

Årsredovisning 2024

Brf Gennakern på Limhamn

769630-7235



Välkommen till årsredovisningen för Brf Gennakern på Limhamn

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 2023-03-31 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
Joakim Olsson	Styrelseledamot
Lars-Erik Alm	Styrelseledamot
Marie Louise Moberg Andersen	Styrelseledamot
Stan Jankowski	Styrelseledamot
Mika Hallbäck-Vuorenpää	Suppleant
Stefan Lundahl	Suppleant

Valberedning

Pär Selby och Qingyin Liu

Firmateckning

Firman tecknas av två i förening utav ordförande, Peter Alex-Petersen, kassör Marie-Louise Moberg Andersen och sekreterare, Lars-Erik Alm.

Revisorer

Andréa Åkesson Revisor KPMG

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-02.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2068. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

2024 ● Det har gjorts service och bytts delar i hissar på grund av slitage. Dörrautomatik har servats.

Planerade underhåll

2025 ● För 2025 är fokus på hissar, garageport, batterier för nödbelysningar och brandluksautomatik, värmepumpar samt gassensorer.

Övrig verksamhetsinformation

Under 2024 genomfördes styrelsemötena som fysiska möten och i allmänhet med möjlighet till videokonferens för den som så önskade.

Styrelsen har tidigare beslutat att fokusera på tre områden för verksamhetsåret, ekonomi, 5-årsbesiktning och underhållsplan.

5-årsbesiktningen i slutet av 2023 resulterade i åtgärder under 2024. Personalbyte hos Skanska och några långdragna tätningsarbetet i källaren gör att summeringen av åtgärderna kunde göras först i december 2024. Diskussion pågår med Skanska om utestående åtgärder.

Underhållsplanen omfattar nu åtgärder på längre sikt och integreras i framtida budgetarbeten.

OVK genomfördes under hösten utan anmärkning.

Återvinningsrummet har i stort sett fungerat bra under året, dock blir det då och då problem på grund av bristande sortering och dålig komprimering av kartonger.

Cykelförråden i källaren har rensats på oanvända cyklar.

Gårdshuset har fått fönster och möbler så att det kan användas som möteslokal.

Föreningen hade tre mingeldagar med trädgårdsarbete, städning ute och inne i garaget. 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. Bouletävlingen 2024 vanns av Cecilia och Hans Edlund.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Då räntorna på föreningens lån tar en mycket stor del av budgeten så anlätades en extern konsult för att få förmånligaste möjliga räntor för de lån som lades om i december 2024.

Kostnaden för energi var fortsatt hög under 2024. Ett fel i styrutrustningen för värmepumparna gjorde att det blev några vinterveckor utan återvinning av värme från ventilationsluften. Den saknade värmen fick kompenseras med fjärrvärme vilket ledde till högre energikostnad/kvm än för 2023. Arbetet med att hitta besparing, bland annat genom solceller fortsätter. Styrelsen har haft diskussioner med tänkbara leverantörer för att under 2025 kunna presentera förslag till investering.

Budget har upprättats i samarbete med NABO. Budgeten låg sedan till grund för beslut om en höjning av årsavgiften för år 2025 och troligen 2026 utöver den ekonomiska planen för att ge tillräcklig balans i kassaflödet.

Bidragsansökan till Naturvårdsverket för laddplatserna har avslagits och det fulla värdet på investeringen ingår nu i tillgångarna och avskrivs enligt beräknad livslängd.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 7%.

Förändringar i avtal

Föreningens avtal för tjänster och maskinellt underhåll går igenom löpande och omförhandlas alternativt upphandlas på nytt vid behov för balans mellan kostnad och nödvändig täckning nu då garantitiden gått ut för våra installationer.

Nytt uppdaterat avtal om fastighetsskötsel och nytt avtal för trädgårdsskötsel liksom för service på garageporten och övrig dörrautomatik har ingåtts under 2024.

Nytt avtal för ekonomisk förvaltning med fokus på våra tjänster har gett lägre kostnader.

Nytt avtal för kabel-tv/bredband med byte av hårdvara gav högre hastighet och lägre pris.

Föreningen har tecknat avtal för snöröjning och jourberedskap.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 152 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 151 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	6 673 906	6 422 479	6 344 809	6 066 699
Resultat efter fin. poster	-1 421 052	-946 749	-395 547	-741 796
Soliditet (%)	74	74	73	73
Yttre fond	1 188 860	1 015 226	656 526	322 826
Taxeringsvärde	277 400 000	277 400 000	277 400 000	228 571 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	818	788	777	743
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,2	83,1	86,8	87,9
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 067	13 331	13 665	13 852
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	9 976	10 177	10 432	10 575
Sparande per kvm totalyta, kr	166	236	273	238
Elkostnad per kvm totalyta, kr	74	74	119	83
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	38	25	26	30
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	35	31	25	25
Energikostnad per kvm totalyta, kr	147	130	170	138
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,60	1,92	0,98	1,10
Räntekänslighet (%)	15,97	16,92	17,58	18,63

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.

Kostnader för el och vatten (totalt 383 470 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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.

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 och rimlig årsavgift bibehålles.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	262 975 000	-	-	262 975 000
Upplåtelseavgifter	13 332 652	-	-	13 332 652
Fond, yttre underhåll	1 015 226	-	173 634	1 188 860
Balanserat resultat	-2 868 434	-946 749	-173 634	-3 988 817
Årets resultat	-946 749	946 749	-1 421 052	-1 421 052
Eget kapital	273 507 695	0	-1 421 052	272 086 643

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 988 817
Årets resultat	-1 421 052
Totalt	-5 409 869

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	358 700
Balanseras i ny räkning	-5 768 569
	-5 409 869

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 673 906	6 422 479
Övriga rörelseintäkter	3	61 153	382 224
Summa rörelseintäkter		6 735 059	6 804 703
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 472 756	-2 630 192
Övriga externa kostnader	9	-265 135	-257 622
Personalkostnader	10	-73 027	-61 850
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 978 868	-2 977 510
Summa rörelsekostnader		-5 789 786	-5 927 174
RÖRELSERESULTAT		945 272	877 529
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		94 253	35 292
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 460 577	-1 859 571
Summa finansiella poster		-2 366 324	-1 824 278
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 421 052	-946 749
ÅRETS RESULTAT		-1 421 052	-946 749

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	363 241 072	365 976 940
Summa materiella anläggningstillgångar		363 241 072	365 976 940
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		363 241 072	365 976 940
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		25 067	28 942
Övriga fordringar	13	69	28 527
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	623 976	822 409
Summa kortfristiga fordringar		649 112	879 878
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 115 329	3 493 424
Summa kassa och bank		3 115 329	3 493 424
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 764 441	4 373 302
SUMMA TILLGÅNGAR		367 005 513	370 350 242

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		276 307 652	276 307 652
Fond för yttre underhåll		1 188 860	1 015 226
Summa bundet eget kapital		277 496 512	277 322 878
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 988 817	-2 868 434
Årets resultat		-1 421 052	-946 749
Summa fritt eget kapital		-5 409 869	-3 815 183
SUMMA EGET KAPITAL		272 086 643	273 507 695
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	62 721 834	63 605 458
Summa långfristiga skulder		62 721 834	63 605 458
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		31 021 291	32 030 667
Leverantörsskulder		303 080	359 048
Skatteskulder		99 689	16 023
Övriga kortfristiga skulder		588	2 311
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	772 388	829 040
Summa kortfristiga skulder		32 197 036	33 237 089
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		367 005 513	370 350 242

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	945 272	877 529
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 978 868	2 977 510
	3 924 140	3 855 039
Erhållen ränta	80 011	35 292
Erlagd ränta	-2 459 109	-1 865 226
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 545 042	2 025 106
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	245 008	-516
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-32 145	76 847
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 757 905	2 101 437
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-243 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-243 000	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	57 375
Amortering av lån	-1 893 000	-2 454 250
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 893 000	-2 396 875
ÅRETS KASSAFLÖDE	-378 095	-295 438
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 493 424	3 788 862
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 115 329	3 493 424

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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	5 235 300	4 892 304
Hysesintäkter, p-platser	760 482	741 999
Kabel-TV/Bredband	252 858	341 217
Intäktsreduktion	0	-1 560
Vatten	137 639	130 929
El	245 831	288 003
Övriga intäkter	41 796	29 587
Summa	6 673 906	6 422 479

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Laddningstjänst	58 934	54 746
Öres- och kronutjämning	2	21
Elprisstöd	0	325 987
Övriga intäkter	2 217	33
Övriga rörelseintäkter	0	1 437
Summa	61 153	382 224

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastskötsel/städ tjänster	194 783	191 589
Besiktning och service	128 390	168 288
Övrigt	66 142	0
Trädgårdsarbete	52 692	98 258
Snöskottning	25 229	28 458
Summa	467 236	486 593

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	2 383	0
Bostäder	0	9 961
Bostäder VVS	7 149	2 974
Soprum/miljöanläggning	0	3 319
Dörrar och lås/porttele	47 192	5 519
Ventilation	22 395	0
El	3 313	1 875
Kabel-tv/bredband	23 481	0
Hissar	26 902	13 363
Fönster	40 835	0
Garage och p-platser	875	0
Summa	174 525	37 011

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Dörrar och lås/porttele	0	185 066
Summa	0	185 066

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	692 084	694 134
Återbetalning elstöd	0	138 158
Uppvärmning	357 909	233 661
Vatten	330 009	291 824
Sophämtning	30 866	60 623
Summa	1 410 868	1 418 400

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	107 319	100 694
Bredband/Kabeltv	258 808	348 428
Fastighetsskatt	54 000	54 000
Summa	420 127	503 122

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	11 196	2 079
Programvaror	70	356
Övriga förvaltningskostnader	59 798	54 583
Juridiska kostnader	16 125	0
Revisionsarvoden	18 563	13 813
Ekonomisk förvaltning	124 353	133 656
Konsultkostnader	35 030	53 135
Summa	265 135	257 622

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	59 799	51 500
Sociala avgifter	13 228	10 350
Summa	73 027	61 850

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 459 750	1 858 504
Övriga räntekostnader	827	1 067
Summa	2 460 577	1 859 571

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	380 875 652	380 875 652
Omklassificering	243 000	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	381 118 652	380 875 652
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-14 898 712	-11 921 202
Årets avskrivning	-2 978 868	-2 977 510
Utgående ackumulerad avskrivning	-17 877 580	-14 898 712
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	363 241 072	365 976 940
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>85 340 000</i>	<i>85 340 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	203 400 000	203 400 000
Taxeringsvärde mark	74 000 000	74 000 000
Summa	277 400 000	277 400 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	69	6 178
Skattefordringar	0	3 646
Övriga fordringar	0	18 703
Summa	69	28 527

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	491 240	718 775
Försäkringspremier	76 091	69 271
Förvaltning	27 813	34 363
Upplupna inkomsträntor	14 242	0
Övr förutb kostn uppl int	14 590	0
Summa	623 976	822 409

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SEB	2024-12-28	0,50 %		20 802 500
SEB	2024-12-28	0,50 %		10 781 667
SEB	2025-12-28	3,93 %	20 515 625	20 745 125
SEB	2025-12-28	3,93 %	10 505 666	10 722 666
SBAB	2026-11-17	3,26 %	21 802 500	21 802 500
SBAB	2026-11-17	3,26 %	10 781 667	10 781 667
Swedbank	2027-12-22	2,84 %	10 564 667	
Swedbank	2027-12-22	2,84 %	19 573 000	
Summa			93 743 125	95 636 125
Varav kortfristig del			31 021 291	32 030 667

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 91 510 625 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

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	61 793	146 549
El	83 803	100 067
Uppvärmning	57 593	44 402
Vatten	27 623	24 580
Sociala avgifter	18 663	16 810
Utgiftsräntor	12 931	11 463
Förutbetalda avgifter/hyror	491 982	468 169
Beräknat revisionsarvode	18 000	17 000
Summa	772 388	829 040

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	104 450 000	104 450 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

På grund av höjda räntor och stigande underhållskostnader då garantier löpt ut beslutades en höjning av månadsavgiften med 7 % för år 2025. P-avgifterna följer ekonomiska planen med höjning på 2 %. Den ekonomiska utvecklingen följs noga av styrelsen.

Underskrifter

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

Malmö

Joakim Olsson
Styrelseledamot

Lars-Erik Alm
Styrelseledamot

Marie Louise Moberg Andersen
Styrelseledamot

Peter Petersen
Ordförande

Stan Jankowski
Styrelseledamot

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

KPMG
Andréa Åkesson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

24.04.2025 07:54

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 23.04.2025 13:18

DOCUMENT ID:

S1WMdnSlylx

ENVELOPE ID:

BJMu2BIJgg-S1WMdnSlylx

DOCUMENT NAME:

Brf Gennakern på Limhamn, 769630-7235 - Årsredovisning 2024.pdf

19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LARS-ERIK ALM larserik.alm@gmail.com	Signed Authenticated	23.04.2025 13:37 23.04.2025 13:34	eID Low	Swedish BankID IP: 98.98.190.66
2. JOAKIM ERIK INGEMAR OLSSON jkimolsson@gmail.com	Signed Authenticated	23.04.2025 14:00 23.04.2025 13:59	eID Low	Swedish BankID IP: 89.233.206.93
3. Peter Petersen petersenpeter941@gmail.com	Signed Authenticated	23.04.2025 15:02 23.04.2025 14:49	eID Low	Swedish BankID IP: 81.227.195.169
4. STAN STANISLAW ANTONI JANKO WSKI stan@jankowski.to	Signed Authenticated	23.04.2025 15:33 23.04.2025 15:32	eID Low	Swedish BankID IP: 83.20.215.111
5. Marie Louise Andersen marielouise.moberg@gmail.com	Signed Authenticated	23.04.2025 16:02 23.04.2025 16:01	eID Low	Swedish BankID IP: 90.233.203.244
6. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@kpmg.se	Signed Authenticated	24.04.2025 07:54 24.04.2025 07:50	eID Low	Swedish BankID IP: 83.233.136.213

* 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 2024.

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 2024 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 2024 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 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.

Malmö den dag som framgår av den elektroniska signaturen

KPMG AB

Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

24.04.2025 07:53

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 23.04.2025 13:18

DOCUMENT ID:

H1XMdhBUJgl

ENVELOPE ID:

rkeG_3HIkge-H1XMdhBUJgl

DOCUMENT NAME:

Utkast RB BRF Gennakern på Limhamn 2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDRÉA ÅKESSON	 Signed	24.04.2025 07:53	eID	Swedish BankID
andrea.akesson@kpmg.se	Authenticated	24.04.2025 07:50	Low	IP: 83.233.136.213

* 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