MBF
MÄLARDALENS
BOSTADSRÄTTSFÖRVALTNING

Årsredovisning med bilagor för

Brf Genuan 1

2020

Bostadsrättsföreningen
GENUAN 1

Västerås 2021-04-19

ÅRSSTÄMMA

Bostadsrättsföreningen GENUAN 1
som hålls med ***enbart poströstning***

Tid: Måndagen den 10 maj 2021

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.

Brf Genuan 1
Org nr 769627-1571

Årsredovisning för räkenskapsåret 2020

Styrelsen avger följande årsredovisning för 1 januari 2020 t.o.m. 31 december 2020, vilket är föreningens sjunde verksamhetsår.

Innehåll Sida

- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- 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 med 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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.
Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229), vilket innebär att den klassificeras som en äkta bostadsrättsförening. 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 sitt säte i Västerås kommun.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2020-06-01 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Rose-Marie Blom	Ordförande	2021
Lars Gunnar Söderkvist	Ledamot	2022
Anders Ohlsforsen	Ledamot	2021
Anita Billström	Ledamot	2022
Rafael Astudillo	Ledamot	2022
Jenny Strandh	Suppleant	2021
Mikael Johansson	Suppleant	2021

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden inklusive ett konstituerande efter stämman.
Föreningen har genomfört extrastämma 2020-09-19 där servitut med Västerås stad röstats igenom.

Föreningens aktuella stadgar registrerades hos Bolagsverket den 20 november 2019.

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

Till valderedning för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Mikael Johansson.

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

Föreningsstämman reserverade 1 prisbasbelopp (47 300 kr) exklusive sociala avgifter i arvode till styrelsen. Styrelsen beslutar själv om fördelningen av arvodet.

Föreningen är ägare till fastigheten Genuan 1 i Västerås kommun.
På föreningens fastighet finns det två flerbostadshus i fyra till fem våningar med totalt 50 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 3 649 m². Föreningen disponerar över 55 parkeringsplatser. 30 i garage för bil, 3 i garage för MC, 21 parkeringsplatser ute samt 1 gästparkering.
Nybyggnadsår 2016. Värdeår 2016.
Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen deltar i en gemensamhetsanläggning tillsammans med Brf Genuan 2 genom delägarförvaltning. Gemensamhetsanläggning omfattar garage, infart till garage med tillhörande tekniska anläggningar såsom port inklusive automatik, parkeringsplatser med motorvärmaruttag, gångytor, grönytor, belysningsarmaturer med tillhörande ledningar, träningsrum och övernattningsrum samt andra för föreningens fastighet erforderliga gemensamma anläggningar.

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

Gällande fastighetens underhållsbehov, så finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren, eftersom att fastigheten är nybyggd år 2016.
Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m² boarea för föreningens hus. Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.
Under år 2020 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade. Genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) var 716 kr/m².

Byggnaderna färdigställdes och har deklarerats som färdigställda år 2016. Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

Under räkenskapsåret har sex (tio) bostadsrätter överlåtits.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.
För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.
Föreningen har tecknat avtal med Mark Fastighet Mälardalen AB om fastighetsskötsel byggnad samt lokalvård.
Under 2021 skall avtalet med Mark förhandlas om.

Under året har föreningen amorterat 866 624 kronor (866 624 kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är mer än i den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer tolv.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 79 (81).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Under året har föreningen bytt ut alla lampor i trapphusen till Led lampor för att spara pengar för drift och underhåll.
- Ventilationskontroll har utförts i samtliga lägenheter, med godkänt resultat.
- Radonmätning utförd under våren med godkänt resultat.
- Ett flertal lägenheter har bytt från 20A till 16A säkring, detta för att komma ner i fast avgift från Mälarenergi.
- Det pågår ständiga förbättringar gällande vår hemsida, bokning av övernattningsrummet.
- I gemensamhets gruppen med Genuan2 diskuterar vi ständigt hur vi bättre skall ta hand om våra gemensamma ytor så som innergården, garaget, gym och övernattningslägenhet.
- Ny och omplanteringar av växter på innergården, planering av vårlökar har genomförts under hösten för att öka trivseln till nästa säsong.
- Gällande underhålls plan så beslutade styrelsen vid mötet den 7/12 att anlita Thom Cederberg för att ta fram en underhålls plan till vår förening.
- Under räkenskapsåret har föreningen erhållit sin första utbetalning på 230 561 kronor avseende investeringsmoms.

För ytterligare information kring händelser efter räkenskapsåret hänvisas till not 2.

Flerårsöversikt

		2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	kr	3 012 003	3 092 080	3 107 632	3 109 887
Resultat efter finansiella poster	kr	345 629	382 440	444 435	557 210
Soliditet	%	71	70	70	69
Likviditet	%	143	74	45	24
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	680	680	680	680
Låneskuld per totala kvm	kr	11 139	11 376	11 614	11 976
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	40	45	48	50
Bokfört värde på fastigheten per kvm	kr	37 749	38 460	38 718	38 955
Genomsnittlig skuldränta	%	1,12	1,17	1,04	1,01
Fastighetens belåningsgrad	%	30	30	30	31

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	57 643 000	40 297 000	228 063	799 622	382 440
Reservering till yttre fond			109 470	-109 470	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				382 440	-382 440
Årets resultat					345 629
Belopp vid årets utgång	57 643 000	40 297 000	337 533	1 072 592	345 629

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	1 072 591
Årets resultat	345 629
	1 418 220

Styrelsen föreslår följande disposition:	
Reservering till fond för yttre underhåll	109 470
I ny räkning balanseras	1 308 750
	1 418 220

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:	
Resultat enligt resultaträkning	345 629
Dispositioner	-109 470
Årets resultat efter dispositioner	236 159
Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	447 003

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	3 012 003	3 092 080
Summa rörelseintäkter		**3 012 003**	**3 092 080**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-977 913	-1 045 945
Övriga externa kostnader	5	-196 954	-124 685
Arvoden och personalkostnader	6	-59 865	-59 964
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-981 298	-995 092
Summa rörelsekostnader		**-2 216 030**	**-2 225 686**
Rörelseresultat		***795 973***	***866 394***
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	3 941	1 166
Räntekostnader		-454 285	-485 120
Summa finansiella poster		**-450 344**	**-483 954**
Resultat efter finansiella poster		***345 629***	***382 440***
Årets resultat		***345 629***	***382 440***

Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen		
Årets resultat enligt resultaträkningen	345 629	382 440
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	0	0
Reservering av medel till fond för yttre underhåll	-109 470	-109 470
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll	**236 159**	**272 970**

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1, 2		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	137 696 535	140 266 886
Inventarier, verktyg och installationer	9	49 750	74 625
Summa materiella anläggningstillgångar		*137 746 285*	*140 341 511*
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	10	1 152 806	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		*1 152 806*	*0*
Summa anläggningstillgångar		**138 899 091**	**140 341 511**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		12	9
Övriga fordringar	11	472 671	27 688
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		44 746	29 431
Klientmedel i SHB		1 396 919	900 731
Summa kortfristiga fordringar		*1 914 348*	*957 859*
Summa omsättningstillgångar		**1 914 348**	**957 859**
Summa tillgångar		**140 813 439**	**141 299 370**

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser och upplåtelseavgifter		97 940 000	97 940 000
Fond för yttre underhåll		337 533	228 063
Summa bundet eget kapital		*98 277 533*	*98 168 063*
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 072 592	799 622
Årets resultat		345 629	382 440
Summa fritt eget kapital		*1 418 221*	*1 182 062*
Summa eget kapital		**99 695 754**	**99 350 125**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	28 182 750	40 645 846
Summa långfristiga skulder		**28 182 750**	**40 645 846**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	12 463 096	866 624
Leverantörsskulder		101 711	59 969
Skatteskulder		461	65
Övriga skulder	14	14 590	5 970
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		355 077	370 771
Summa kortfristiga skulder		**12 934 935**	**1 303 399**
Summa eget kapital och skulder		**140 813 439**	**141 299 370**

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 2136)
Insynsskydd	5 år	(t.o.m. år 2022)
Värmestyrning	10 år	(t.o.m. år 2028)

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).
Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.
Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- År 2021 kommer vi höja hyran med 2% för de ökade utgifter som föreningen kommer få framöver.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Årsavgifter bostäder	2 480 064	2 480 064
Hyror parkering*	361 920	436 530
Vattenavgifter	54 648	68 667
Övriga hyresintäkter	2 450	0
Kabel-TV avgifter	132 000	132 000
Övriga intäkter	9 151	12 767
Återförda reserveringar	0	402
Brutto	3 040 233	3 130 430
Hyresförluster vakanser parkering (garage)	-12 080	-19 600
Övriga vakanser hyresförluster (p-platser)	-16 150	-18 750
Summa nettoomsättning	**3 012 003**	**3 092 080**

*Sänkt intäkt till följd av uthyrning till MBF parkerings AB

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Fastighetsskötsel	171 914	176 085
Reparationer, löpande underhåll	114 897	123 469
Elavgifter	181 681	191 165
Uppvärmning	145 674	162 405
Vatten och avlopp	75 526	78 386
Renhållning	103 120	102 084
Försäkringar	20 664	18 660
Avgift till gemensamhetsanläggning	0	35 000
Kabel-TV/Internet	147 928	131 713
Övriga fastighetskostnader	0	10 468
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	16 510	16 510
Summa driftskostnader	**977 914**	**1 045 945**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Hyra av lokal	5 530	0
Förbrukningsinventarier	19 521	0
Kontorsmaterial	369	0
Kommunikation	8 949	10 063
Revision	14 400	12 600
Föreningsmöten	3 115	6 991
Ekonomisk och administrativ förvaltning	63 514	63 535
Övriga förvaltningskostnader	29 718	3 623
Konsultarvoden	24 938	1 470
Övriga externa tjänster	26 900	26 403
Summa övriga externa kostnader	**196 954**	**124 685**

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Arvode styrelse	48 098	46 498
Sociala kostnader	11 767	13 466
Summa arvoden, personalkostnader	**59 865**	**59 964**

Not 7 Finansiella intäkter

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Ränteintäkt klientmedel i SHB	3 877	1 044
Övriga ränteintäkter	64	122
Summa finansiella intäkter	**3 941**	**1 166**

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	115 807 016	115 750 735
Inköp/Aktiveringar	0	56 281
Omklassificering	-1 613 928	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	114 193 088	115 807 016
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 899 395	-1 929 178
Årets avskrivningar	-956 423	-970 217
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 855 818	-2 899 395
Utgående planenligt värde	110 337 270	112 907 621
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	27 359 265	27 359 265
Utgående planenligt värde	27 359 265	27 359 265
Utgående planenligt värde byggnader och mark	**137 696 535**	**140 266 886**
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	60 651 000	60 651 000
Taxeringsvärde mark	20 000 000	20 000 000
	80 651 000	80 651 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	79 000 000	79 000 000
Lokaler	1 651 000	1 651 000
	80 651 000	80 651 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	124 375	124 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	124 375	124 375
Ingående ackumulerade avskrivningar	-49 750	-24 875
Årets avskrivningar	-24 875	-24 875
Utgående ackumulerade avskrivningar	-74 625	-49 750
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	**49 750**	**74 625**

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Investeringsmoms	1 613 928	0
- Ackumulerat utbetalt	-230 561	0
- Omklassificering kortfristig del	-230 561	0
Redovisat värde	1 152 806	0

Not 11 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekontot	217 853	3
Övriga fordringar	254 818	27 685
Summa övriga kortfristiga fordringar	**472 671**	**27 688**

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp vid årets utgång
SEB	1,37	2021-11-28	12 463 096
SEB	0,91	2023-11-28	14 412 000
SEB	0,67	2024-09-28	13 770 750

Summa skulder till kreditinstitut	40 645 846
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår	-866 624
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår	-11 596 472
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	28 182 750
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om	36 312 726

Not 13 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Ställda säkerheter		
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.		
Fastighetsinteckningar	45 170 000	45 170 000
Summa ställda säkerheter	**45 170 000**	**45 170 000**

Not 14 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Moms	13 790	4 010
Övriga kortfristiga skulder	800	800
Skulder till MBF	0	1 160
Summa övriga kortfristiga skulder	**14 590**	**5 970**

Västerås 2021 - 04 - 09

Rose-Marie Blom
Ordförande

Anita Billström

Lars Gunnar Söderkvist

Anders Ohlsforsen

Rafael Astudillo

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 -04 -14 .

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Johan Tingström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Genuan 1, org.nr 769627–1571

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Genuan 1 för år 2020.

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 2020 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 *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 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. 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 1 för år 2020 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 14 april 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Johan Tingström
Auktoriserad revisor