

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ALLIERO I SUNDSVALL

ÅRSREDOVISNING 2025



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 2025

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ALLIERO
789200-4172

Årsredovisningen omfattar

Sid 2	Förvaltningsberättelse
Sid 8	Resultaträkning
Sid 9	Balansräkning
Sid 11	Kassaflödesanalys
Sid 12	Noter
Sid 14	Noter till resultaträkning
Sid 15	Noter till balansräkning
Sid 18	Underskrifter

FÖRVALTNINGS AB

NISSES

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Alliero, med säte i Sundsvall, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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 avsättningens storlek, se resultatdisposition.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna höjs med 5% per 2026-01-01.

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 2025-04-09.

Lars Holmgren	Ordförande
Åsa Arencrantz	Ledamot
Erik Remnehag	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

Emma Palmborn	Ordinarie extern	Azets Revision & Rådgivning AB
Kaj Enheim	Ordinarie intern	

Valberedning

Mats Olsson	Sammanställande
Tyroni Johansson	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-09.

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.

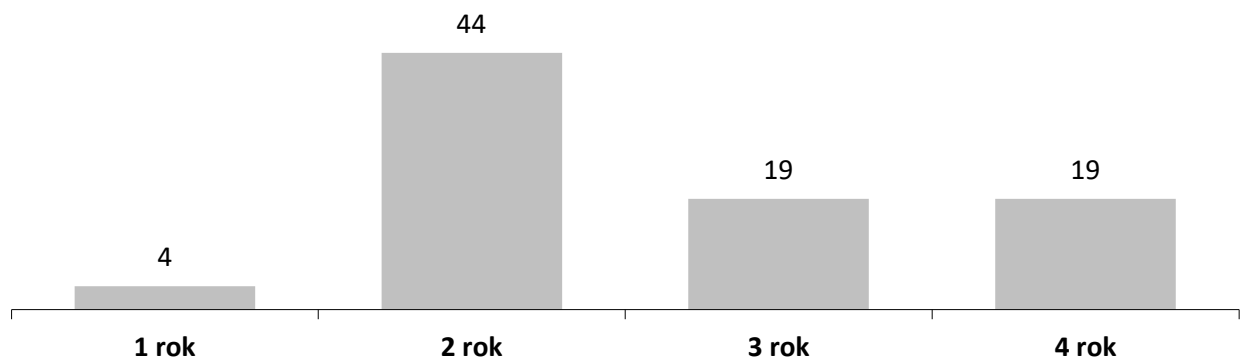
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar. I försäkringen ingår tilläggförsäkring för bostadsrättshavare samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

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 HÄNDELSE 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 ventilationsystemen	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 7 st överlåtits under året. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 114 st, under året har 12 st utträden skett och 9 st inträden skett. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 111 st.

FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022	2021
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	629	621	525	500	490
Årsavgifts andel av totala intäkter (%)	91,1	90,9	90,6	-	-
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 820	2 825	2 918	2 698	3 014
Lån/kvm totalyta	2 669	2 714	2 761	-	-
Sparande/kvm totalyta	133	192	196	-	-
Energikostnad/kvm totalyta	210	196	182	-	-
Genomsnittsränta (%)	3,0	3,0	2,1	1,4	1,3
Räntekänslighet (%)	4,5	5,2	5,6	-	-
Nettoomsättning (tkr)	4 517	4 464	4 295	4 143	4 084
Resultat efter finansiella poster (tkr)	345	485	545	-1 517	47
Soliditet (%)	30	29	27	25	29
Kassalikviditet (%)	41	44	42	37	62

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 968 998	2 418 301	2 099 836	484 687	7 971 822
Disposition av föregående års resultat:			484 687	-484 687	0
Avsatt till yttre fond		300 000	-300 000		0
Uttag ur yttre fond		-87 188	87 188		0
Årets resultat				344 527	344 527
Belopp vid årets utgång	2 968 998	2 631 113	2 371 711	344 527	8 316 349

RESULTATDISPOSITION

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 371 711
årets vinst	344 527
	2 716 238

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	264 852
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	2 451 386
	2 716 238

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

RESULTATRÄKNING

		2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 517 461	4 464 256
Summa rörelseintäkter		4 517 461	4 464 256
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-2 762 669	-2 484 387
Övriga externa kostnader		-179 828	-162 873
Personalkostnader	4	-127 840	-124 564
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-577 737	-734 057
Summa rörelsekostnader		-3 648 074	-3 505 881
Rörelseresultat		869 387	958 375
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		55 374	90 453
Räntekostnader och liknande resultatposter		-580 234	-564 141
Summa finansiella poster		-524 860	-473 688
Resultat efter finansiella poster		344 527	484 687
Resultat före skatt		344 527	484 687
Årets resultat		344 527	484 687

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR		2025-12-31	2024-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	23 126 188	23 291 423
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6,7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		23 126 188	23 291 423
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		23 129 688	23 294 923
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		86 133	120 459
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		219 855	212 979
Summa kortfristiga fordringar		305 988	333 438
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 424 858	4 049 321
Summa kassa och bank		4 424 858	4 049 321
Summa omsättningstillgångar		4 730 846	4 382 759
SUMMA TILLGÅNGAR		27 860 534	27 677 682

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 968 998	2 968 998
Fond för yttre underhåll		2 631 113	2 418 301
Summa bundet eget kapital		5 600 111	5 387 299
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 371 711	2 099 836
Årets resultat		344 527	484 687
Summa fritt eget kapital		2 716 238	2 584 523
Summa eget kapital		8 316 349	7 971 822
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	8 052 520	9 778 250
Summa långfristiga skulder		8 052 520	9 778 250
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	10 389 044	8 976 464
Leverantörsskulder		307 008	276 081
Skatteskulder		9 627	13 913
Övriga skulder		50 696	50 769
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		735 290	610 383
Summa kortfristiga skulder		11 491 665	9 927 610
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 860 534	27 677 682

KASSAFLÖDESANALYS

	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	869 387	958 375
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	577 737	734 057
Erhållen ränta	50 152	90 453
Erlagd ränta	-576 321	-559 935
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	920 955	1 222 950
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	32 672	-40 504
Förändring av leverantörsskulder	30 927	-109 759
Förändring av kortfristiga skulder	116 633	-27 192
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 101 187	1 045 495
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-412 500	-154 144
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-412 500	-154 144
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-313 150	-326 588
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-313 150	-326 588
Årets kassaflöde	375 537	564 763
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	4 049 321	3 484 558
Likvida medel vid årets slut	4 424 858	4 049 321

NOTER

Not 1. Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning(K3).

Från och med räkenskapsår 2025 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning(K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifter i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2024-25 enligt K3 principer. Endast resultaträkningens upplåtelseform har justerats för 2025.

Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförelsen mellan åren.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värde fördelats på västenliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning (RedU13) av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättning. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerande avskrivningar.

Anläggningstillgångar

Föreningen tillämpar komponent avskrivning.

Stomme och grund	120 år
Stamledning, värme	80 år
Stamledning, VA	50 år
Fasad	40 år
Fönster	40 år
Yttertak	60 år
El	50 år
Balkong	50 år
Ventilation	20 år
Hiss	20 år
Styr & övervakning	25 år
Markanläggningar	10-25 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

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 (%)

Omsättningsstillgångar i procent av kortfristiga skulder.

NOTER TILL RESULTATRÄKNING

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 660 776	3 606 675
Hyror, bostäder	111 510	111 510
Hyror, garage	67 095	62 850
Hyror, parkering	57 683	55 050
Hyror, carport	109 148	110 000
Hyror, förråd	35 847	34 206
Debiterade elavgifter	161 640	161 176
Balkongtillägg	292 320	292 320
Övernattningslägenhet	11 200	17 200
Övriga debiteringar	10 242	13 269
	4 517 461	4 464 256

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

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2025	2024
Fastighetskostnader	218 706	211 865
Löpande underhåll	383 492	128 532
Planerat underhåll	0	87 188
Elavgifter	326 792	302 806
Fjärrvärme	761 324	724 354
Vatten och avlopp	364 716	326 422
Sophantering	148 632	148 635
Snöröjning/Sandning	37 002	41 175
TV/Bredband/Telefoni (GAN-avtal)	227 520	224 788
Förbrukningsmaterial	4 051	8 164
Fastighetsförsäkring	133 330	130 125
Fastighetsskatt/kommunal avgift	157 104	149 790
	2 762 669	2 484 387

Not 4 Anställda och personalkostnader

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

	2025	2024
Följande ersättningar har utgått		
Styrelsearvoden och intern revisor	58 700	48 564
Arvode	46 000	56 860
Sociala kostnader	23 140	19 140
	127 840	124 564

NOTER TILL BALANSRÄKNING

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	35 718 850	35 564 706
Inköp	412 500	154 144
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 131 350	35 718 850
Ingående avskrivningar	-12 427 427	-11 707 129
Årets avskrivningar	-577 737	-720 297
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 005 164	-12 427 426
Utgående redovisat värde	23 126 186	23 291 424
Taxeringsvärden byggnader	66 398 000	56 475 000
Taxeringsvärden mark	21 886 000	21 886 000
	88 284 000	78 361 000
Bokfört värde byggnader	21 889 161	22 054 399
Bokfört värde mark	1 237 025	1 237 025
	23 126 186	23 291 424

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	550 392	550 392
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	550 392	550 392
Ingående avskrivningar	-536 631	-536 631
Årets avskrivningar	-13 760	-13 760
Utgående ackumulerade avskrivningar	-550 392	-550 392
Utgående redovisat värde	0	0

Not 7 Inventarier

	2025-12-31	2024-12-31
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

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
	3 500	3 500

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek AB			0	1 342 328
Stadshypotek AB	4,01	2028-06-01	3 012 400	3 083 280
Stadshypotek AB	3,85	2026-06-01	2 162 400	2 213 280
Stadshypotek AB				1 849 112
Stadshypotek AB	1,07	2026-03-01	872 500	882 500
Stadshypotek AB	2,72	90 dgr	2 236 624	2 286 624
Stadshypotek AB	2,48	2027-03-30	1 003 950	1 015 590
Stadshypotek AB	3,96	2026-04-30	1 695 000	1 725 000
Stadshypotek AB	2,65	90 dr	860 000	870 000
Stadshypotek AB	3,03	2028-01-30	2 415 000	2 443 000
Stadshypotek AB	2,88	2029-09-30	1 032 000	1 044 000
Stadshypotek AB	2,65	2027-06-30	3 151 690	0
			18 441 564	18 754 714
Kortfristig del av långfristig skuld			10 389 044	8 791 064
-varav amortering			352 900	185 400

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 677 064 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

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	20 840 100	20 840 100
	20 840 100	20 840 100

Not 11 Eventualförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Eventualförpliktelser	0	0
	0	0

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga särskilda händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Årsredovisning beslutades 2026-04-02

Dag som framgår enligt digital signatur

Lars Holmgren
Ordförande

Åsa Arencrantz
Ledamot

Erik Remnehag
Ledamot

Magnus Norgren
Ledamot

Anette Lemnert
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt digital signatur

Emma Palmborn, Azets Revision & Rådgivning AB
Auktoriserad revisor

Kaj Enheim
Intern revisor

This document contains 18 pages before this page

Dokumentet inneholder 18 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 18 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 18 sider før denne side

Detta dokument innehåller 18 sidor före denna sida

LARS HOLMGREN

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: BRF Alliero

6667df6a-cee2-45de-9767-a7878d4eb117 - 2026-04-13 15:07:07 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 1db1c271-002f-4ae6-a1c9-d8bb9d067f39 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

ÅSA ARENCRANTZ

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: BRF Alliero

1dde1770-e742-4b04-846f-a1b80f97e231 - 2026-04-15 18:52:11 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 9897857b-20cf-46d0-b842-d93bde9fca02 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Erik Ivar Remnehag

648124d2-5506-4208-88af-aaab5560dcdb - 2026-04-20 08:46:52 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 56c5ff77-5864-4382-84cb-c1dd37833216 - SE

Magnus Norgren

65159fd4-2549-46c8-bf45-a4898f6c8d42 - 2026-04-20 10:00:48 UTC +03:00

BankID / Freja eID - c029694e-68bb-45f1-b45e-e09ac48f39c9 - SE

ANETTE LEMNERT

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Alliero

99f0950a-c6fe-4bdc-a08c-2852c5f384fc - 2026-04-20 10:32:31 UTC +03:00

BankID / Freja eID - e130a825-2c6d-4201-bbb0-10ce370c3266 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

KAJ BERTIL ENHEIM

1df567a1-4356-4aee-bc45-cad2b51b8af2 - 2026-04-22 10:15:44 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 45b87695-2b43-49b3-adca-576786bf2faf - SE

EMMA PALMBORN

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Azets Revision & Rådgivning AB

7e40a9ba-7925-4f40-b314-e2c35a2d2b6f - 2026-04-22 12:54:22 UTC +03:00

BankID / Freja eID - cef19d14-7dc6-4b93-a7fb-6a8edf843e41 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmittekningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

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 2025.

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 2025 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. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalde revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-03-21 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- o identifierar och bedömer jag 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 mina 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- o skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- o utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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.
- o utvärderar jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag 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.

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 2025 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 revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o 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.

Sundsvall den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Emma Palmborn
Auktoriserad revisor

Kaj Enheim
Förtroendevald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

KAJ ENHEIM

Förtroendevald revisor

Serienummer: 1996342c8be77d[...]a4279ad46063a

IP: 217.209.xxx.xxx

2026-04-22 10:50:06 UTC



EMMA PALMBORN

Auktoriserad revisor

Serienummer: c43e9410cf0f1e[...]aa2a3f31f8976

IP: 85.194.xxx.xxx

2026-04-22 10:55:17 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

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.

[illegible]

[illegible]



FÖRVALTNINGS AB
NISSES

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