

Brf Genuan 2
Org nr 769630-8258

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 10 maj 2022 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Tomas Lostin	Ordförande	2024
Therese Svensson	Ledamot	2023
Leena Bryggman	Ledamot	2024
Fredrik Norelius	Ledamot	2024
Mats Näätsaari	Ledamot	2023
Gunilla Koorn	Suppleant	2023
Johan Andersson	Suppelant	2023

Styrelsen har under året hållit tretton protokollförda sammanträden inklusive ett konstituerandemöte efter stämman.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB.

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Sari Kotkansalo (sammankallande), Rosanna Semeraro.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman reserverade 72 450 kronor i arvode till styrelsen vilken själv beslutar om fördelningen.

Under året har fem (tio) bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet

Föreningen är ägare av fastigheten Genuan 2 i Västerås kommun.

På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i fem till sju våningar med totalt 57 bostadsrättslägenheter, totala boarea ca. 4 473 m². Föreningen disponerar över 62 parkeringsplatser varav 38 i garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. Försäkringen inkluderar även ansvarsförsäkring för styrelsens ledamöter.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns cykelrum, städtrum, fastighets- och barnvagns-/rullstolsförråd.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen deltar i en gemensamhetsanläggning tillsammans med Brf Genuan 1 genom delägarförvaltning. Gemensamhetsanläggning omfattar garage, infart till garage med tillhörande tekniska anläggningar såsom port inklusive automatik, parkeringsplatser med motorvärmarruttag, gångytor, grönytor, belysningsarmaturer med tillhörande ledningar, träningsrum och övernattningsrum samt andra för föreningens fastighet erforderliga gemensamma anläggningar.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaden färdigställdes 2017 och har deklarerats som färdigställd. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2017.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med HJT om teknisk förvaltning och lokalvård.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Mälardalens Bostadsrättsförvaltning AB om ekonomisk förvaltning.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

I och med budgetarbetet har styrelsen beslutat höja årsavgifterna med tolv procent från 1 januari 2023.

Flerårsöversikt

		<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning	kr	3 692 562	3 670 395	3 656 583	3 580 449
Resultat efter finansiella poster	kr	120 510	130 364	680 628	521 264
Soliditet	%	73	72	72	71
Likviditet	%	91	126	111	73
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	689	682	682	662
Skuldsättning per kvm	kr	8 683	9 101	9 335	9 589
Energikostnad per kvm	kr	93	82	63	78
Räntekänslighet	%	15,5	16,4	16,9	17,8
Sparande per kvm	kr	254	323	340	311

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	77 235 000	52 005 000	869 896	1 202 574	130 364
Reservering till yttre fond			357 840	-357 840	
Ianspråktagande av yttre fond			-456 149	456 149	
Balansering av föregående års resultat				130 364	-130 364
Årets resultat					<u>120 510</u>
Belopp vid årets utgång	77 235 000	52 005 000	771 587	1 431 247	120 510

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	1 431 246
Årets resultat	120 510
	<hr/>
	1 551 756

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	357 840
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-85 877
I ny räkning balanseras	1 279 793
	<hr/>
	1 551 756

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	120 510
Dispositioner	-271 963
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	-151 453

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	1 043 550
---	-----------

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 692 562	3 670 395
Övriga rörelseintäkter		101 722	5 371
Summa rörelseintäkter		3 794 284	3 675 766
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 487 150	-1 075 083
Periodiskt underhåll	4	-85 877	-456 149
Övriga externa kostnader	5	-143 496	-148 700
Arvoden och personalkostnader	6	-72 375	-71 395
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 195 097	-1 195 097
Summa rörelsekostnader		-2 983 995	-2 946 424
Rörelseresultat		810 289	729 342
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	5 437	7 313
Räntekostnader		-695 216	-606 291
Summa finansiella poster		-689 779	-598 978
Resultat efter finansiella poster		120 510	130 364
Årets resultat		120 510	130 364
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		120 510	130 364
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		85 877	456 149
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-357 840	-357 840
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-151 453	228 673

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	177 131 623	178 321 478
Inventarier, verktyg och installationer	9	5 240	10 482
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>177 136 863</u>	<u>178 331 960</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	10	1 069 204	1 336 505
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>1 069 204</u>	<u>1 336 505</u>
Summa anläggningstillgångar		178 206 067	179 668 465
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		62	98
Övriga fordringar	11	398 579	301 448
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		53 347	52 528
Klientmedel i SHB		1 547 119	2 198 968
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 999 107</u>	<u>2 553 042</u>
Summa omsättningstillgångar		1 999 107	2 553 042
Summa tillgångar		180 205 174	182 221 507

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		129 240 000	129 240 000
Fond för yttre underhåll		771 587	869 896
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>130 011 587</u>	<u>130 109 896</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 431 246	1 202 573
Årets resultat		120 510	130 364
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>1 551 756</u>	<u>1 332 937</u>
Summa eget kapital		131 563 343	131 442 833
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	46 445 750	32 072 500
Summa långfristiga skulder		<u>46 445 750</u>	<u>32 072 500</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	1 400 000	18 073 250
Leverantörsskulder		227 809	107 386
Övriga skulder	14	16 284	16 511
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		551 988	509 027
Summa kortfristiga skulder		<u>2 196 081</u>	<u>18 706 174</u>
Summa eget kapital och skulder		180 205 174	182 221 507

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	810 290	729 342
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm</u>		
Amortering	1 195 097	1 195 097
Erhållen ränta	5 437	7 313
Erlagd ränta	-695 216	-606 291
	1 315 608	1 325 461
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-97 915	160 190
Ökning/minskning leverantörsskulder	120 423	20 879
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	42 734	-6 502
	1 380 850	1 500 028
Investeringsverksamheten		
Återbetalning investeringsmoms	267 301	267 301
	267 301	267 301
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-2 300 000	-1 287 500
	-2 300 000	-1 287 500
Årets kassaflöde	-651 849	479 829
Likvida medel vid årets början	2 198 968	1 719 139
Likvida medel vid årets slut	1 547 119	2 198 968

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

En ny avskrivningsplan avseende fastighetens byggnad har upprättats med hänsyn till att investeringsmoms för garage har brutits ut.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	120 år	(t.o.m. år 2137)
Gymtrustning	5 år	(t.o.m. år 2023)

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet beräknas som föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från avgifter.

Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procent (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	3 082 308	3 051 636
Hyror parkering	408 040	405 420
Vattenavgifter	59 702	60 649
Övriga hyresintäkter	1 800	6 300
Kabel-TV avgifter	150 480	150 480
	<hr/>	<hr/>
Brutto	3 702 330	3 674 485
Hyresförluster vakanser parkering	-9 768	-4 090
Summa nettoomsättning	<u>3 692 562</u>	<u>3 670 395</u>

Not 3 Driftskostnader

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Fastighetsskötsel	198 083	194 479
Reparationer, löpande underhåll	410 929	120 782
Elavgifter	254 923	185 295
Uppvärmning	174 030	180 567
Vatten och avlopp	84 618	88 055
Renhållning	87 747	85 143
Försäkringar	34 273	30 395
Avgift till gemensamhetsanläggning	32 375	1 777
Kabel-TV / Internet	156 856	156 779
Övriga fastighetskostnader	35 916	14 831
Fastighetsavgift/fastighetskatt	17 400	16 980
	<hr/>	<hr/>
Summa driftskostnader	<u>1 487 150</u>	<u>1 075 083</u>

Not 4 Periodiskt underhåll

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Byte portsystem	0	456 149
Dörrautomatik	20 140	0
Byte tamburdörr	44 212	0
Rörinspektion	21 525	0
	<hr/>	<hr/>
Summa periodiskt underhåll	<u>85 877</u>	<u>456 149</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Förbrukningsinventarier*	0	11 813
Kommunikation	8 320	8 062
Revision	16 000	15 400
Föreningsmöten	5 500	2 500
Ekonomisk och administrativ förvaltning	72 605	70 300
Övriga förvaltningskostnader	13 124	15 170
Konsultarvoden	2 102	0
Övriga externa tjänster	25 845	25 455
Summa övriga externa kostnader	<u>143 496</u>	<u>148 700</u>

*Inköp sandlådor

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Arvode styrelse	57 407	56 802
Sociala kostnader	14 968	14 593
Summa arvoden, personalkostnader	<u>72 375</u>	<u>71 395</u>

Not 7 Finansiella intäkter

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	5 305	7 313
Övriga ränteintäkter	132	0
Summa finansiella intäkter	<u>5 437</u>	<u>7 313</u>

Upplysningar till balansräkningen**Not 8 Byggnader och mark**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	141 906 110	141 906 110
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	141 906 110	141 906 110
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 072 813	-3 882 958
Årets avskrivningar	-1 189 855	-1 189 855
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 262 668	-5 072 813
Utgående planenligt värde	<u>135 643 442</u>	<u>136 833 297</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	41 488 181	41 488 181
Utgående planenligt värde	41 488 181	41 488 181
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>177 131 623</u>	<u>178 321 478</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	109 740 000	74 698 000
Taxeringsvärde mark	29 000 000	24 600 000
	<u>138 740 000</u>	<u>99 298 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	137 000 000	97 600 000
Lokaler	1 740 000	1 698 000
	<u>138 740 000</u>	<u>99 298 000</u>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	26 208	26 208
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 208	26 208
Ingående ackumulerade avskrivningar	-15 726	-10 484
Årets avskrivningar	-5 242	-5 242
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 968	-15 726
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>5 240</u>	<u>10 482</u>

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Investeringsmoms	2 405 709	2 405 709
Ackumulerat utbetalat	-1 069 204	-801 903
- Omklassificering kortfristig del	-267 301	-267 301
	<hr/>	<hr/>
Redovisat värde	<u>1 069 204</u>	<u>1 336 505</u>

Not 11 Övriga fordringar

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Skattekontot	7 298	7 287
Skattefordringar	618	1 038
Fordran försäkringsbolag	100 464	0
Fordran investeringsmoms	267 301	267 301
Fordran andelshavare	22 899	25 822
	<hr/>	<hr/>
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>398 580</u>	<u>301 448</u>

Not 12 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Swedbank Hypotek	1,73	2024-08-23	16 487 500
Swedbank Hypotek	0,84	2027-08-25	9 210 000
Swedbank Hypotek	0,96	2026-08-24	6 375 000
Swedbank Hypotek	1,93	2028-02-25	8 773 250
Swedbank Hypotek	3,51	2025-05-25	7 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			47 845 750
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-1 400 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			46 445 750
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			40 845 750

Not 13 Ställda säkerheter

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	56 560 000	56 560 000
Summa ställda säkerheter	56 560 000	56 560 000

Not 14 Övriga skulder

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Moms	16 284	15 321
Skulder till MBF	0	1 190
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>16 284</u>	<u>16 511</u>

Västerås den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Tomas Lostin
Ordförande

Therese Svensson

Leena Bryggman

Fredrik Norelius

Mats Näätsaari

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

AnnChristin Eriksson
Auktoriserad revisor

Deltagare

TOMAS LOSTIN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-03-26 12:52:55 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: TOMAS LOSTIN

Datum

Tomas Lostin

Leveranskanal: E-post

FREDRIK NORELIUS Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-03-26 16:51:49 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Dag Fredrik Norelius

Datum

Fredrik Norelius

Leveranskanal: E-post

MATS NÄÄTSAARI Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-03-30 06:57:30 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MATS NÄÄTSAARI

Datum

Mats Näätäsaari

Leveranskanal: E-post

THERÉSE SVENSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-03-31 05:10:20 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: THERÉSE SVENSSON

Datum

Therése Svensson

Leveranskanal: E-post

LEENA VUENTO BRYGGMAN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-03-31 05:51:20 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Leena Maarit Vuento
Bryggman

Datum

Leena Vuento Bryggman

Leveranskanal: E-post

ANNCHRISTIN ERIKSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-03 09:08:37 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANN-CHRISTIN ERIKSSON

Datum

AnnChristin Eriksson

Leveranskanal: E-post

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Genuan 2, org.nr 769630-8258

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Genuan 2 för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Genuan 2 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.



Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås den dag som framgår av vår elektroniska signatur
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

AnnChristin Eriksson
Auktoriserad revisor

Deltagare

ANNCHRISTIN ERIKSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-03 09:08:07 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANN-CHRISTIN ERIKSSON

Datum

AnnChristin Eriksson

Leveranskanal: E-post