

*Årsredovisning  
med bilagor  
för*

*BRF GENUAN 2*

*2025*

# ÅRSSTÄMMA

Bostadsrättsföreningen GENUAN 2

Tid: Måndagen den 20 april 2026, kl. 18:00

Lokal: Viksängskyrkans samlingslokal

## Dagordning:

1. Mötets öppnande.
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd).
3. Val av stämмоordförande samt anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
4. Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet (tillika rösträknare).
5. Fråga om kallelse till föreningsstämman behörigen skett.
6. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
7. Föredragning av revisionsberättelsen.
8. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen.
9. Beslut om resultatdisposition
10. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
11. Beslut om arvoden samt principer för övriga ekonomiska ersättningar.
12. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
13. Val av revisor och eventuellt revisorssuppleant.  
  
*"Den del av Ernst & Young som arbetar med föreningar ingår nu i Cedra, varför ett byråval i stället blir Cedra."*
14. Ev. val av valberedning.
15. Av styrelsen hänskjutna, eller av medlem i stadgeenlig ordning anmälda ärenden, som angivits i kallelsen.
16. Mötets avslutande.

Med välkomsthälsning  
STYRELSEN

**Brf Genuan 2**  
**Org nr 769630-8258**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- tilläggsupplysningar	10

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 6 maj 2025 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Tomas Lostin	Ordförande	2026
Leena Bryggman	Ledamot	2026
Jesper Jansson	Ledamot	2027
Mats Näätsaari	Ledamot	2027
Anders Jansson	Ledamot	2026
Tomas Henriksson	Suppleant	2026
Fredrik Lundbäck	Suppleant	2026

Styrelsen har under året hållit elva protokollförda sammanträden inklusive ett konstituerande efter stämman.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2024-05-22.  
Föreningens styrelse har sitt säte i Västerås kommun, Västmanlands län.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Ernst & Young.

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Rosanna Semeraro och Fredrik Norelius.

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

Föreningsstämman reserverade 88 200 kronor i arvode till styrelsen vilken själv beslutar om fördelningen.

Under året har sex (åtta) 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 m<sup>2</sup>. Föreningen disponerar över 62 parkeringsplatser varav 38 i garage. Fastigheten belastas av servitut avseende allmän gång- och cykelväg inklusive belysning.

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

#### *Gemensamma utrymmen*

I fastigheten finns cykelrum, städrum, 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 Pangea om teknisk förvaltning och lokalvård.

Föreningen har en underhållsplan upprättad av byggherren.

#### *Ekonomisk förvaltning*

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

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under räkenskapsåret har vattenmätare för individuell mätning och debitering byts ut.

Armatyr i garaget har byts ut till effektivare LED belysning.

## Flerårsöversikt

		<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Nettoomsättning	kr	4 425 327	4 358 513	4 092 695	3 692 562
Resultat efter finansiella poster	kr	533 491	480 318	609 802	120 510
Soliditet	%	75	74	74	73
Likviditet	%	162	144	117	91
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	822	822	772	689
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	881	872	820	
Skuldsättning per kvm	kr	7 851	8 162	8 429	8 683
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	9 671	10 054	10 384	10 697
Energikostnad per kvm	kr	97	91	83	93
Räntekänslighet (grundavgift)	%	11,8	12,2	13,5	15,5
Räntekänslighet (total avgift)	%	11,0	11,5	12,7	
Sparande per kvm	kr	334	350	309	254
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	88,37	89,25	85,55	

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning om Energikostnad per kvm; Kostnader för hushållsel ingår inte i detta nyckeltal (ingår således inte heller i årsavgiften).

## 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	1 512 501	1 420 645	480 318
Reservering till yttre fond			537 000	-537 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-226 662	226 662	
Balansering av föregående års resultat				480 318	-480 318
Årets resultat					533 491
Belopp vid årets utgång	77 235 000	52 005 000	1 822 839	1 590 625	533 491

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	1 590 625
Årets resultat	533 491
	<hr/>
	2 124 116

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	344 300
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-102 389
I ny räkning balanseras	1 882 205
	<hr/>
	2 124 116

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	533 491
Dispositioner	-241 911
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	291 580

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	2 064 750
---	-----------

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-01-01 -2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>
	1,2		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	3	4 425 327	4 358 513
Övriga rörelseintäkter		33 427	12 944
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 458 754</b>	<b>4 371 457</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-1 372 156	-1 285 315
Periodiskt underhåll	5	-102 389	-226 662
Övriga externa kostnader	6	-242 293	-214 254
Arvoden och personalkostnader	7	-85 947	-83 743
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 222 438	-1 222 438
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 025 223</b>	<b>-3 032 412</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 433 531</b>	<b>1 339 045</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	27 184	47 934
Räntekostnader		-927 224	-906 661
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-900 040</b>	<b>-858 727</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>533 491</b>	<b>480 318</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>533 491</b>	<b>480 318</b>
<b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen</b>			
Årets resultat enligt resultaträkningen		533 491	480 318
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		102 389	226 662
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-344 300	-537 000
<b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll</b>		<b>301 580</b>	<b>169 980</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	1,2		
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	173 812 086	175 034 524
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>173 812 086</u>	<u>175 034 524</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	10	267 301	534 602
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>267 301</u>	<u>534 602</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>174 079 387</b>	<b>175 569 126</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	11	461 199	365 944
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		94 502	89 576
Klientmedel i SHB		2 613 942	2 523 653
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>3 169 643</u>	<u>2 979 173</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 169 643</b>	<b>2 979 173</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>177 249 030</b>	<b>178 548 299</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		129 240 000	129 240 000
Fond för yttre underhåll		1 822 839	1 512 501
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>131 062 839</u>	<u>130 752 501</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 590 624	1 420 645
Årets resultat		533 491	480 318
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>2 124 115</u>	<u>1 900 963</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>133 186 954</b>	<b>132 653 464</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	30 733 250	29 258 250
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>30 733 250</b>	<b>29 258 250</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	12 525 000	15 712 500
Leverantörsskulder		177 740	274 935
Övriga skulder	14	588	17 334
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		625 498	631 816
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>13 328 826</b>	<b>16 636 585</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>177 249 030</b>	<b>178 548 299</b>

**Kassaflödesanalys**

	<b>2025-01-01 -2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat före finansiella poster	1 433 531	1 339 046
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm</u>		
Amortering	1 222 438	1 222 438
Erhållen ränta	27 184	47 934
Erlagd ränta	-927 224	-906 661
	<b>1 755 929</b>	<b>1 702 757</b>
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-100 181	-42 745
Ökning/minskning leverantörsskulder	-97 195	120 902
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-23 064	80 415
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 535 489</b>	<b>1 861 329</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Återbetalning investeringsmoms	267 301	267 301
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-196 250
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>267 301</b>	<b>71 051</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av skuld	-1 712 500	-1 475 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 712 500</b>	<b>-1 475 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>90 290</b>	<b>457 380</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 523 653</b>	<b>2 066 273</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 613 943</b>	<b>2 523 653</b>

## 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.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	120 år	(t.o.m. år 2137)
Gymtrustning	5 år	(t.o.m. år 2023)
Ladboxar	10 år	(t.o.m. år 2032)
Dörröppnare	10 år	(t.o.m. år 2033)

#### Nyckeltalsdefinitioner

##### Soliditet

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

##### Likviditet

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

##### Årsavgift

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

##### Skuldsättning

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

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

##### Energikostnad

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

##### Räntekänslighet

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

##### Sparande

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

### Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

### 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.

### Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I och med budgetarbetet har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter 2026.

### Upplysningar till resultaträkningen

#### Not 3 Nettoomsättning

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	3 676 500	3 676 500
Hyror parkering	450 852	444 627
Vattenavgifter	113 119	74 332
Elavgifter	24 301	11 174
Övriga hyresintäkter	10 600	1 400
Kabel-TV avgifter	150 480	150 480
	<hr/>	<hr/>
Brutto	4 425 852	4 358 513
Hyresförluster vakanser parkering	-525	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b><u>4 425 327</u></b>	<b><u>4 358 513</u></b>

I årsavgiften ingår värme, vatten, kabel-tv och bredband för föreningens medlemmar.

Årsavgiften för varmvatten debiteras medlemmarna utefter IMD (individuell mätning och debitering)..

Årsavgiften för kabel-tv, bredband, telefoni, annat debiteras per lägenhet.

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

**Not 4 Driftskostnader**

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Fastighetsskötsel	131 573	161 535
Reparationer, löpande underhåll	289 225	272 848
Elavgifter	167 421	181 488
Uppvärmning	251 959	214 032
Vatten och avlopp	114 219	108 450
Renhållning	88 013	87 742
Försäkringar	47 390	44 711
Avgift till gemensamhetsanläggning	83 823	25 304
Kabel-TV / Internet	150 344	153 599
Övriga fastighetskostnader	30 670	18 205
Fastighetsavgift/fastighetskatt	17 520	17 400
<b>Summa driftskostnader</b>	<b><u>1 372 157</u></b>	<b><u>1 285 314</u></b>

**Not 5 Periodiskt underhåll**

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
OVK + rengöring ventilation	0	76 319
Armatyrbyte trapphus	0	150 343
Byta av mätare IMD vatten	52 357	0
Armatyrbyte garage	50 032	0
<b>Summa periodiskt underhåll</b>	<b><u>102 389</u></b>	<b><u>226 662</u></b>

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Hyra av lokal	20 807	9 930
Förbrukningsinventarier	1 563	0
Kommunikation	16 028	21 937
Indrivning	0	5 721
Revision	29 550	28 750
Föreningsmöten	4 527	7 625
Ekonomisk och administrativ förvaltning	79 235	76 630
Övriga förvaltningskostnader	41 616	34 968
Övriga externa tjänster	48 967	28 693
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b><u>242 293</u></b>	<b><u>214 254</u></b>

**Not 7 Arvoden och personalkostnader**

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Arvode styrelse	68 890	63 520
Arvode övrigt	0	5 000
Sociala kostnader	17 057	15 223
<b>Summa arvoden, personalkostnader</b>	<b><u>85 947</u></b>	<b><u>83 743</u></b>

**Not 8 Finansiella intäkter**

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	26 305	46 406
Övriga ränteintäkter	879	1 528
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b><u>27 184</u></b>	<b><u>47 934</u></b>

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 9 Byggnader och mark**

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	142 231 940	142 012 470
Inköp/Aktiveringar	0	219 470
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	142 231 940	142 231 940
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 685 597	-7 463 159
Årets avskrivningar	-1 222 438	-1 222 438
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 908 035	-8 685 597
Utgående planenligt värde	<u>132 323 905</u>	<u>133 546 343</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	41 488 181	41 488 181
Utgående planenligt värde	41 488 181	41 488 181
<b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b>	<b><u>173 812 086</u></b>	<b><u>175 034 524</u></b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	114 752 000	109 740 000
Taxeringsvärde mark	30 000 000	29 000 000
	<hr/>	<hr/>
	144 752 000	138 740 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	143 000 000	137 000 000
Lokaler	1 752 000	1 740 000
	<hr/>	<hr/>
	144 752 000	138 740 000
<b>Not 10 Andra långfristiga fordringar</b>		
	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Investeringsmoms	2 405 709	2 405 709
Ackumulerat utbetalat	-1 871 107	-1 603 806
- Omklassificering kortfristig del	-267 301	-267 301
	<hr/>	<hr/>
Redovisat värde	<u>267 301</u>	<u>534 602</u>

**Not 11 Övriga fordringar**

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Skattekontot	67 887	67 078
Skattefordringar	29 227	618
Fordran leverantör	6 465	0
Fordran investeringsmoms	267 301	267 301
Fordran andelshavare	90 319	30 947
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>	<b><u>461 199</u></b>	<b><u>365 944</u></b>

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Swedbank Hypotek	2,88	2029-08-24	7 750 000
Swedbank Hypotek	0,84	2027-08-25	7 860 000
Swedbank Hypotek	0,96	2026-08-24	4 875 000
Swedbank Hypotek	1,93	2028-02-25	8 773 250
Swedbank Hypotek	2,402	2026-02-28	7 000 000
Swedbank Hypotek	2,70	2027-02-25	7 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			43 258 250
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-1 150 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-11 375 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			30 733 250
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			37 508 250

**Not 13 Ställda säkerheter**

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar	56 560 000	56 560 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b><u>56 560 000</u></b>	<b><u>56 560 000</u></b>

**Not 14 Övriga skulder**

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Moms	0	17 334
Skulder till MBF	588	0
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b><u>588</u></b>	<b><u>17 334</u></b>

Årsredovisningen färdigställdes 2026-03-18.

Datum framgår av den elektroniska underskriften.

Tomas Lostin  
Ordförande

Leena Bryggman

Jesper Jansson

Mats Näätsaari

Anders Jansson

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

Ernst & Young

Heidi Nestlén  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

**MBF** 5569148264 Sverige

**TOMAS LOSTIN** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2026-03-18 18:19:28 UTC***

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: TOMAS ERIK LOSTIN

Tomas Lostin

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 90.231.60.183

**JESPER JANSSON** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2026-03-24 12:21:40 UTC***

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: JESPER JANSSON

Jesper Jansson

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 90.130.48.114

**MATS NÄÄTSAARI** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2026-03-20 12:30:20 UTC***

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MATS NÄÄTSAARI

Mats Näätäsaari

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 81.232.79.55

**LEENA VUENTO BRYGGMAN** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2026-03-18 11:47:36 UTC***

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Leena Maarit Vuento  
Bryggman

Leena Vuento Bryggman

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 81.230.221.12

*Signerat med Svenskt BankID*

---

*2026-03-18 12:30:23 UTC*

---

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: STOR ANDERS JANSSON

Anders Jansson

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 81.226.183.85

*Signerat med Svenskt BankID*

---

*2026-03-24 13:17:44 UTC*

---

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: HEIDI NESTLÉN

Heidi Nestlén

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 147.161.188.94



Shape the future  
with confidence

## 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 2025.

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 2025 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.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsned i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsned 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 att 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 revisionsned 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 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 de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



**Shape the future  
with confidence**

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Genuan 2 för år 2025 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 trygghande 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
- 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Karlskrona, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Heidi Nestlén  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

---

**MBF** 5569148264 Sverige

**HEIDI NESTLÉN** Sverige

*Signerat med Svenskt BankID*

---

*2026-03-24 13:18:10 UTC*

---

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: HEIDI NESTLÉN

Heidi Nestlén

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 147.161.188.94