

*Årsredovisning
med bilagor
för*

BRF GENUAN 1

2025

ÅRSSTÄMMA

Bostadsrättsföreningen GENUAN 1

Tid: Tisdagen den 28 april 2026, kl. 18:00
Lokal: Handelsbanken, Lasse Färnlövs plats 4

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 1
Org nr 769627-1571

Årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Styrelsen avger följande årsredovisning för 1 januari 2025 t.o.m. 31 december 2025, vilket är föreningens tolfte verksamhetsår.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- kassaflödesanalys	10
- tilläggsupplysningar	11

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, Västmanlands län.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025-05-05 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Mikael Johansson	Ordförande	2026
Lars Gunnar Söderkvist	Ledamot	2026
Helena Ohlsforsen	Ledamot	2026
Mona Åkermark	Ledamot	2027
Anders Lundkvist	Ledamot	2027
Allan Åkermark	Suppleant	2026

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden inklusive ett konstituerande efter stämman.

Föreningens aktuella stadgar registrerades hos Bolagsverket den 4 juni 2024.

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

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

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

Föreningsstämman reserverade 1,5 prisbasbelopp (88 200 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 har en aktuell underhållsplan som löper t.o.m. år 2030 med ett totalt underhållsbehov om 1 481 tkr.

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 motorvärmarruttag samt laddboxar, gångytor, grönytor, belysningsarmaturer med tillhörande ledningar, träningsrum och övernattningsrum samt andra för föreningens fastighet erforderliga gemensamma anläggningar.

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med upprättad underhållsplam plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 80 kr/m² boarea för föreningens hus.

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 2025 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) höjts. Genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) var 837 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 elva (sju) bostadsrätter överlåtit.

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 Pangea om fastighetsskötsel.

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 75 (79).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Under räkenskapsåret har byte av bärlinor till hissarna byts.
- Nya vattenmätare tillhörande IMD har installerats.

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

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgift</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	57 643 000	40 297 000	716 429	978 285	-427 748
Reservering till yttre fond			291 920	-291 920	
Ianspråktagande av yttre fond			-107 684	107 684	
Balansering av föregående års resultat				-427 748	427 748
Årets resultat					<u>-608 309</u>
Belopp vid årets utgång	57 643 000	40 297 000	900 665	366 301	-608 309

Flerårsöversikt

		<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Nettoomsättning	kr	3 460 288	3 330 672	3 080 118	3 068 927
Resultat efter finansiella poster	kr	-608 310	-427 748	-71 742	246 186
Soliditet	%	73	72	72	72
Likviditet	%	176	195	207	205
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	801	763	693	693
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	837	812	744	
Skuldsättning per kvm	kr	7 997	8 187	8 376	8 566
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	10 011	10 248	10 486	10 723
Energikostnad per kvm	kr	142	132	127	114
Räntekänslighet (grundavgift)	%	12,5	13,4	15,1	15,5
Räntekänslighet (total avgift)	%	12,0	12,6	14,1	
Sparande per kvm	kr	106	144	159	269
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	88,25	88,98	83,67	

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).

Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa en hållbar ekonomi med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden.

Bidragande orsak till det negativa resultatet är hög avskrivningskostnad.

UNDERHÅLL

Styrelsen arbetar med föreningens fastighetsunderhåll med hjälp av en underhållsplan. Underhållsplanen sträcker sig t.o.m. år 2030.

KASSAFLÖDE

Föreningen har ett negativt kassaflöde primärt till följd av periodiska underhållsåtgärder samt högre räntekostnader.

SKULDSÄTTNING

Föreningens skuldsättning är på en hög nivå, vilket ger en större påverkan på räntekostnaderna när lån omsätts. Två lån kommer omsättas under 2026. Troligtvis kommer de nya räntorna vara lägre vilket kommer ha en positiv påverkan på föreningens resultat.

SUMMERING

Utifrån ovanstående har avgifterna justerats inför kommande verksamhetsår (se Väsentliga händelser efter räkenskapsåret), och framtida avgiftshöjningar kan heller inte uteslutas.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	366 301
Årets resultat	-608 310
	<hr/>
	-242 009

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan.	291 920
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-114 583
I ny räkning balanseras	-419 346
	<hr/>
	-242 009

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-608 310
Dispositioner	-177 337
	<hr/>

Årets resultat efter dispositioner	-785 647
------------------------------------	----------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	1 078 002
---	-----------

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	3 460 288	3 330 672
Summa rörelseintäkter		3 460 288	3 330 672
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 408 678	-1 339 536
Periodiskt underhåll	5	-114 583	-107 684
Övriga externa kostnader	6	-228 095	-196 299
Arvoden och personalkostnader	7	-113 604	-103 481
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-977 164	-977 164
Summa rörelsekostnader		-2 842 124	-2 724 164
Rörelseresultat		618 164	606 508
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	33 452	65 602
Räntekostnader		-1 259 926	-1 099 858
Summa finansiella poster		-1 226 474	-1 034 256
Resultat efter finansiella poster		-608 310	-427 748
Årets resultat		-608 310	-427 748
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-608 310	-427 748
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		114 583	107 684
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-291 920	-291 920
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-785 647	-611 984

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1, 2		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	133 102 560	134 079 724
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>133 102 560</u>	<u>134 079 724</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	10	0	230 562
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>0</u>	<u>230 562</u>
Summa anläggningstillgångar		133 102 560	134 310 286
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		45 646	37 219
Övriga fordringar	11	232 584	250 878
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		104 916	101 480
Klientmedel i SHB		2 309 041	2 545 674
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 692 187</u>	<u>2 935 251</u>
Summa omsättningstillgångar		2 692 187	2 935 251
Summa tillgångar		135 794 747	137 245 537

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		97 940 000	97 940 000
Fond för yttre underhåll		900 665	716 429
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>98 840 665</u>	<u>98 656 429</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		366 301	978 285
Årets resultat		-608 310	-427 748
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-242 009</u>	<u>550 537</u>
Summa eget kapital		98 598 656	99 206 966
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	13 770 750	36 529 382
Summa långfristiga skulder		13 770 750	36 529 382
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	22 758 632	866 624
Leverantörsskulder		107 471	115 323
Övriga skulder	14	6 604	17 164
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		552 634	510 078
Summa kortfristiga skulder		23 425 341	1 509 189
Summa eget kapital och skulder		135 794 747	137 245 537

Kassaflödesanalys

2025-01-01 **2024-01-01**
-2025-12-31 **-2024-12-31**

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster	618 164	606 508
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm</u>		
Avskrivningar	977 164	977 164
Erhållen ränta	33 453	65 602
Erlagd ränta	-1 259 926	-1 099 857
	368 855	549 417

Ökning/minskning kundfordringar	-8 427	-37 219
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	14 859	-23 409
Ökning/minskning leverantörsskulder	-7 853	-24 133
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	31 996	-27 496

Kassaflöde från den löpande verksamheten **399 430** **437 160**

Investeringsverksamheten

Återbetalning investeringsmoms	230 562	230 561
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-151 875

Kassaflöde från investeringsverksamheten **230 562** **78 686**

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld	-866 624	-866 624
---------------------	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten **-866 624** **-866 624**

Årets kassaflöde **-236 632** **-350 778**

Likvida medel vid årets början **2 545 674** **2 896 452**

Likvida medel vid årets slut **2 309 042** **2 545 674**

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)
Laddningspunkter	15 år	(t.o.m. år 2037)
Dörröppnare med kortläsare	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

- Årsavgiften höjdes med 4% den 1 januari 2026.
- Avtalet med MBF parkerings AB kommer avslutaa med hänsyn till att sista återbetalningen av investeringsmomsen för garaget kommer betalas ut i maj 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	2 921 736	2 782 524
Hyor parkering	363 720	357 770
Vattenavgifter	0	49 181
Elavgifter	5 018	5 931
Övriga hyresintäkter	23 200	4 200
Kabel-TV avgifter	132 000	132 000
Övriga intäkter	35 814	28 316
	<hr/>	<hr/>
Brutto	3 481 488	3 359 922
Övriga vakanser hyresförluster (p-platser)	-21 200	-29 250
Summa nettoomsättning	<u>3 460 288</u>	<u>3 330 672</u>

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

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

Nya mätare har installerats under räkenskapsåret vilket är anledningen att inga intäkter inkommit under 2025.

Årsavgiften för kabel-tv och bredband 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	197 199	209 896
Reparationer, löpande underhåll	248 319	212 639
Elavgifter	264 959	237 241
Uppvärmning	261 223	259 295
Vatten och avlopp	121 579	106 045
Renhållning	91 204	88 886
Försäkringar	43 447	41 862
Kabel-TV/Internet	139 645	137 472
Övriga fastighetskostnader	26 703	31 070
Fastighetsavgift/fastighetskatt	14 400	15 130
Summa driftskostnader	<u>1 408 678</u>	<u>1 339 536</u>

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 med tillhörande åtgärder	0	31 019
Stamspolning	0	76 665
Byte bärlinor hissar	69 713	0
Byte vattenmätare IMD	44 870	0
Summa periodiskt underhåll	<u>114 583</u>	<u>107 684</u>

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	14 000	5 110
Förbrukningsinventarier	0	1 662
Kontorsmaterial	0	4 068
Kommunikation	17 097	18 310
Porto	0	18
Revision	28 550	28 750
Föreningsmöten	1 254	1 023
Ekonomisk och administrativ förvaltning	76 015	73 520
Övriga förvaltningskostnader	45 498	31 532
Konsultarvoden	22 750	0
Övriga externa tjänster	22 932	32 306
Summa övriga externa kostnader	<u>228 096</u>	<u>196 299</u>

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	88 200	85 950
Sociala kostnader	25 404	17 531
Summa arvoden, personalkostnader	<u>113 604</u>	<u>103 481</u>

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	33 346	65 520
Övriga ränteintäkter	107	82
Summa finansiella intäkter	<u>33 453</u>	<u>65 602</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	114 428 263	114 276 388
Inköp/Aktiveringar	0	151 875
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	114 428 263	114 428 263
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 707 804	-6 730 640
Årets avskrivningar	-977 164	-977 164
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 684 968	-7 707 804
Utgående planenligt värde	<u>105 743 295</u>	<u>106 720 459</u>
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	<u>133 102 560</u>	<u>134 079 724</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	93 440 000	89 513 000
Taxeringsvärde mark	24 600 000	23 600 000
	<hr/>	<hr/>
	118 040 000	113 113 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	116 600 000	111 600 000
Lokaler	1 440 000	1 513 000
	<hr/>	<hr/>
	118 040 000	113 113 000
Not 10 Andra långfristiga fordringar		
	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Investeringsmoms	1 613 928	1 613 928
- Ackumulerat utbetalt	-1 383 366	-1 152 805
- Omklassificering kortfristig del	-230 562	-230 561
	<hr/>	<hr/>
Redovisat värde	<u>0</u>	<u>230 562</u>

Not 11 Övriga fordringar

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Skattekontot	373	332
Skattefordringar	1 649	919
Övriga fordringar	230 562	249 627
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>232 584</u>	<u>250 878</u>

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>
SBAB	3,69	2026-11-12	8 346 632
Stadshypotek	4,00	2026-12-01	14 412 000
Stadshypotek	2,57	2027-09-30	13 770 750
Summa skulder till kreditinstitut			36 529 382
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			-21 892 008
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			13 770 750
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			32 196 262

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar:</i>		
Fastighetsinteckningar	45 170 000	45 170 000
Summa ställda säkerheter	<u>45 170 000</u>	<u>45 170 000</u>

Not 14 Övriga skulder

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Moms	1 900	14 300
Skulder till MBF	4 704	2 864
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>6 604</u>	<u>17 164</u>

Årsredovisningen färdigställdes 2026-03-31.

Datum framgår av den elektroniska underskriften.

Mikael Johansson
Ordförande

Lars Gunnar Söderkvist

Helena Ohlsforsen

Mona Åkermark

Anders Lundkvist

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

Ernst & Young

Heidi Nestlén
Auktoriserad revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

MIKAEL JOHANSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-01 14:26:45 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lars Mikael Johansson

Mikael Johansson

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 90.129.221.6

HELENA OHLSFORSEN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-03 11:48:27 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Helena Ann Elisabeth Ohlsforsen

Helena Ohlsforsen

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 81.230.243.126

ANDERS LUNDKVIST Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-03 09:11:38 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANDERS GEORG LUNDKVIST

Anders Lundkvist

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 90.238.19.53

MONA ÅKERMARK Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-02 11:45:42 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Mona Helene Åkermark

Mona Åkermark

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 81.225.180.3

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-08 11:57:52 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: LARS GUNNAR SÖDERKVIST

Lars-Gunnar Söderkvist

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 90.227.146.176

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-09 07:21:49 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: HEIDI NESTLÉN

Heidi Nestlén

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.95



Shape the future
with confidence

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 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan upptäcka 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 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 1 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 tryggande 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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

2026-04-09 07:22:11 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: HEIDI NESTLÉN

Heidi Nestlén

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.95