

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ALLIERO I SUNDSVALL

ÅRSREDOVISNING 2022



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 2022

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ALLIERO

789200-4172

Årsredovisningen omfattar

Sid 2	Förvaltningsberättelse
Sid 7	Resultaträkning
Sid 8	Balansräkning
Sid 10	Noter
Sid 11	Noter till resultaträkning
Sid 12	Noter till balansräkning
Sid 15	Underskrifter

FÖRVALTNINGS AB

NISSES

Styrelsen för Brf Alliero, med säte i Sundsvall, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 2021 och 2049.
- 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 höjdes med 5% per 2023-01-01.

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 2022-04-06.

Lars Hånell Ordförande

Berit Wester Sekreterare

Lars Klüwert Ledamot

Magnus Norgren Ledamot

Eva Sollander Ledamot

Jan Andersson Suppleant

Erik Remnehag Suppleant

Under året har 14 protokollförda sammanträden avhållits, utöver styrelsens löpande arbete.

Revisorer

Niklas Antonsson Ordinarie extern KPMG

Kaj Enheim Ordinarie intern

Valberedning

Odd Brandsegg Sammankallande

Lars Holmgren

Mats Olsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-06.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats 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 och 270 kvadratmeter lokalyta.

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

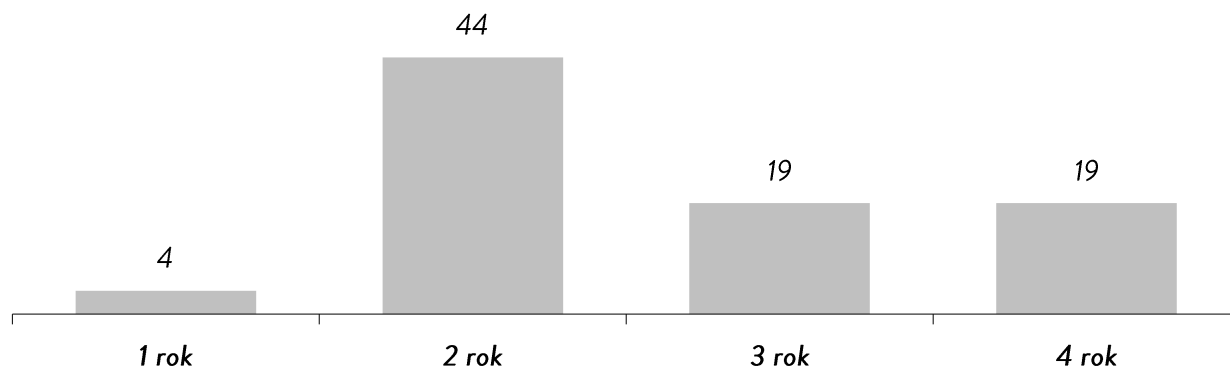
Byggnaders uppvärmning är fjärrvärme.

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 2021 och sträcker sig till 2049 och revideras årligen. Följande åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförda åtgärder	År	Kommentar
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	2023	
Laddplatser för elbilar (4 st)	2023	

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 5 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 5 st utträden skett och 6 st inträden skett. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 115 st.

FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	500	490	490	534	481
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 698	3 014	3 065	3 113	3 161
Genomsnittsränta (%)	1,4	1,3	-	-	-
Nettoomsättning (tkr)	4 143	4 084	3 639	4 043	3 711
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 517	47	-1 698	770	215
Soliditet (%)	25	29	29	33	30
Kassalikviditet (%)	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	4 160 815	1 282 063	47 321	8 459 197
Disposition av föregående års resultat:			47 321	-47 321	0
Avsatt till yttre fond		300 000	-300 000		0
Uttag ur yttre fond		-368 913	368 913		0
Årets resultat				-1 517 352	-1 517 352
Belopp vid årets utgång	2 968 998	4 091 902	1 398 297	-1 517 352	6 941 845

RESULTATDISPOSITION

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	1 398 298
årets förlust	-1 517 352
	-119 054
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	300 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-2 224 851
i ny räkning överföres	1 805 797
	-119 054

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

RESULTATRÄKNING

		2022	2021
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 143 199	4 084 417
Summa rörelseintäkter		4 143 199	4 084 417
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-4 405 924	-2 613 201
Övriga externa kostnader		-149 453	-285 947
Personalkostnader	4	-96 096	-97 892
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-745 480	-784 433
Summa rörelsekostnader		-5 396 953	-3 781 473
Rörelseresultat		-1 253 754	302 944
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		30	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-263 628	-255 623
Summa finansiella poster		-263 598	-255 623
Resultat efter finansiella poster		-1 517 352	47 321
Resultat före skatt		-1 517 352	47 321
Årets resultat		-1 517 352	47 321

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	24 562 459	23 791 900
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	68 799	123 838
Pågående till- och ombyggnationer	8	0	1 946 128
Summa materiella anläggningstillgångar		24 631 258	25 861 866
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		24 634 758	25 865 366
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		172 089	29 616
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		191 942	183 376
Summa kortfristiga fordringar		364 031	212 992
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 563 176	3 357 707
Summa kassa och bank		2 563 176	3 357 707
Summa omsättningstillgångar		2 927 207	3 570 699
SUMMA TILLGÅNGAR		27 561 965	29 436 065

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 968 998	2 968 998
Fond för yttre underhåll		4 091 902	4 160 815
Summa bundet eget kapital		7 060 900	7 129 813
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 398 298	1 282 063
Årets resultat		-1 517 352	47 321
Summa fritt eget kapital		-119 054	1 329 384
Summa eget kapital		6 941 846	8 459 197
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10,11	12 797 814	15 177 880
Summa långfristiga skulder		12 797 814	15 177 880
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10,11	6 610 264	4 551 106
Leverantörsskulder		603 081	627 638
Skatteskulder		20 784	17 643
Övriga skulder		0	28 726
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		588 176	573 875
Summa kortfristiga skulder		7 822 305	5 798 988
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 561 965	29 436 065

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.

För räkenskapsåret 2021 har föreningen valt att åter börja periodisera kostnader som föregående år ej periodiserades m.h.t. förenklingsregeln i K2 (BFNAR 2016:10 kap 7 p.9). Jämförbarheten mellan RÅ 2021 och 2020 har därmed påverkats. Bytet av tillämpning har inneburit en positiv resultateffekt om 47 810 kr. Läsaren av årsredovisningen ombeds fästa uppmärksamhet på den engångseffekt som den inkonsekventa tillämpningen medfört.

Anläggningstillgångar

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

Nyckeltalsdefinitioner

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

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	3 271 364	3 207 216
Hyror, bostäder	103 800	121 239
Hyror, garage	64 800	64 800
Hyror, parkering	49 450	43 625
Hyror, carport	105 750	105 300
Hyror, förråd	34 560	34 560
Debiterade elavgifter	190 954	190 865
Balkongtillägg	292 320	292 320
Övernattningsslägenhet	12 900	13 350
Övriga debiteringar	17 300	11 142
	4 143 199	4 084 417

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2022	2021
Fastighetskostnader	187 635	186 199
Löpande underhåll	126 371	192 066
Planerat underhåll	2 224 851	368 913
Elavgifter	290 906	396 196
Fjärrvärme	646 937	723 142
Vatten och avlopp	237 557	214 662
Sophantering	185 456	194 964
Snöröjning/Sandning	20 000	30 875
TV/Bredband/Telefoni (GAN-avtal)	215 719	160 506
Förbrukningsmaterial	20 330	11 643
Fastighetsförsäkring	109 918	0
Fastighetsskatt	140 244	134 034
	4 405 924	2 613 200

Not 4 Anställda och personalkostnader

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

	2022	2021
Följande ersättningar har utgått		
Styrelsearvoden och intern revisor	42 950	45 900
Arvode	43 000	42 000
Sociala kostnader	10 146	9 992
	96 096	97 892

NOTER TILL BALANSRÄKNING

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	34 103 706	34 103 706
Inköp	1 461 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 564 706	34 103 706
Ingående avskrivningar	-10 311 805	-9 582 411
Årets avskrivningar	-690 441	-729 394
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 002 246	-10 311 805
Utgående redovisat värde	24 562 460	23 791 901
Taxeringsvärden byggnader	56 475 000	49 370 000
Taxeringsvärden mark	21 886 000	17 086 000
	78 361 000	66 456 000
Bokfört värde byggnader	23 325 434	22 554 876
Bokfört värde mark	1 237 025	1 237 025
	24 562 460	23 791 901

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	550 392	550 392
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	550 392	550 392
Ingående avskrivningar	-426 553	-371 514
Årets avskrivningar	-55 039	-55 039
Utgående ackumulerade avskrivningar	-481 592	-426 553
Utgående redovisat värde	68 800	123 839

Not 7 Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
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

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 946 128	0
Inköp	1 340 000	1 946 128
Omklassificeringar	-3 286 128	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	1 946 128
Utgående redovisat värde	0	1 946 128

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
	3 500	3 500

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek AB	3 mån	2023-03-01	1 406 328	1 437 460
Stadshypotek AB	1,25	2023-06-01	3 225 040	3 295 920
Stadshypotek AB	0,80	2024-06-01	2 315 040	2 365 920
Stadshypotek AB	1,00	2024-06-30	1 891 676	1 913 052
Stadshypotek AB	1,07	2026-03-01	902 500	912 500
Stadshypotek AB	2,53	2025-04-30	2 386 624	2 436 624
Stadshypotek AB	2,48	2024-03-30	1 038 870	1 050 510
Stadshypotek AB	1,41	2023-04-30	1 785 000	1 810 000
Stadshypotek AB	0,79	2025-12-01	890 000	900 000
Stadshypotek AB	1,11	2024-01-30	2 499 000	2 527 000
Stadshypotek AB	0,95	2024-09-30	1 068 000	1 080 000
			19 408 078	19 728 986
Kortfristig del av långfristig skuld			6 610 264	4 551 106
- varav amortering			326 776	315 040

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 774 198 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

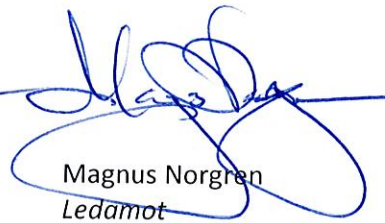
	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	20 840 100	20 840 100
	20 840 100	20 840 100

Sundsvall den 12/4 2023


Lars Hånell
Ordförande


Berit Wester
Sekreterare



Lars Klüwert
Ledamot


Magnus Norgren
Ledamot


Eva Sollander
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12/4 2023


Niklas Antonsson, KPMG AB
Auktoriserad revisor


Kaj Erheim
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 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Lekmannarevisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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 revisionsssed 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:

- 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- 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.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- 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.
- 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.

Lekmannarevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed 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 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 trygghande 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisors 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 överträdelse 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 12 april 2023



Niklas Antonsson
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Kaj Enheim
Lekmannarevisor



Föreningsstämma 2023 - Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av dagordningen
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning för år 2022
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer nästkommande verksamhetsår
14. Beslut om antal ledamöter och suppleanter
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer
17. Val av valberedning
18. Stadgeenligt inkomna motioner
19. Stämmans avslutande

Sundsvall 2023-03-20

Motion till BRF Alliero årsstämma 2023

De senaste åren har flera träd tagits bort utanför C-huset.

Dels har vår egen förening tagit bort en lönn som stod trångt till mellan två andra lönnar söder om entrén. Dels har föreningen väster om vår förening tagit bort två fullstora s.k. blodlönnar strax väster om vår tomtgräns.

Tillsammans innebär detta att grönskan eller lummigheten sommartid utanför C-huset har minskat.

Anledningar till att plantera träd:

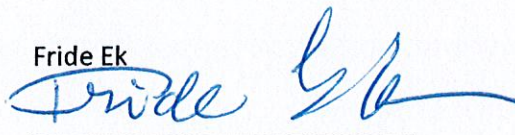
- Ökar trivsel
- Binder koldioxid
- Sänker temperaturen något vid varma sommardagar
- Hejdar bistra nordvästvindar något

Här föreslås därför att det planteras träd utanför C-huset. Det skulle kunna vara blodlönnar, syreener eller andra trädslag som kan fägna ögat, inte för att just vi kommer att uppleva detta fullt ut, men vi tror att detta kan bidra positivt till att utveckla miljön i vår bostadsrättsförening.

Lars Klüwert



Fride Ek



Styrelsens yttrande gällande motion till BRF Alliero:s föreningsstämma 2023-04-24
gällande nyplantering av träd utanför C-huset.

Styrelsen anser att förslaget är bra och bör genomföras.

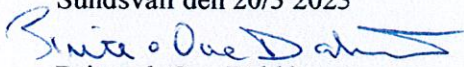
Motion till Brf Allieros föreningsstämma 2023

Vi vill efter den besvärliga vinter som nu varit, få en information vad som gäller betr sandning av de ytor som boende går på för att ta sig från ytterdörrarna till bilparkeringar eller för att kunna ta sig ut på en promenad. Finns det någon överenskommelse betr snöröjning och sandning, hur ser den ut? Vem beslutar när sandning skall ske? Vem står ansvarig om någon boende ramlar och skadar sig? Har föreningen någon försäkring för detta.

Under stor del av den här vintern har sandning helt saknats på brf Allieros ytor för gående. Av vilken anledning är det så. Vi som vill försöka ta en promenad/dag har med stora svårigheter kunnat ta oss ner till Mitthem's välsandade gångbana och gångar från ytterdörrarna.

Vi ber styrelsen kontrollera vilken uppgörelse som finns. Är det fråga om besparing från förenings sida? Var god ordna så att vi slipper uppleva en vinter till med denna dåliga sandning.

Sundsvall den 20/3 2023


Britt och Ove Dahlén

Styrelsens yttrande gällande motion till BRF Alliero:s föreningsstämma 2023-04-24 gällande snöröjning/sandning

Motionärerna önskar förbättrad snöröjning och sandning för att kunna ta en promenad utan risk att halka och skada sig.

Styrelsen håller med om att snöröjning/sandning inte fungerat bra alla gånger under den gångna vintern. Byte av entreprenör kommer att övervägas.

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