

*Årsredovisning
med bilagor
för*

Brf Genuan 2

2019

ÅRSSTÄMMA

Bostadsrättsföreningen GENUAN 2

Tid: Torsdagen den 4 juni 2020, kl. 18:00

Lokal: Viksängskyrkans samlingslokal

Dagordning:

1. Stämmans öppnande.
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd).
3. Val av ordförande vid stämman.
4. Anmälan om ordförandens val av sekreterare.
5. Fastställande av dagordningen.
6. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet, tillika rösträknare.
7. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisionsberättelsen.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen.
11. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.
12. Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning.
13. Beslut om arvoden.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisorer och suppleant.
16. Val av valberedning.
17. Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen.
18. Stämmans avslutande.

Med välkomsthälsning
STYRELSEN

Brf Genuan 2
Org nr 769630-8258

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- tilläggsupplysningar	9

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

20 JA

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 14 maj 2019 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Jesper Åström	Ordförande	2020
Tomas Lostin	Ledamot	2020
Leena Bryggman	Ledamot	2020
Henrik Eriksson	Ledamot	2020
Anna Salminen	Ledamot	2020
Gunilla Koorn	Suppleant	2020
Stefan Thalén	Suppelant (Avgått)	2020
Tim Esconde	Suppelant (Avgått)	2020

Styrelsen har under året hållit tolv 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 Malin Wikström (sammankallande), Rosanna Semeraro och Sari Kotkansalo.

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

Föreningsstämman reserverade två prisbasbelopp i arvode till styrelsen vilken själv beslutar om fördelningen.

Under året har nio (sju) 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, städrum, fastighets- och barnvagns-/rullstolsförråd.

h0 JA

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.

Väsentliga servitut

I föreningens fastighet finns upplåtet servitut avseende område för allmän gång- och cykeltrafik till förmån för kommunägd fastighet.

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 Mark Fastighet Mälardalen AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour och trappstädning.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år sex beräknas till 36 000 kronor per år.

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 att höja årsavgifterna med 3 % avseende räkenskapsår 2020.

Energideklaration har upprättats.

KB JA

Flerårsöversikt

		<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsättning	kr	3 580 449	3 671 938	1 800 512
Resultat efter finansiella poster	kr	521 264	592 781	277 797
Soliditet	%	71	70	69
Likviditet	%	73	29	44
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	662	662	331
Låneskuld per kvm bostadsrätt	kr	11 812	12 141	12 544
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	40	37	17
För nyckeltalsdefinitioner se not 1.				

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgifter</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	77 235 000	52 005 000	67 095	210 702	592 781
Reservering till yttre fond			134 190	-134 190	
Ianspråktagande av yttre fond			-47 069	47 069	
Balansering av föregående års resultat				592 781	-592 781
Årets resultat					<u>521 264</u>
Belopp vid årets utgång	77 235 000	52 005 000	154 216	716 362	521 264

LB JA

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	716 362
Årets resultat	521 264

1 237 626

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	357 840
I ny räkning balanseras	879 786

1 237 626

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	521 264
Dispositioner	-357 840

Årets resultat efter dispositioner	163 424
------------------------------------	---------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	512 056
---	---------

LB JA

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 580 449	3 671 938
Övriga rörelseintäkter		2 735	6 607
Summa rörelseintäkter		3 583 184	3 678 545
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-972 836	-938 038
Periodiskt underhåll	4	0	-47 069
Övriga externa kostnader	5	-162 239	-130 590
Arvoden och personalkostnader	6	-71 445	-94 694
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 195 097	-1 202 598
Summa rörelsekostnader		-2 401 617	-2 412 989
Rörelseresultat		1 181 567	1 265 556
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	1 348	1 539
Räntekostnader		-661 651	-674 314
Summa finansiella poster		-660 303	-672 775
Resultat efter finansiella poster		521 264	592 781
Årets resultat		521 264	592 781
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		521 264	592 781
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	47 069
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-357 840	-134 190
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		163 424	505 660

hB JA

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	180 701 188	184 296 752
Inventarier, verktyg och installationer	9	20 966	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>180 722 154</u>	<u>184 296 752</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	10	1 871 107	0
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>1 871 107</u>	<u>0</u>
Summa anläggningstillgångar		182 593 261	184 296 752
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	11	502 271	37 620
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		10 642	60 417
Klientmedel i SHB		904 156	574 663
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 417 069</u>	<u>672 700</u>
Summa omsättningstillgångar		1 417 069	672 700
Summa tillgångar		184 010 330	184 969 452

IB JA

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		129 240 000	129 240 000
Fond för yttre underhåll		154 216	67 095
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>129 394 216</u>	<u>129 307 095</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		716 362	210 702
Årets resultat		521 264	592 781
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>1 237 626</u>	<u>803 483</u>
Summa eget kapital		130 631 842	130 110 578
 Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	51 433 250	52 507 750
Summa långfristiga skulder		51 433 250	52 507 750
 Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	1 400 000	1 801 000
Leverantörsskulder		55 930	100 234
Skatteskulder		0	2 436
Övriga skulder	14	16 230	13 576
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		473 078	433 878
Summa kortfristiga skulder		1 945 238	2 351 124
Summa eget kapital och skulder		184 010 330	184 969 452

Handwritten signature and initials

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.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Årsavgifter bostäder	2 962 656	2 962 656
Hyror parkering	403 680	485 190
Vattenavgifter	73 633	87 112
Kabel-TV avgifter	150 480	150 480
Brutto	3 590 449	3 685 438
Hyresförluster vakanser parkering	-10 000	-13 500
Summa nettoomsättning	3 580 449	3 671 938

*Ändring i not till följd av ny mall.

LB JA

Not 3 Driftskostnader

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Fastighetsskötsel	169 265	130 000
Reparationer, löpande underhåll	57 416	39 640
Elavgifter	126 430	141 316
Uppvärmning	220 261	201 960
Vatten och avlopp	85 730	82 566
Renhållning	88 646	81 349
Försäkringar	24 820	24 200
Avgift till gemensamhetsanläggning	35 000	70 000
Kabel-TV / Internet	148 288	148 288
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	16 980	18 720
Summa driftskostnader	<u>972 836</u>	<u>938 039</u>

Not 4 Periodiskt underhåll

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Filter	0	47 069
Summa periodiskt underhåll	<u>0</u>	<u>47 069</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Förbrukningsinventarier*	19 241	0
Kontorsmaterial	30	0
Kommunikation	5 094	5 094
Porto	299	90
Indrivning	0	180
Revision	11 825	20 500
Föreningsmöten	3 400	5 473
Ekonomisk och administrativ förvaltning	67 500	72 676
Övriga förvaltningskostnader	14 111	940
Konsultarvoden	15 720	0
Övriga externa tjänster	25 019	25 637
Summa övriga externa kostnader	<u>162 239</u>	<u>130 590</u>

*Avser inventarier till styrelserum och gästrum.

UB JA

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Arvode styrelse	55 765	69 664
Sociala kostnader	15 655	25 030
Kostnadsersättning	25	0
Summa arvoden, personalkostnader	<u>71 445</u>	<u>94 694</u>

Not 7 Finansiella intäkter

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	1 179	1 344
Övriga ränteintäkter	168	195
Summa finansiella intäkter	<u>1 347</u>	<u>1 539</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	144 311 819	144 311 819
Omklassificering	-2 405 709	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	141 906 110	144 311 819
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 503 248	-300 650
Årets avskrivningar	-1 189 855	-1 202 598
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 693 103	-1 503 248
Utgående planenligt värde	<u>139 213 007</u>	<u>142 808 571</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>180 701 188</u>	<u>184 296 752</u>

20 JA

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	74 698 000	68 872 000
Taxeringsvärde mark	24 600 000	19 800 000
	<u>99 298 000</u>	<u>88 672 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	97 600 000	86 800 000
Lokaler	1 698 000	1 872 000
	<u>99 298 000</u>	<u>88 672 000</u>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Årets anskaffningar	26 208	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 208	0
Årets avskrivningar	-5 242	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 242	0
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>20 966</u>	<u>0</u>

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Investeringsmoms	2 405 709	0
Ackumulerat utbetalat	-267 301	0
- Omklassificering kortfristig del	-267 301	0
	<u>1 871 107</u>	<u>0</u>
Redovisat värde		

Not 11 Övriga fordringar

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Skattekontot	204 002	7 006
Skattefordringar	433	0
Fordran Entreprenör	0	1 179
Fordran investeringsmoms	267 301	0
Fordran Klimatklivet	30 535	29 435
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>502 271</u>	<u>37 620</u>

*Ändring i not till följd av ny mall.

NB
JA

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	17 837 500
Swedbank Hypotek	1,17	2021-08-25	17 847 500
Swedbank Hypotek	0,733	3-månader	9 291 250
Swedbank Hypotek	0,96	2026-08-24	7 875 000
Summa:			52 833 250
Avgår kortfristig del			-1 400 000
Summa skulder till kreditinstitut			51 433 250
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			45 833 250

Not 13 Ställda säkerheter

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	56 560 000	56 560 000
Summa ställda säkerheter	56 560 000	56 560 000

LB 3A.

Not 14 Övriga skulder

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Moms	16 230	5 410
Personalens källskatt	0	3 420
Upplupna sociala avgifter	0	3 586
Skulder till MBF	0	1 160
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>16 230</u>	<u>13 576</u>

Västerås 2020-03-23



Jesper Åström
Ordförande



Tomas Lostin



Leena Bryggman



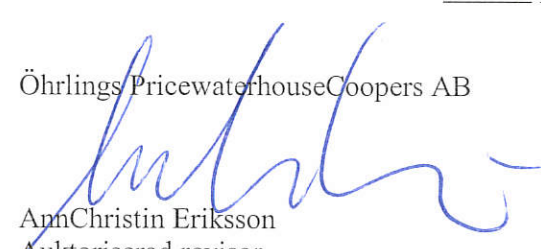
Henrik Eriksson



Anna Salminen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-09

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



AnnChristin Eriksson
Auktoriserad revisor

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 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2018 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 6 maj 2019 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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.

Revisorers 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 revisionssed 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. Risker 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 2019 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 9 april 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'AnnChristin Eriksson', written over a horizontal line.

AnnChristin Eriksson

Auktoriserad revisor