

# Årsredovisning 2023

Brf Gennakern på Limhamn

769630-7235



 nabo

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Gennakern på Limhamn

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-09-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-12-13 och nuvarande stadgar registrerades 2023-03-21 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Malmö Duvbåten 1	2018	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2018

Föreningen har 102 bostadsrätter om totalt 7 174 kvm. Byggnadernas totalyta är 9397 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Peter Petersen	Ordförande
Mika Hallbäck-Vuorenpää	Styrelsesuppleant
Elisabeth Axelsson	Styrelsesuppleant
Lars-Erik Alm	Sekreterare
Marie Louise Andersen	Kassör
Joakim Olsson	Styrelseledamot
Stan Jankowski	Styrelseledamot

### Valberedning

Pär Selby

Camilla Bergström

## Firmateckning

Två av ordförande, kassör eller sekreterare

## Revisorer

Andréa Åkesson Auktoriserad revisor KPMG AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-03.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

## Utförda historiska underhåll

- **2023** Styrelsen förfinar nu underhållsplanen för att ge en realistisk kostnadsbild efter att garantin nu löpt ut efter 5år. Underhåll av hissar har gjorts för att säkerställa att nödtelefonerna fortsätter fungera när 2G/3G-telefonnäten stängs ner. Dessutom har reparation på grund av slitage utförts.

## Planerade underhåll

- **2024** Femårsbesiktning genomfördes mot slutet av 2023 vilket gav värdefull information för underhållsplanens kortsiktiga inriktning. Hissar 2024. Garageporten 2024. Tak 2024 Papp- och sedumtak ses över.

## Övrig verksamhetsinformation

Under 2023 genomfördes de flesta styrelsemötena som fysiska möten och alltid med möjlighet till videokonferens för den som så önskade.

Styrelsen beslöt under hösten att fokusera på tre områden för verksamhetsåret, ekonomi, 5-årsbesiktning och underhållsplan.

5-årsbesiktningen genomfördes under hösten. Tack vare de som anpassade sina personliga scheman kunde besiktningen genomföras effektivt och till en rimlig kostnad för föreningen. Åtgärder startades efter årsskiftet 2023/2024.

Under 2023 har arbetet med Skanska fortsatt kring de fel och brister som kvarstått eller uppträtt under året. Bland större arbeten kan nämnas tätning av skarven mellan vägg och golv i några källarförråd och byte av ljusarmaturer som slutat fungera.

Plantornas etablering blev inte som förväntat under 2023 och följdes därför upp under året och åtgärder genomfördes under och efter växtsäsongen 2023. Fortsatt bevakning sker.

Underhållsplanen omfattar nu även åtgärder på längre tid och kommer att integreras i framtida budgetförberedelser.

Återvinningsrummet har i stort sett fungerat bra under året, dock blir det då och då problem på grund av att det läggs för skrymmande förpackningar i tunnorna. Gårdshuset tjänar nu som trädgårdsförråd.

Föreningen hade tre mingeldagar, städning ute och inne garaget i april, september och december. Dessa gav många trevliga pratstunder och nya kontakter mellan medlemmarna som deltog. Stort tack till trädgårdsgruppen som varit i gång med ytterligare trädgårdsskötsel och rengöring. Tack vare detta så har bland annat Vaktgatans fasad kunnat hållas i fint skick, rabatter och planteringar fått hjälp och soprummet hålls fint.

Cykelrensning i källaren genomförts under 2023. Troligtvis behövs nya tag under 2024.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Då räntorna på föreningens lån tar en mycket stor del av budgeten så anlitas en extern konsult för att få förmånligaste räntor för de lån som lades om i december.

Kostnaden för energi minskade jämfört med 2023. Arbetet med att hitta ytterligare besparing bland annat genom solceller fortsätter. Dock har vi en för solceller ogynnsam design på fastigheten, mycket kabeldragning krävs.

Budget har upprättats i samarbete med NABO. Budgeten låg sedan till grund för ett beslut om en höjning av avgiften för år 2024 och förmodligen 2025 utöver den ekonomiska planen för att ge tillräcklig balans i kassaflödet. Bidraget från Naturvårdsverket till laddplatserna försenades på grund av komponentbrist i samband med pandemin varför ny ansökan nu behandlas.

#### Årsavgifter

På grund av de höjda räntorna och stigande underhållskostnader efterhand som garantier löper ut beslutades en höjning av månadsavgiften med 7 % för år 2024. Dessutom höjs varmvattenavgiften med 5 %. P-avgifterna följer dock ekonomiska planen med höjning på 2 %. Den ekonomiska utvecklingen följs noga av styrelsen.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 4%.

#### Förändringar i avtal

Föreningens avtal för både tjänster och maskinellt underhåll går igenom och omförhandlas för balans mellan kostnad och nödvändig täckning efter att garantitiden gått ut för våra installationer.

Avtalet med Telia för bredband, TV och telefoni har omförhandlats för lägre pris och högre hastighet.

Föreningen har tecknat avtal för snöröjning och jourberedskap.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 155 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 17. Vid räkenskapsårets slut fanns det 152 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 422 479	6 344 809	6 066 699	5 909 252
Resultat efter fin. poster	-946 749	-395 547	-741 796	-453 007
Soliditet (%)	74	73	73	73
Yttre fond	1 015 226	656 526	322 826	322 826
Taxeringsvärde	277 400 000	277 400 000	228 571 000	228 571 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	788	777	743	726
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,1	86,8	87,9	87,8
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	13 331	13 665	13 852	14 178
Skuldsättning per kvm totalyta	10 177	10 432	10 575	10 824
Sparande per kvm	236	273	238	271
Elkostnad per kvm totalyta, kr	74	119	83	44
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	25	26	30	13
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	31	25	25	21
Energikostnad per kvm	130	170	138	78
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,92	0,98	1,10	1,15
Räntekänslighet	16,92	17,58	18,63	19,53

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen. Dessa avgifter är bredband, varmvatten och el.

Kostnader för el och vatten (totalt 418 932 kr för 2023) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

## Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Styrelsen fortsätter arbetet med att balansera likviditet, underhåll, driftkostnader, sparande och intäkter med syfte att minska låneskulden samtidigt som god likviditet bibehålls.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	262 975 000	-	-	262 975 000
Upplåtelseavgifter	13 332 652	-	-	13 332 652
Fond, yttre underhåll	656 526	-	358 700	1 015 226
Balanserat resultat	-2 114 187	-395 547	-358 700	-2 868 434
Årets resultat	-395 547	395 547	-946 749	-946 749
<b>Eget kapital</b>	<b>274 454 444</b>	<b>0</b>	<b>-946 749</b>	<b>273 507 695</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 868 434
Årets resultat	-946 749
<b>Totalt</b>	<b>-3 815 183</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	358 700
Att från yttre fond i anspråk ta	-185 066
Balanseras i ny räkning	-3 988 817
	<b>-3 815 183</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.



# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	6 422 479	6 344 809
Övriga rörelseintäkter	3	382 224	82 208
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 804 703</b>	<b>6 427 017</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 630 192	-2 630 501
Övriga externa kostnader	9	-257 622	-205 560
Personalkostnader	10	-61 850	-66 396
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 977 510	-2 957 248
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 927 174</b>	<b>-5 859 705</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>877 529</b>	<b>567 312</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		35 292	2 106
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 859 571	-964 966
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 824 278</b>	<b>-962 859</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-946 749</b>	<b>-395 547</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-946 749</b>	<b>-395 547</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	365 976 940	368 954 450
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>365 976 940</b>	<b>368 954 450</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>365 976 940</b>	<b>368 954 450</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		28 942	381 109
Övriga fordringar	13	28 527	133
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	822 409	498 120
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>879 878</b>	<b>879 362</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		3 493 424	3 788 862
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 493 424</b>	<b>3 788 862</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 373 302</b>	<b>4 668 224</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>370 350 242</b>	<b>373 622 674</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		276 307 652	276 307 652
Fond för yttre underhåll		1 015 226	656 526
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>277 322 878</b>	<b>276 964 178</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 868 434	-2 114 187
Årets resultat		-946 749	-395 547
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 815 183</b>	<b>-2 509 734</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>273 507 695</b>	<b>274 454 444</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	63 605 458	63 109 333
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>63 605 458</b>	<b>63 109 333</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		32 030 667	34 923 667
Leverantörsskulder		359 048	242 157
Skatteskulder		16 023	10 011
Övriga kortfristiga skulder		2 311	79 286
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	829 040	803 776
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>33 237 089</b>	<b>36 058 897</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>370 350 242</b>	<b>373 622 674</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>877 529</b>	<b>567 312</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	2 977 510	2 957 248
	<b>3 855 039</b>	<b>3 524 560</b>
Erhållen ränta	35 292	2 106
Erlagd ränta	-1 865 226	-961 425
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>2 025 106</b>	<b>2 565 242</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-516	-289 995
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	76 847	-51 066
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 101 437</b>	<b>2 224 182</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-243 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-243 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	57 375	1 000 000
Amortering av lån	-2 454 250	-2 339 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-2 396 875</b>	<b>-1 339 500</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-295 438</b>	<b>641 682</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 788 862</b>	<b>3 147 181</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>3 493 424</b>	<b>3 788 862</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Gennakern på Limhamn har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	4 - 20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	4 892 304	4 704 303
Hysesintäkter, p-platser	741 999	762 392
Kabel-TV/Bredband	341 217	341 496
Intäktsreduktion	-1 560	-722
Vatten	130 929	100 029
El	288 003	430 851
Övriga intäkter	29 587	6 460
<b>Summa</b>	<b>6 422 479</b>	<b>6 344 809</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Laddningstjänst	54 746	17 596
Öres- och kronutjämning	21	-29
Elprisstöd	325 987	0
Övriga intäkter	33	14 738
Ersättn.fr.försäkr.bolag	0	48 195
Övriga intäkter, moms	0	1 708
Övriga rörelseintäkter	1 437	0
<b>Summa</b>	<b>382 224</b>	<b>82 208</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel/städ tjänster	191 589	198 324
Besiktning och service	168 288	98 439
Trädgårdsarbete	2 928	0
Mark/utemiljö/trädgårdsskötsel	95 330	48 750
Snöskottning	28 458	23 450
<b>Summa</b>	<b>486 593</b>	<b>368 963</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	0	70
Försäkringsskador	0	55 933
Bostäder	9 961	0
Bostäder VVS	2 974	8 216
Soprum/miljöanläggning	3 319	0
Dörrar och lås/porttele	5 519	1 422
El	1 875	0
Hissar	13 363	6 288
Garage och p-platser	0	1 176
<b>Summa</b>	<b>37 011</b>	<b>73 105</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Dörrar och lås/porttele	185 066	0
<b>Summa</b>	<b>185 066</b>	<b>0</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	694 134	1 117 321
Återbetalning elstöd	138 158	0
Uppvärmning	233 661	247 491
Vatten	291 824	232 915
Sophämtning	60 623	101 375
<b>Summa</b>	<b>1 418 400</b>	<b>1 699 102</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	100 694	86 951
Bredband/Kabeltv	348 428	348 379
Fastighetsskatt	54 000	54 000
<b>Summa</b>	<b>503 122</b>	<b>489 330</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	2 079	8 348
Programvaror	356	1 933
Övriga förvaltningskostnader	54 583	51 671
Revisionsarvoden	13 813	14 688
Ekonomisk förvaltning	133 656	128 920
Konsultkostnader	53 135	0
<b>Summa</b>	<b>257 622</b>	<b>205 560</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	51 500	50 300
Sociala avgifter	10 350	16 096
<b>Summa</b>	<b>61 850</b>	<b>66 396</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 858 504	964 956
Övriga räntekostnader	1 067	10
<b>Summa</b>	<b>1 859 571</b>	<b>964 966</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	380 875 652	380 632 652
Årets inköp	0	243 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>380 875 652</b>	<b>380 875 652</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-11 921 202	-8 963 954
Årets avskrivning	-2 977 510	-2 957 248
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-14 898 712</b>	<b>-11 921 202</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>365 976 940</b>	<b>368 954 450</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>85 340 000</i>	<i>85 340 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	203 400 000	203 400 000
Taxeringsvärde mark	74 000 000	74 000 000
<b>Summa</b>	<b>277 400 000</b>	<b>277 400 000</b>

## NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	6 178	133
Momsfordran	3 646	0
Övriga fordringar	18 703	0
<b>Summa</b>	<b>28 527</b>	<b>133</b>

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	718 775	398 506
Försäkringspremier	69 271	66 200
Förvaltning	34 363	33 414
<b>Summa</b>	<b>822 409</b>	<b>498 120</b>



## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SEB	2024-12-28	0,50 %	20 802 500	21 032 000
SEB	2024-12-28	0,50 %	10 781 667	10 998 667
SEB	2025-12-28	3,93 %	20 745 125	22 032 000
SEB	2025-12-28	3,93 %	10 722 666	10 939 666
SEB	2023-12-28	1,40 %		22 032 000
SEB	2023-12-28	1,40 %		10 998 667
SBAB	2026-11-17	3,26 %	21 802 500	
SBAB	2026-11-17	3,26 %	10 781 667	
<b>Summa</b>			<b>95 636 125</b>	<b>98 033 000</b>
Varav kortfristig del			32 030 667	34 923 667

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 91 171 125 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	93 049	10 356
EI	100 067	215 485
Uppvärmning	44 402	36 741
Utgiftsräntor	11 463	17 118
Vatten	24 580	0
Sociala avgifter	16 810	16 096
Förutbetalda avgifter/hyror	468 169	437 680
Beräknat arvode bokslut	53 500	50 300
Beräknat revisionsarvode	17 000	20 000
<b>Summa</b>	<b>829 040</b>	<b>803 776</b>

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	104 450 000	104 450 000

## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Nya routrar och TV-boxar som kan utnyttja högre överföringshastighet har delats ut i januari och februari. Åtgärder efter 5-årsbesiktningen har startats.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

---

Joakim Olsson  
Styrelseledamot

---

Lars-Erik Alm  
Sekreterare

---

Marie Louise Andersen  
Kassör

---

Peter Petersen  
Ordförande

---

Stan Jankowski  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

KPMG AB  
Andréa Åkesson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

12.04.2024 19:19

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 10.04.2024 11:21

DOCUMENT ID:

rkYfq0XeC

ENVELOPE ID:

BkrGc0QeR-rkYfq0XeC

DOCUMENT NAME:

Brf Gennakern på Limhamn, 769630-7235 - Årsredovisning 2023.pdf

18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LARS-ERIK ALM larserik.alm@gmail.com	Signed Authenticated	10.04.2024 17:57 10.04.2024 17:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/04/22) IP: 81.235.135.59
2. JOAKIM OLSSON jkimolsson@gmail.com	Signed Authenticated	10.04.2024 18:00 10.04.2024 11:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/04/23) IP: 89.233.206.93
3. STAN JANKOWSKI stan@jankowski.to	Signed Authenticated	11.04.2024 00:34 11.04.2024 00:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/02/22) IP: 81.234.85.108
4. Marie Louise Andersen marielouise.moberg@gmail.com	Signed Authenticated	11.04.2024 09:05 11.04.2024 09:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/10/29) IP: 78.72.80.195
5. Peter Petersen petersenpeter941@gmail.com	Signed Authenticated	11.04.2024 22:30 11.04.2024 22:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/05/04) IP: 195.67.91.227
6. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@kpmg.se	Signed Authenticated	12.04.2024 19:19 12.04.2024 19:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/05/14) IP: 83.233.119.208

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gennakern på Limhamn, org. nr 769630-7235

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gennakern på Limhamn för år 2023.

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 2023 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 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 uppger, 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 revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland 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 Bostadsrättsföreningen Gennakern på Limhamn för år 2023 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 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 trygghetssätt.

### 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

### Anmärkning

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade föreningsstämmandehandlingar för räkenskapsåret 2022 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2023 i enlighet med 6 kap. 23§ första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö den dag som framgår av den elektroniska signaturen

KPMG AB

Andréa Åkesson

Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
12.04.2024 19:20


SENT BY OWNER:  
Erik Hognesius · 10.04.2024 11:21

DOCUMENT ID:  
Byufq0Xg0

ENVELOPE ID:  
BJ4z9RmgC-Byufq0Xg0

DOCUMENT NAME:  
Revisionsberättelse BRF Gennakern på Limhamn 2023.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@kpmg.se	 Signed Authenticated	12.04.2024 19:20 12.04.2024 19:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/05/14) IP: 83.233.119.208

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed