

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ALLIERO I SUNDSVALL

ÅRSREDOVISNING 2024



FÖRVALTNINGS AB
NISSES

Här kommer Er förenings årsredovisning, det är den redovisning som styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som föreningens medlemmar behandlar vid föreningsstämman. Årsredovisningen innehåller information om föreningens fastighet och ger en inblick i föreningens ekonomi. *SPARA ER ÅRSREDOVISNING, DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!*

BEGREPPSFÖRKLARINGAR

Förvaltningsberättelse

Redogör i text för verksamheten.

Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen skall till föreningsstämman föreslå hur vinsten skall disponeras eller om det blivit förlust, hur denna skall täckas.

Balansräkning

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, fordringar mm). Föreningens skulder består av eget kapital, fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej betalda kostnader mm). Under eget kapital redovisas grundavgifter, reserveringar samt disponibla vinstmedel.

Noter

Tilläggsupplysningar för en del poster i resultat- och balansräkningen.

Revisionsberättelsen

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, bokföringen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott samt om de till- eller avstyrker ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Anläggningstillgångar är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna, med byggnader och mark.

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Fond för yttre underhåll utgörs av årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Avsättning eller reservering sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen.

Insatser är den avgift som inbetalades av de som köpte bostadsrätterna första gången när föreningen bildades.

Kortfristiga skulder kallas de skulder som föreningen skall betala inom ett år.

Långfristiga skulder är i huvudsak de lån som föreningen.

Omsättningstillgångar skall i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Ställda panter avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

Årsavgift är medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften, underhåll och de stadgeenliga avsättningarna.

ÅRSREDOVISNING 2024

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ALLIERO

789200-4172

Årsredovisningen omfattar

Sid 2	Förvaltningsberättelse
Sid 8	Resultaträkning
Sid 9	Balansräkning
Sid 11	Kassaflödesanalys
Sid 12	Noter
Sid 13	Noter till resultaträkning
Sid 14	Noter till balansräkning
Sid 17	Underskrifter

FÖRVALTNINGS AB

NISSES

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Alliero, med säte i Sundsvall, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2022 och 2050.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättnings storlek, se resultatdisposition.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna höjs med 2% per 2025-04-01.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmar utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Föreningen registrerades 1965-01-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1979-02-22 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-05 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), en så kallad äkta bostadsrättsförening, vilket innebär att intäkterna främst kommer från årsavgifter från föreningens medlemmar.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning sedan ordinarie föreningsstämma 2024-04-10.

Jan Andersson	Ordförande
Berit Wester	Sekreterare
Stig Jonsson	Ledamot
Magnus Norgren	Ledamot
Anette Lemnert	Ledamot

Anja Fors	Suppleant
Thomas Johansson	Suppleant

Under året har 12 protokollförda sammanträden avhållits, utöver styrelsens löpande arbete.

Revisorer

Albin Tällberg	Ordinarie extern	KPMG
Kaj Enheim	Ordinarie intern	

Valberedning

Mats Olsson	Sammanställande
Lars Holmgren	
Tyroni Johansson	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-10.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats med äganderätt enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Aramis 3	1979	Sundsvall

Fastigheterna bebyggdes 1979 och består av 3 bostadshus. Fastighetens värdeår är 1979.

Fastigheten är belägen på Ludvigsbergsvägen 22 A-C.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 910 kvadratmeter, varav 6 640 kvadratmeter utgör lägenhetsyta av vilken 6 540 kvadratmeter avser bostadsrätt och 100 kvadratmeter avser hyresrätt och 270 kvadratmeter lokalyta.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar. I försäkringen ingår tilläggförsäkring för bostadsrättshavare samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

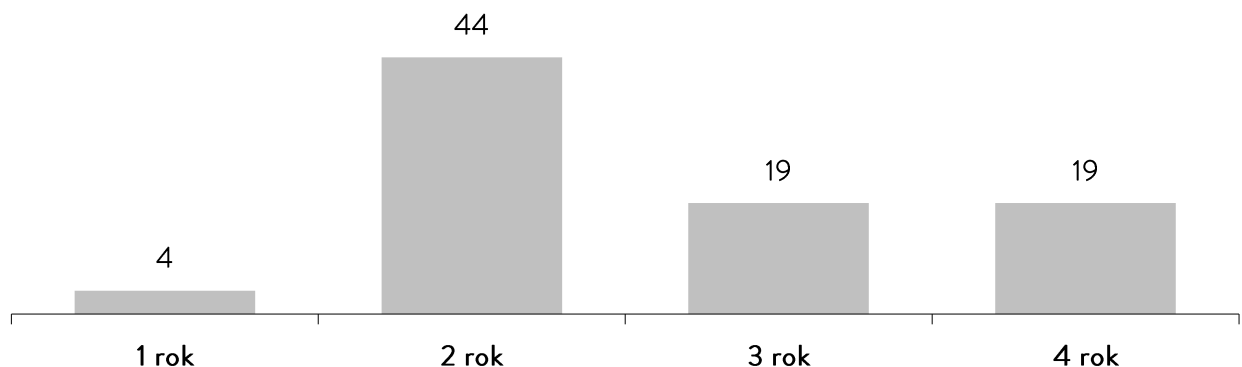
Byggnaders uppvärmning är fjärrvärme.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 84 lägenheter med bostadsrätt samt två lägenheter och en lokal med hyresrätt.

18 garageplatser, 39 carportplatser och 25 bilplatser med motorvärmare.

Lägenhetsfördelning:



Lokaler:

Verksamhet

Föreningslokal/gästrumslägenhet

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Underhållsplan

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig till 2050 och revideras årligen. Följande åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförda åtgärder	År	Kommentar
Porttelefonsystem	2024	
Tätskikt brunnar	2023	
Säkerhetsdörrar	2022	Nytt låssystem.
Målning trapphus	2022	
Renovering hissar	2021-22	Färdigställd under 2022.
Värmeväxlare fjärrvärme	2019	Byte.
Utbyggnad av balkonger	2018	
Automatsäkringar och jordfelbrytare	2017	Samtliga lägenheter.
Injustering av ventilationssystemen	2016	Samtliga hus.
Spolning av avloppssystemen	2016	Samtliga hus.
Renovering tvättstugor	2014	Byte av maskiner samt målning.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	NISSES Förvaltnings AB
Lokalvård	Städzon AB
Teknisk förvaltning	FastighetsCompetens i Norrland AB
TV, telefoni och bredband	Tele2

Tyrone Johansson har varit vice värd under året.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 84 st. Av dessa har 6 st överlåtits under året. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 116 st, under året har 8 st utträden skett och 6 st inträden skett. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 114 st.

FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021	2020
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	611	525	500	490	490
Årsavgifts andel av totala intäkter (%)	91	80	-	-	-
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 825	2 918	2 698	3 014	3 065
Lån/kvm totalyta	2 714	2 761	-	-	-
Sparande/kvm totalyta	192	196	-	-	-
Energikostnad/kvm totalyta	196	182	-	-	-
Genomsnittsränta (%)	3,0	2,1	1,4	1,3	-
Räntekänslighet (%)	5,2	5,6	-	-	-
Nettoomsättning (tkr)	4 464	4 295	4 143	4 084	3 639
Resultat efter finansiella poster (tkr)	485	545	-1 517	47	-1 698
Soliditet (%)	29	27	25	29	29
Kassalikviditet (%)	44	42	37	62	104

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 968 998	2 167 051	1 805 797	545 289	7 487 135
Disposition av föregående års resultat:			545 289	-545 289	0
Avsatt till yttre fond		300 000	-300 000		0
Uttag ur yttre fond		-48 750	48 750		0
Årets resultat				484 687	484 687
Belopp vid årets utgång	2 968 998	2 418 301	2 099 836	484 687	7 971 822

RESULTATDISPOSITION

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 099 836
årets vinst	484 687
	2 584 523

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	300 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-87 188
i ny räkning överföres	2 371 711
	2 584 523

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

RESULTATRÄKNING

		2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 464 256	4 294 894
Summa rörelseintäkter		4 464 256	4 294 894
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-2 484 387	-2 326 072
Övriga externa kostnader		-162 873	-176 656
Personalkostnader	4	-124 564	-117 326
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-734 057	-759 922
Summa rörelsekostnader		-3 505 881	-3 379 976
Rörelseresultat		958 375	914 918
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		90 453	27 392
Räntekostnader och liknande resultatposter		-564 141	-397 021
Summa finansiella poster		-473 688	-369 629
Resultat efter finansiella poster		484 687	545 289
Resultat före skatt		484 687	545 289
Årets resultat		484 687	545 289

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR		2024-12-31	2023-12-31
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	23 291 423	23 857 576
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6,7	0	13 760
Summa materiella anläggningstillgångar		23 291 423	23 871 336
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		23 294 923	23 874 836
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		120 459	84 692
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		212 979	208 242
Summa kortfristiga fordringar		333 438	292 934
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 049 321	3 484 558
Summa kassa och bank		4 049 321	3 484 558
Summa omsättningstillgångar		4 382 759	3 777 492
SUMMA TILLGÅNGAR		27 677 682	27 652 328

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 968 998	2 968 998
Fond för yttre underhåll		2 418 301	2 167 051
Summa bundet eget kapital		5 387 299	5 136 049
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 099 836	1 805 797
Årets resultat		484 687	545 289
Summa fritt eget kapital		2 584 523	2 351 086
Summa eget kapital		7 971 822	7 487 135
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	9 778 250	11 205 322
Summa långfristiga skulder		9 778 250	11 205 322
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	8 976 464	7 875 980
Leverantörsskulder		276 081	385 840
Skatteskulder		13 913	19 476
Övriga skulder		50 769	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		610 383	678 575
Summa kortfristiga skulder		9 927 610	8 959 871
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 677 682	27 652 328

KASSAFLÖDESANALYS

	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	958 375	914 919
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	734 057	759 922
Erhållen ränta	90 453	27 392
Erlagd ränta	-559 935	-372 709
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 222 950	1 329 524
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-40 504	71 097
Förändring av leverantörsskulder	-109 759	-217 241
Förändring av kortfristiga skulder	-27 192	64 778
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 045 495	1 248 158
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-154 144	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-154 144	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-326 588	-326 776
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-326 588	-326 776
Årets kassaflöde	564 763	921 382
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	3 484 558	2 563 176
Likvida medel vid årets slut	4 049 321	3 484 558

NOTER

Not 1. Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Byggnadens anskaffningsvärde skrivs av på 67 år, därefter utförda fastighetsförbättringar skrivs av mellan 5-40 år. Maskiner skrivs av på fem år.

Nyckeltalsdefinitioner

Sparande/kvm totalyta

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, ev. kostnad för utrangeringar samt planerat underhåll dividerat med antalet kvadratmeter totalyta.

Energikostnad/kvm totalyta

Kostnader för värme, el och vatten dividerat med antalet kvadratmeter totalyta.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder på balansdagen dividerad med föreningens årsavgifter.

Genomsnittsränta (%)

Räntekostnader i procent av långfristiga samt kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Nettoomsättning

Föreningens huvudintäkter bestående av årsavgifter, hyror och debiteringar tillhörande bostaden.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.

NOTER TILL RESULTATRÄKNING

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 606 675	3 434 930
Hyror, bostäder	111 510	111 510
Hyror, garage	62 850	64 800
Hyror, parkering	55 050	58 250
Hyror, carport	110 000	110 000
Hyror, förråd	34 206	36 387
Debiterade elavgifter	161 176	164 158
Balkongtillägg	292 320	292 320
Övernattningsslägenhet	17 200	13 200
Övriga debiteringar	13 269	9 340
	4 464 256	4 294 895

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, abonnemang för tv, bredband och telefoni.

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2024	2023
Fastighetskostnader	211 865	202 943
Löpande underhåll	128 532	98 637
Planerat underhåll	87 188	48 750
Elavgifter	302 806	292 144
Fjärrvärme	724 354	705 522
Vatten och avlopp	326 422	262 480
Sophantering	148 635	172 939
Snöröjning/Sandning	41 175	48 254
TV/Bredband/Telefoni (GAN-avtal)	224 788	221 604
Förbrukningsmaterial	8 164	10 871
Fastighetsförsäkring	130 125	115 664
Fastighetsskatt/kommunal avgift	149 790	146 264
	2 484 387	2 326 072

Not 4 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

	2024	2023
Följande ersättningar har utgått		
Styrelsearvoden och intern revisor	48 564	48 862
Arvode	56 860	52 000
Sociala kostnader	19 140	16 464
	124 564	117 326

NOTER TILL BALANSRÄKNING

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	35 564 706	35 564 706
Inköp	154 144	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 718 850	35 564 706
Ingående avskrivningar	-11 707 129	-11 002 246
Årets avskrivningar	-720 297	-704 883
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 427 426	-11 707 129
Utgående redovisat värde	23 291 424	23 857 577
Taxeringsvärden byggnader	56 475 000	56 475 000
Taxeringsvärden mark	21 886 000	21 886 000
	78 361 000	78 361 000
Bokfört värde byggnader	22 054 399	22 620 552
Bokfört värde mark	1 237 025	1 237 025
	23 291 424	23 857 577

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	550 392	550 392
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	550 392	550 392
Ingående avskrivningar	-536 631	-481 592
Årets avskrivningar	-13 760	-55 039
Utgående ackumulerade avskrivningar	-550 392	-536 631
Utgående redovisat värde	0	13 760

Not 7 Inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	232 400	232 400
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	232 400	232 400
Ingående avskrivningar	-232 400	-232 400
Utgående ackumulerade avskrivningar	-232 400	-232 400
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
	3 500	3 500

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek AB	3,70	3 mån	1 342 328	1 374 328
Stadshypotek AB	4,01	2028-06-01	3 083 280	3 154 160
Stadshypotek AB	3,85	2026-06-01	2 213 280	2 264 160
Stadshypotek AB	3,40	3 mån	1 849 112	1 870 300
Stadshypotek AB	1,07	2026-03-01	882 500	892 500
Stadshypotek AB	2,53	2025-04-30	2 286 624	2 336 624
Stadshypotek AB	2,48	2027-03-01	1 015 590	1 027 230
Stadshypotek AB	3,96	2026-04-30	1 725 000	1 755 000
Stadshypotek AB	0,79	2025-12-01	870 000	880 000
Stadshypotek AB	4,24	2025-01-30	2 443 000	2 471 000
Stadshypotek AB	2,88	2029-09-30	1 044 000	1 056 000
			18 745 714	19 081 302
Kortfristig del av långfristig skuld			8 791 064	7 875 980
-varav amortering			185 400	326 776

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 113 714 kr. Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om avsikten är att förlänga lånet.

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	20 840 100	20 840 100
	20 840 100	20 840 100

Not 12 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Eventualförpliktelser	0	0
	0	0

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga särskilda händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Sundsvall den 12 / 3 2025



Jan Andersson
Ordförande



Berit Wester
Sekreterare



Stig Jonsson
Ledamot



Magnus Norgren
Ledamot



Anette Lemmert
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21 / 3 2025



Albin Tällberg, KPMG AB
Auktoriserad revisor



Kaj Enheim
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Alliero, org. nr 789200-4172

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Alliero 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 upp-lyser, 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

1 (2)
AT

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 Alliero för år 2024 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. Vi som registrerat revisionsbolag 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 förtlöpande 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 försumelse 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Sundsvall den 21 mars 2025

KPMG AB



Albin Tällberg

Auktoriserad revisor



Kaj Enheim

Förtroendevald revisor

[illegible]

KORT OM ATT BO I BOSTADSRÄTT

En bostadsrättsförening är en speciell typ av ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader. Om man bor i bostadsrätt så kan man aldrig äga den specifika lägenhet man bor i men man har en så kallad nyttjanderätt, däremot äger man en ekonomisk del i bostadsrättsföreningen. Denna ägandedel är direkt kopplad till bostadsrätten.

I Sverige finns idag ca 900 000 bostadsrättslägenheter, det gör att fler än en miljon svenskar äger sitt boende tillsammans med andra. Detta gör boendeformen till den tredje vanligaste i Sverige.

En bostadsrättsförening måste ha minst tre medlemmar och tre lägenheter, vara registrerad hos Bolagsverket, ha stadgar, ett namn, en utsedd styrelse samt minst en revisor. Alla medlemmar styr i demokratisk anda i föreningen, med den valda styrelsen som verkställande organ. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö.

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Bland annat genom föreningsstämman där du har möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen, varje medlem har en röst men dock högst en röst per lägenhet. Om oenighet skulle uppstå inom en lägenhet skall denna lägenhet lägga ner sin röst. Vid föreningsstämman väljs också den styrelse som skall arbeta å medlemmarnas vägnar det närmsta året. I val till styrelsen får samtliga medlemmar i föreningen ställa upp, ett sådant intresse tas upp med valberedningen innan stämman. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl. a. årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Dock medför detta ett stort ansvar, då man som bostadsrättshavare har vårdplikt av bostaden och skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg om föreningen inte tecknar detta kollektivt.

Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.



FÖRVALTNINGS AB
NISSES

Box 9010, 850 09 SUNDSVALL
Besöksadress Västra vägen 156
Telefon 060-12 95 30
www.nissesforvaltning.se