

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ALLIERO I SUNDSVALL

ÅRSREDOVISNING 2023



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 pant 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 2023

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 2023.

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 höjdes med 5% per 2024-01-01.

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 2023-04-24.

Jan Andersson	Ordförande
Berit Wester	Sekreterare
Lars Klüwert	Ledamot
Magnus Norgren	Ledamot
Eva Sollander	Ledamot

Stig Johansson	Suppleant
Marie Nässén	Suppleant

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

Revisorer

Niklas Antonsson	Ordinarie extern	KPMG
Kaj Enheim	Ordinarie intern	

Valberedning

Odd Brandsegg	Sammanställande
Lars Holmgren	
Mats Olsson	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-24.

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.

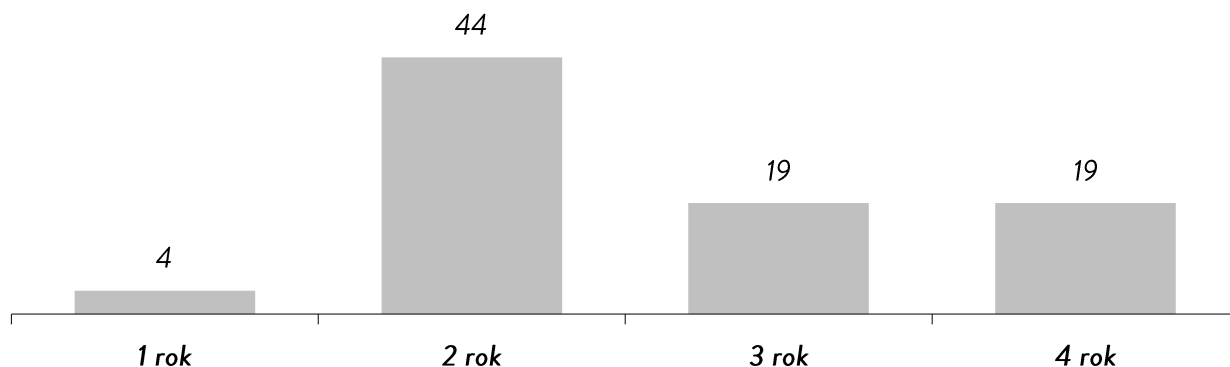
Byggnaders uppvärmning är fjärrvärme.

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
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 ventilationsystemen	2016	Samtliga hus.
Spolning av avloppssystemen	2016	Samtliga hus.
Renovering tvättstugor	2014	Byte av maskiner samt målning.
Planerade åtgärder	År	Kommentar
Porttelefonsystem	2024	
Laddplatser för elbilar (4 st)	2024	
Asfaltering förnybar yta	2024	

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 115 st, under året har 6 st utträden skett och 7 st inträden skett. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 116 st.

FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	525	500	490	490	534
Årsavgifts andel av totala intäkter (%)	80	-	-	-	-
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 918	2 698	3 014	3 065	3 113
Lån/kvm totalyta	2 761	-	-	-	-
Sparande/kvm totalyta	196	-	-	-	-
Energikostnad/kvm totalyta	182	-	-	-	-
Genomsnittsränta (%)	2,1	1,4	1,3	-	-
Räntekänslighet (%)	5,6	-	-	-	-
Nettoomsättning (tkr)	4 295	4 143	4 084	3 639	4 043
Resultat efter finansiella poster (tkr)	545	-1 517	47	-1 698	770
Soliditet (%)	27	25	29	29	33
Kassalikviditet (%)	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	4 091 902	1 398 298	-1 517 352	6 941 846
Disposition av föregående års resultat:			-1 517 352	1 517 352	0
Avsatt till yttre fond		300 000	-300 000		0
Uttag ur yttre fond		-2 224 851	2 224 851		0
Årets resultat				545 289	545 289
Belopp vid årets utgång	2 968 998	2 167 051	1 805 797	545 289	7 487 135

RESULTATDISPOSITION

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 805 797
årets vinst	545 289
	2 351 086

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	300 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-48 750
i ny räkning överföres	2 099 835
	2 351 086

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

RESULTATRÄKNING

		2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 294 894	4 143 199
Summa rörelseintäkter		4 294 894	4 143 199
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-2 326 072	-4 405 924
Övriga externa kostnader		-176 656	-149 453
Personalkostnader	4	-117 326	-96 096
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-759 922	-745 480
Summa rörelsekostnader		-3 379 976	-5 396 953
Rörelseresultat		914 918	-1 253 754
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27 392	30
Räntekostnader och liknande resultatposter		-397 021	-263 628
Summa finansiella poster		-369 629	-263 598
Resultat efter finansiella poster		545 289	-1 517 352
Resultat före skatt		545 289	-1 517 352
Årets resultat		545 289	-1 517 352

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR		2023-12-31	2022-12-31
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	23 857 576	24 562 459
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	13 760	68 799
Pågående till- och ombyggnationer	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		23 871 336	24 631 258
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		23 874 836	24 634 758
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		84 692	172 089
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		208 242	191 942
Summa kortfristiga fordringar		292 934	364 031
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 484 558	2 563 176
Summa kassa och bank		3 484 558	2 563 176
Summa omsättningstillgångar		3 777 492	2 927 207
SUMMA TILLGÅNGAR		27 652 328	27 561 965

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 968 998	2 968 998
Fond för yttre underhåll		2 167 051	4 091 902
Summa bundet eget kapital		5 136 049	7 060 900
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 805 797	1 398 298
Årets resultat		545 289	-1 517 352
Summa fritt eget kapital		2 351 086	-119 054
Summa eget kapital		7 487 135	6 941 846
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	11 205 322	12 797 814
Summa långfristiga skulder		11 205 322	12 797 814
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	7 875 980	6 610 264
Leverantörsskulder		385 840	603 081
Skatteskulder		19 476	20 784
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		678 575	588 176
Summa kortfristiga skulder		8 959 871	7 822 305
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 652 328	27 561 965

KASSAFLÖDESANALYS

Den löpande verksamheten		2023	2022
Resultat efter finansiella poster	12	545 289	-1 517 352
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		759 922	745 480
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 305 211	-588 821
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		71 097	151 039
Förändring av leverantörsskulder		-217 241	-24 557
Förändring av kortfristiga skulder		89 090	2 047 874
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 248 158	2 174 356
Finansieringsverksamheten			
Förändring lån		-326 776	-2 380 066
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-326 776	-2 380 066
Årets kassaflöde		921 381	-794 531
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 563 176	3 357 707
Likvida medel vid årets slut		3 484 557	2 563 176

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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 434 930	3 271 364
Hyror, bostäder	111 510	103 800
Hyror, garage	64 800	64 800
Hyror, parkering	58 250	49 450
Hyror, carport	110 000	105 750
Hyror, förråd	36 387	34 560
Debiterade elavgifter	164 158	190 954
Balkongtillägg	292 320	292 320
Övernattningslägenhet	13 200	12 900
Övriga debiteringar	9 340	17 300
	4 294 895	4 143 198

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

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2023	2022
Fastighetskostnader	202 943	187 635
Löpande underhåll	98 637	126 371
Planerat underhåll	48 750	2 224 851
Elavgifter	292 144	290 906
Fjärrvärme	705 522	646 937
Vatten och avlopp	262 480	237 557
Sophantering	172 939	185 456
Snöröjning/Sandning	48 254	20 000
TV/Bredband/Telefoni (GAN-avtal)	221 604	215 719
Förbrukningsmaterial	10 871	20 330
Fastighetsförsäkring	115 664	109 918
Fastighetsskatt/kommunal avgift	146 264	140 244
	2 326 072	4 405 924

Not 4 Anställda och personalkostnader

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

	2023	2022
Följande ersättningar har utgått		
Styrelsearvoden och intern revisor	48 862	42 950
Arvode	52 000	43 000
Sociala kostnader	16 464	10 146
	117 326	96 096

NOTER TILL BALANSRÄKNING

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	35 564 706	34 103 706
Omklassificeringar	0	1 461 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 564 706	35 564 706
Ingående avskrivningar	-11 002 246	-10 311 805
Årets avskrivningar	-704 883	-690 441
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 707 129	-11 002 246
Utgående redovisat värde	23 857 577	24 562 460
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	22 620 552	23 325 435
Bokfört värde mark	1 237 025	1 237 025
	23 857 577	24 562 460

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	550 392	550 392
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	550 392	550 392
Ingående avskrivningar	-481 592	-426 553
Årets avskrivningar	-55 039	-55 039
Utgående ackumulerade avskrivningar	-536 631	-481 592
Utgående redovisat värde	13 761	68 800

Not 7 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
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 Pågående till- och ombyggnationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	1 946 128
Inköp	0	1 340 000
Omklassificeringar	0	-3 286 128
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
	3 500	3 500

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek AB	4,95	3 mån	1 374 328	1 406 328
Stadshypotek AB	4,01	2028-06-01	3 154 160	3 225 040
Stadshypotek AB	0,80	2024-06-01	2 264 160	2 315 040
Stadshypotek AB	1,00	2024-06-30	1 870 300	1 891 676
Stadshypotek AB	1,07	2026-03-01	892 500	902 500
Stadshypotek AB	2,53	2025-04-30	2 336 624	2 386 624
Stadshypotek AB	2,48	2027-03-01	1 027 230	1 038 870
Stadshypotek AB	3,96	2026-04-30	1 755 000	1 785 000
Stadshypotek AB	0,79	2025-12-01	880 000	890 000
Stadshypotek AB	1,11	2024-01-30	2 471 000	2 499 000
Stadshypotek AB	0,95	2024-09-30	1 056 000	1 068 000
			19 081 302	19 408 078
Kortfristig del av långfristig skuld			9 035 788	6 610 264
- varav amortering			326 776	326 776

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 447 422 kr. Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om avsikten är att förlänga lånet.

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	20 840 100	20 840 100
	20 840 100	20 840 100

Not 12 Tilläggsupplysning till kassaflödesanalysen

	2023-12-31	2022-12-31
Erhållen ränta	27 932	30
Erlagd ränta	-372 709	-262 179
	-344 777	-262 149

Sundsvall den 20/3 2024



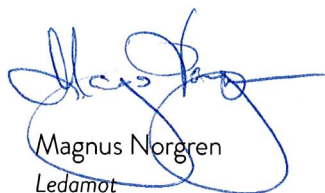
Jan Andersson
Ordförande



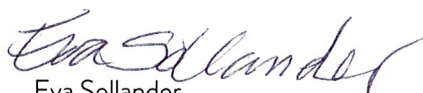
Berit Wester
Sekreterare



Lars Klüwert
Ledamot



Magnus Norgren
Ledamot



Eva Sollander
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3 / 4 2024



Niklas Antonsson, 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 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Lekmannarevisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 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.

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 besluten som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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.

Lekmannarevisorns 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.

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 2023 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 förlöpa bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

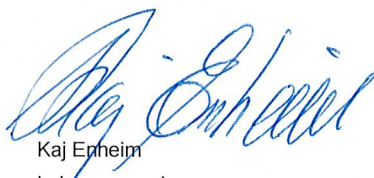
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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 3 april 2024

KPMG AB



Niklas Antonsson
Auktoriserad revisor



Kaj Enheim
Lekmannarevisor

[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