

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

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2017**

Styrelsen för Brf Genuan 2 får härmed avge följande årsredovisning för 1 januari 2017 t.o.m. 31 december 2017, vilket är föreningens andra verksamhetsår.

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

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.



## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen 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 skall 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.

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.

#### Föreningens fastighet

Föreningen har den 21 januari 2016 förvärvat fastigheten Genuan 2 i Västerås kommun. Lagfart erhöles den 2 mars 2017.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. På föreningens fastighet har det uppförts 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 är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

#### Gemensamhetsanläggning

Föreningen kommer att vara delaktig i gemensamhetsanläggning tillsammans med Genuan 1 (Brf Genuan 1). Gemensamhetsanläggning omfattar garage, infart till garage med tillhörande tekniska anläggningar såsom port inklusive automatik, parkeringsplatser med motorvärmarruttag, gångtor, grönytor, belysningsarmaturer med tillhörande ledningar, träningsrum och övernattningsrum samt andra för föreningens fastighet erforderliga gemensamma anläggningar.

Föreningen kommer från tillträdesdagen till övertagandet av gemensamhetsanläggning debiteras en särskild ersättning om 85 000 kronor per år för sin del av kostnaderna för drift och underhåll inklusive administration, i enlighet med paragraf sex Gemensamhetsanläggning i köpekontraktet.

#### Väsentliga servitut

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

#### Föreningens skattemässiga status

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

#### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaden färdigställdes 2017 och kommer att deklareras som färdigställd. Den kommer troligen att åsättas värdeår 2017. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret.

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



#### *Avsättning till yttre fond*

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m<sup>2</sup> 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.

#### *Årsavgifter*

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 2017 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) är enligt ekonomisk plan 696 kr/m<sup>2</sup>.

#### **Förvaltning**

##### *Teknisk förvaltning*

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trappstädning, snöröjning, hisservice och hissbesiktning. Avtalet gäller till den 30 juni 2019.

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

##### *Ekonomisk förvaltning*

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller till den 31 december 2018.

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### ***Föreningens ekonomi***

##### *Föreningens långfristiga lån*

Byggnadskreditivet är löst i sin helhet den 25 augusti 2017.

Under året har föreningen amorterat 450 250 kronor (noll 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 elva.

##### *Avräkning mot entreprenören*

Entreprenören har svarat för föreningens löpande utgifter och har uppburit föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten i enlighet med totalentreprenadkontraktet.

Avräkningstidpunkt har fastställts till den 30 september 2017.


##### *Föreningens investerings- och finansieringsbalans*

Föreningens investerings- och finansieringsbalans hade vid avräkningstidpunkten den 30 september 2017 följande utseende:

Anskaffningskostnad	185 800 000	Insatser	77 235 000
		Upplåtelseavgifter	52 005 000
		Lån	56 560 000
	185 800 000		185 800 000

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades under april 2017. Samtliga bostadsrätter i föreningen var upplåtna vid årets slut. Under året har nio (tre) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att två lägenheter upplåtits i andra hand.

Entreprenaden godkändes vid en slutbesiktning 15 juni 2017.



## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	92
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	14
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	-12
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	94

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 9 maj 2017 haft följande sammansättning:

Lars-Eric Wilson	Ledamot	1)	Ordförande
Bengt Håkansson	Ledamot	1)	
Anders Edgren	Ledamot	1)	
Sebastian Benits	Ledamot		
Peter Böös	Ledamot		
Bengt Nilsson	Suppleant	1)	
Jesper Åström	Suppelant		
Leena Bryggman	Suppleant		
Stefan Thalén	Suppleant		

1) utsedd av Gar-Bo Försäkring AB.

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

Styrelsen har under året hållit fyra (tre) st protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

### Revisorer

Deloitte AB	Ordinarie
Huvudansvarig Camilla Backlund	

Sara Andersson	Suppleant
----------------	-----------

### Valberedning

Alexander Edlund	Sammanställande
Tim Esconde	

### Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 29 september 2015.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	<u>2017</u>
Resultat enligt resultaträkningen tkr	278
Årets bokförda avskrivningar på byggnad tkr	<u>301</u>
Resultat exkl. avskrivningar tkr	579
Årets amorteringar tkr	<u>-450</u>
Årets likvidöverskott tkr	129



*Nyckeltal*

		<u>2017</u>
Nettoomsättning	tkr	1 814
Resultat efter finansiella poster	tkr	278
Soliditet	%	69
Bokfört värde på fastigheten per kvm boarea	kr	41 471
Lån per kvm boarea	kr	12 544
Genomsnittlig skuldränta	%	1,21
Fastighetens belåningsgrad	%	30

Soliditet definieras som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad omräknad till årsränta i förhållande till låneskuld per den 31 december.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<u>Medlemsinsatser</u>				
	<u>Inbetalda insatser</u>	<u>Upplåtelse-avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Belopp vid årets ingång	5 200 000	0	0	0	0
Ökning av medlemsinsatser	124 040 000				
Omklassificering	-52 005 000	52 005 000			
Årets resultat					<u>277 797</u>
Belopp vid årets utgång	77 235 000	52 005 000	0	0	<u>277 797</u>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets resultat 277 797

Totalt 277 797

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering (minimum)

67 095

Balanseras i ny räkning

210 702

Totalt

277 797

### *Föreningens ekonomiska ställning*

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>	<b>2015-09-29 -2016-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 813 992	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 813 992</b>	<b>0</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-425 189	0
Övriga externa kostnader	4	-433 886	0
Personalkostnader	5	-7 500	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-300 650	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 167 225</b>	<b>0</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>646 767</b>	<b>0</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	1 851	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-370 821	0
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-368 970</b>	<b>0</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>277 797</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>277 797</b>	<b>0</b>

Resultaträkningen speglar perioden från månadsskiftet efter godkänd slutbesiktning till bokslutsdagen, dvs. från den 1 juli 2017 tom. den 31 december 2017.

  
CB

Brf Genuan 2  
769630-8258

7(13)

## Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

7, 8

185 499 350

0

Pågående nyanläggningar

9

0

88 000 000

*Summa materiella anläggningstillgångar*

185 499 350

88 000 000

**Summa anläggningstillgångar**

185 499 350

88 000 000

### Omsättningstillgångar

*Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

10

1 340 656

920 000

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

5 926

0

*Summa kortfristiga fordringar*

1 346 582

920 000

*Kassa och bank*

Kassa och bank

0

4 280 000

*Summa kassa och bank*

0

4 280 000

**Summa omsättningstillgångar**

1 346 582

5 200 000

**Summa tillgångar**

186 845 932

93 200 000

*LM*  
*UP*

**Balansräkning**

Not

2017-12-31

2016-12-31

**Eget kapital och skulder**

**Eget kapital**

*Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

129 240 000

5 200 000

*Summa bundet eget kapital*

129 240 000

5 200 000

*Fritt eget kapital*

Årets resultat

277 797

0

*Summa fritt eget kapital*

277 797

0

**Summa eget kapital**

129 517 797

5 200 000

**Långfristiga skulder**

Byggnadskreditiv

0

88 000 000

Övriga skulder till kreditinstitut

8, 11

54 308 750

0

**Summa långfristiga skulder**

54 308 750

88 000 000

**Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

1 801 000

0

Leverantörsskulder

56 293

0

Övriga skulder

12

676 622

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

485 470

0

**Summa kortfristiga skulder**

3 019 385

0

**Summa eget kapital och skulder**

186 845 932

93 200 000


## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Under året har byggnationen av föreningens byggnad färdigställts. Föreningen har tidigare år förvärvat mark med påbörjad byggnation av Entreprenören samt tecknat ett totalentreprenadkontrakt med Entreprenören om färdigställande av den påbörjade byggnationen. Styrelsen anser att den totala anskaffningskostnaden för föreningens byggnad och mark bör fördelas utifrån taxeringsvärdet för att ge en rättvisande fördelning av den totala anskaffningskostnaden. Nedlagda produktionskostnader har fördelats proportionerligt mellan byggnad och mark utifrån beräknat taxeringsvärde.

#### Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
---------	--------

#### Övrigt

##### **Föreningens fond för yttre underhåll**

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.



**Upplysningar till resultaträkningen**

**Not 2      Nettoomsättning**

	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>	2015-09-29 <u>-2016-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 481 328	0
Hyror parkering	246 300	0
Vattenavgifter	29 683	0
Telefoni, bredband, TV	74 176	0
Övriga intäkter	13 480	0
	<hr/>	<hr/>
Brutto	1 844 967	0
Hyresförluster vakanser bostäder	-22 409	0
Hyresförluster vakanser parkering	-1 733	0
Övriga vakanser hyresförluster	-6 833	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b><u>1 813 992</u></b>	<b><u>0</u></b>

**Not 3      Driftskostnader**

	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>	2015-09-29 <u>-2016-12-31</u>
Fastighetsskötsel	65 000	0
Reparationer, löpande underhåll	8 714	0
Elavgifter	60 454	0
Uppvärmning	93 735	0
Vatten och avlopp	34 973	0
Renhållning	41 310	0
Försäkringar	11 919	0
Avgift till gemensamhetsanläggning	35 000	0
IT-kommunikation & TV	74 084	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa driftskostnader</b>	<b><u>425 189</u></b>	<b><u>0</u></b>

**Not 4      Övriga externa kostnader**

	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>	2015-09-29 <u>-2016-12-31</u>
Entreprenören enligt avtal	384 461	0
Kommunikation	4 095	0
Revision	6 000	0
Ekonomisk och administrativ förvaltning	36 338	0
Övriga externa tjänster	2 992	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b><u>433 886</u></b>	<b><u>0</u></b>

*Sm*  
*EB*

**Not 5 Personalkostnader**

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2015-09-29</u> <u>-2016-12-31</u>
Arvode styrelse	7 500	0
<b>Summa arvoden, personalkostnader</b>	<b><u>7 500</u></b>	<b><u>0</u></b>

**Not 6 Finansiella intäkter**

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2015-09-29</u> <u>-2016-12-31</u>
Ränteutäkt klientmedel i SHB	1 851	0
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b><u>1 851</u></b>	<b><u>0</u></b>

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 7 Byggnader och mark**

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Byggnader		
Omklassificering	144 311 819	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	144 311 819	0
Årets avskrivningar	-300 650	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-300 650	0
Utgående planenligt värde	<u>144 011 169</u>	<u>0</u>
Mark		
Omklassificering	41 488 181	0
Utgående planenligt värde	41 488 181	0
<b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b>	<b><u>185 499 350</u></b>	<b><u>0</u></b>

**Not 8 Ställda säkerheter**

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar	56 560 000	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b><u>56 560 000</u></b>	<b><u>0</u></b>

*LM*  
*OB*

**Not 9 Pågående nyanläggningar**

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	88 000 000	0
- Inköp	97 800 000	88 000 000
- Omklassificeringar m m	-185 800 000	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärden	0	88 000 000
	<hr/>	<hr/>
Redovisat värde	0	88 000 000

**Not 10 Övriga fordringar**

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Övrig fordringar	2 613	0
Upplupna vattenavgifter	31 616	0
Fordran Entreprenör	0	920 000
Klientmedelskonto hos förvaltare	1 306 427	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>	<b>1 340 656</b>	<b>920 000</b>

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Swedbank Hypotek	1,73	2024-08-23	18 737 500
Swedbank Hypotek	1,17	2021-08-25	18 747 500
Swedbank Hypotek	0,74	2019-08-23	18 624 750
Summa:			56 109 750
Avgår kortfristig del			-1 801 000
Summa skulder till kreditinstitut			54 308 750
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			47 104 750

*Am*  
*CB*

Not 12 Övriga skulder

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Skuld Entreprenörer	675 952	0
Skulder till MBF	670	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b><u>676 622</u></b>	<b><u>0</u></b>

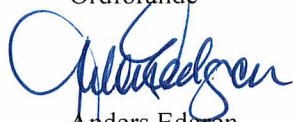
Västerås 2018-04-17



Lars-Eric Wilson  
Ordförande



Bengt Håkansson  
Ledamot



Anders Edgren  
Ledamot



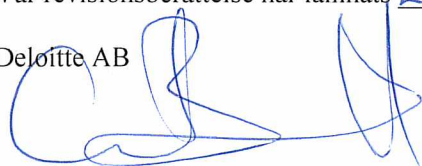
Sebastian Benits  
Ledamot



Peter Böös  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-04-17.

Deloitte AB



Camilla Backlund  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Brf Genuan 2  
organisationsnummer 769630-8258**

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Genuan 2 för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

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 2017 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 för föreningen.

#### 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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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,

cb

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.

## 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 Brf Genuan 2 för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31 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.

Umeå den 17 april 2018

Deloitte AB



Camilla Backlund  
Auktoriserad revisor