

# BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ALLIERO I SUNDSVALL

---

## ÅRSREDOVISNING 2021



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.



## Föreningsstämma 2022 - 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 2021
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

2022-02-25

## Motion

Till BRF Alliero ordinarie föreningsstämma 2022.

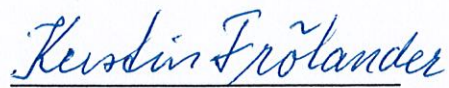
Det gäller tvättstugorna. Där finns två arbetsbänkar i normal höjd.

Det skulle vara bra om den ena av bänkarna skulle kunna vara höj- och sänkbar. Det skulle underlätta för rullstolsburna när man behöver vika tvätt.

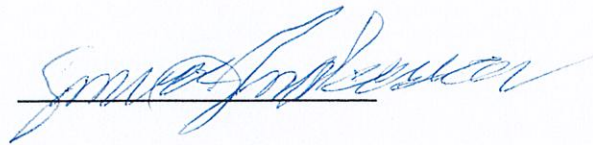
I bilagan finns ett exempel på ett bord eller bänk som kan vara lämpligt.

Kerstin Frölander

Gunvor Andersson



Kerstin Frölander



Gunvor Andersson

Bilaga: Exempel på möjligt bord

---

## Yttrande

Styrelsen ställer sig positiv till motionen och kommer att låta utreda frågan i samverkan med motionärerna.



RESTAURANGMÖBLER

KÖK & MATSAL

UTEMÖBLER

KONTORSMÖBLER

KONFERENSMÖBLER

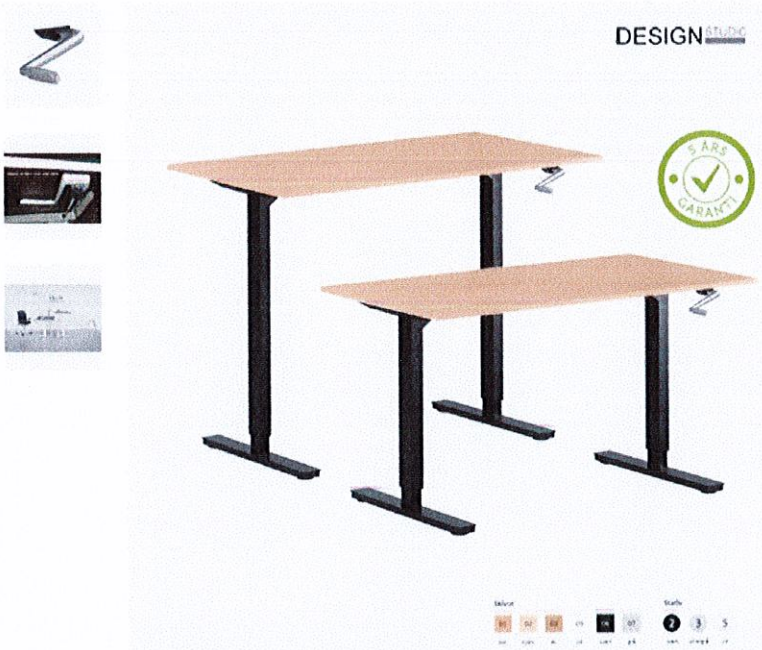
EVENTMÖBLER

ÖVRIGA KATEGORIER

VARUMÄRK

## FÖR PRIVATPERSONER ERBJUDS ENDAST KONTORSMÖBLER - JUST NU FINNS ALLA HÖJ/SÄNKBARA SKRIVBORD LAGER!

STARTSIDA / KONTORSMÖBLER / SKRIVBORD / HÖJ- OCH SÄNKBARA SKRIVBORD / HÖJ- & SÄNKBART BORD MED VEV, BORDSSKIVA I BOK, SVART STATIV, 6 STORLEKAR



**-28%**

### Beskrivning:

Höj & sänkbara bord med vev är det självklara valet för miljömedvetna användare då dessa modeller inte har någon motor.

Dessa höj- och sänkbara bord ger den perfekta arbetsplatsen på kontoret eller hemma. En ergonomisk och varierad arbetsställning är hälsosamt för både kropp & knopp.

Bordet finns 6 storlekar:

- 120 x 70 cm
- 120 x 80 cm
- 140 x 70 cm
- 140 x 80 cm
- 180 x 70 cm
- 180 x 80 cm

Mått:

Arbetshöjd: 70-117 cm - För personer upp till längd ca 190 cm

Som tillval finns låsbara hjul som gör bordet 5 cm högre

Laminatskiva: 19 mm

Hastighet: 8 mm/varv

Vikt: 34,5 kg - 42,5 kg beroende på bordsskiva

Maximal belastning: 80 kg

5 års garanti

Monteringsanvisning (eng) >>

### GUIDE TILL EN BÄTTRE ARBETSSTÄLLNING

Det bästa sättet att undvika stelhet och smärta vid kontorsarbete är att variera sin arbetsställning så mycket som möjligt. Det har därför blivit mycket populärt med höj- och sänkbara skrivbord på kontoret.

- Rekommenderad slaglängd på ett höj- och sänkbart skrivbord är 65-130 cm beroende på personens längd
- Tillräckligt djup (ca 70-80 cm) för att ge stöd för underarmarna och ett bra synavstånd till skärmen
- Ställ in bordshöjden i eller strax under armbågshöjd både när du står och sitter ner
- Stå/sitt rak i ryggen med magen mot



## Höj- & sänkbart bord med vev, bordsskiva i bok, svart stativ, 180x80 cm

★★★★☆ 56 röster | Art.nr: DSUDV180070012

Ett trevligt och mycket prisvärt höj- & sänkbart skrivbord med vev.

STORLEK:  120 x 70 cm  120 x 80 cm  140 x 70 cm  140 x 80 cm  
 180 x 70 cm  180 x 80 cm

### Kabelhantering:

Ej valt

### FINNS I LAGER

Leveranstid: Normalt ca 2-7 vardagar

Antal:

**2875 kr** Rek. pris: 4 000 kr  
 Dusparar 1 125 kr

85 kr/mån



Finansiering

### Mängdrabatt:

1 st-	2875 kr	28 %
20 st-	2770 kr	31 %
40 st-	2675 kr	33 %

Exkl. moms | Inkl. moms

### LÄGG I KUNDVAGNEN

✓ Prisgaranti

✓ Snabb leverans

✓ Inredningshjälp

Utmärkt ★★★★★



FRÅGOR? RING OSS!

08 - 660 20 10

Måndag - Fredag, 9 - 17

### TAGGAR:

Finns i Showroom Lagervara

# ÅRSREDOVISNING 2021

---

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 avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

## 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 2% per 2022-01-01.

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 2021-06-01.

Lars Hånell	Ordförande	
Erik Remnehag	Vice ordförande	
Berit Wester	Sekreterare	
Anette Lemnert	Ledamot	
Ayhan Yagci	Ledamot	<i>utträtt ur föreningen</i>
Magnus Norgren	Suppleant	
Lars Klüvert	Suppleant	

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

### Revisorer

Niklas Antonsson	Ordinarie extern	KPMG
Kaj Enheim	Ordinarie intern	

### Valberedning

Eva Sollander	Sammanställande
---------------	-----------------

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-01.



## 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.

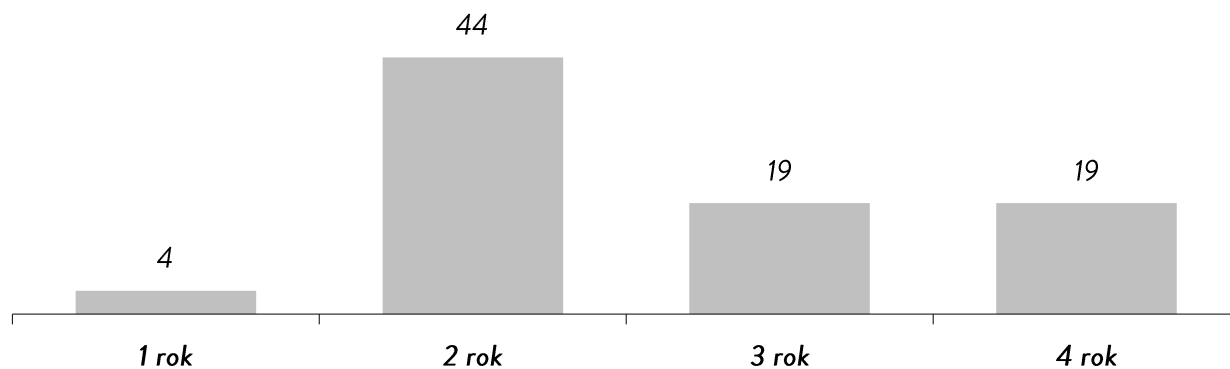
Byggnaders uppvärmning är fjärrvärme.

## 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
Renovering hissar	2021-22	Färdigställs 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
Byte lägenhetsdörrar	2022	Säkerhetsdörrar.
Målning av trapphus	2022	

### Förvaltning

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

Tyrone Johansson har varit vice värd under året.

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 84 st. Av dessa har 10 st överlåtits under året. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 113 st, under året har 9 st utträden skett och 10 st inträden skett. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 114 st.

## FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	490	490	534	481	481
Lån/kvm bostadsrättsyta	3 014	3 065	3 113	3 161	2 031
Genomsnittsränta (%)	1,3	-	-	-	-
Nettoomsättning (tkr)	4 084	3 639	4 043	3 711	3 692
Resultat efter finansiella poster (tkr)	47	-1 698	770	215	565
Soliditet (%)	29	29	33	30	40
Kassalikviditet (%)	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	2 980 052	-1 697 989	8 411 876
Disposition av föregående års resultat:			-1 697 989	1 697 989	0
Årets resultat				47 321	47 321
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>2 968 998</b>	<b>4 160 815</b>	<b>1 282 063</b>	<b>47 321</b>	<b>8 459 197</b>

## RESULTATDISPOSITION

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 282 063
årets vinst	47 321
	<b>1 329 384</b>
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	300 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-368 913
i ny räkning överföres	1 398 297
	<b>1 329 384</b>

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

## RESULTATRÄKNING

		2021	2020
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 084 417	3 638 929
Övriga rörelseintäkter		0	307 814
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 084 417</b>	<b>3 946 743</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och underhållskostnader	3	-2 613 201	-4 454 732
Övriga externa kostnader		-285 947	121 134
Personalkostnader	4	-97 892	106 465
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-784 433	751 366
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 781 473</b>	<b>-5 433 697</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>302 944</b>	<b>-1 486 954</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	62 500
Räntekostnader och liknande resultatposter		-255 623	-273 534
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-255 623</b>	<b>-211 035</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>47 321</b>	<b>-1 697 989</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>47 321</b>	<b>-1 697 989</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>47 321</b>	<b>-1 697 989</b>

## BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	23 791 900	2 4 521 294
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	123 838	178 877
Inventarier	7	0	0
Pågående till- och ombyggnationer	8	1 946 128	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>25 861 866</b>	<b>24 700 172</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	3 500	3 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>25 865 366</b>	<b>24 703 672</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	120
Övriga fordringar		29 616	3 821 118
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		183 376	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>212 992</b>	<b>3 821 238</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 357 707	423 359
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 357 707</b>	<b>423 359</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 570 699</b>	<b>4 244 597</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>29 436 065</b>	<b>28 948 268</b>

## BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 968 998	2 968 998
Fond för yttre underhåll		4 160 815	4 160 815
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>7 129 813</b>	<b>7 129 813</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 282 063	2 980 052
Årets resultat		47 321	-1 697 989
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 329 384</b>	<b>1 282 063</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>8 459 197</b>	<b>8 411 876</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10,11	15 177 880	16 450 566
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 177 880</b>	<b>16 450 566</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10,11	4 551 106	3 593 460
Leverantörsskulder		627 638	78 425
Skatteskulder		17 643	8 023
Övriga skulder		28 726	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		573 875	405 918
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 798 988</b>	<b>4 085 826</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>29 436 065</b>	<b>28 948 268</b>

## 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

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	3 207 216	3 207 216
Hyror, bostäder	121 239	102 600
Hyror, garage	64 800	58 800
Hyror, parkering	43 625	40 752
Hyror, carport	105 300	109 275
Hyror, förråd	34 560	31 710
Debiterade elavgifter	190 865	76 648
Balkongtillägg	292 320	0
Övernattningslägenhet	13 350	7 500
Övriga debiteringar	11 142	4 428
	<b>4 084 417</b>	<b>3 638 929</b>

### Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2021	2020
Fastighetskostnader	186 199	224 294
Löpande underhåll	192 066	131 137
Planerat underhåll	368 913	2 365 063
Elavgifter	396 196	235 360
Fjärrvärme	723 142	614 053
Vatten och avlopp	214 662	225 361
Sophantering	194 964	171 264
Snöröjning/Sandning	30 875	22 000
TV/Bredband/Telefoni (GAN-avtal)	160 506	213 360
Förbrukningsmaterial	11 643	12 816
Fastighetsförsäkring	0	108 571
Fastighetsskatt	134 034	131 454
	<b>2 613 200</b>	<b>4 454 732</b>



#### Not 4 Anställda och personalkostnader

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

	2021	2020
Följande ersättningar har utgått		
Styrelsearvoden och intern revisor	45 900	52 300
Löner	42 000	42 000
Sociala kostnader	9 992	12 165
	<b>97 892</b>	<b>106 465</b>

## NOTER TILL BALANSRÄKNING

#### Not 5 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	34 103 706	36 403 706
Omklassificering	0	-2 300 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>34 103 706</b>	<b>34 103 706</b>
Ingående avskrivningar	-9 582 411	-8 886 085
Årets avskrivningar	-729 394	-696 326
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-10 311 805</b>	<b>-9 582 412</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>23 791 901</b>	<b>24 521 294</b>
Taxeringsvärden byggnader	49 370 000	49 370 000
Taxeringsvärden mark	17 086 000	17 086 000
	<b>66 456 000</b>	<b>66 456 000</b>
Bokfört värde byggnader	22 554 876	23 284 270
Bokfört värde mark	1 237 025	1 237 025
	<b>23 791 901</b>	<b>24 521 295</b>

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	550 392	550 392
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	550 392	550 392
Ingående avskrivningar	-371 514	-316 475
Årets avskrivningar	-55 039	-55 039
Utgående ackumulerade avskrivningar	-426 553	-371 514
Utgående redovisat värde	123 839	178 878

Not 7 Inventarier

	2021-12-31	2020-12-31
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

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	1 946 128	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 946 128	0
Utgående redovisat värde	1 946 128	0

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021-12-31	2020-12-31
Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
	3 500	3 500

Not 10 Skulder till kreditinstitut

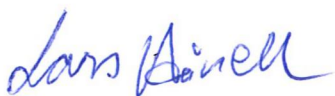
Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Stadshypotek AB	0,90	2022-06-01	1 437 460	1 467 724
Stadshypotek AB	1,25	2023-06-01	3 295 920	3 366 800
Stadshypotek AB	0,80	2024-06-01	2 365 920	2 416 800
Stadshypotek AB	1,00	2024-06-30	1 913 052	1 934 428
Stadshypotek AB	1,07	2026-03-01	912 500	922 500
Stadshypotek AB	2,53	2025-04-30	2 436 624	2 486 624
Stadshypotek AB	1,56	2022-03-30	1 050 510	1 062 150
Stadshypotek AB	1,44	2022-04-30	1 810 000	1 830 000
Stadshypotek AB	0,79	2025-12-01	900 000	910 000
Stadshypotek AB	1,11	2024-01-30	2 527 000	2 555 000
Stadshypotek AB	0,95	2024-09-30	1 080 000	1 092 000
			<b>19 728 986</b>	<b>20 044 026</b>
Kortfristig del av långfristig skuld varav amortering			4 551 106 315 040	3 593 460 315 040

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 153 786 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

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	20 840 100	20 840 100
	<b>20 840 100</b>	<b>20 840 100</b>

Sundsvall den 16/3 2022



Lars Hånell  
Ordförande



Erik Remnehag  
Vice ordförande



Berit Wester  
Sekreterare



Anette Lemmert  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23/3 2022



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 2021.

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 2021 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 revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions sed 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 2021 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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, viktiga 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 23 mars 2022



Niklas Antonsson  
Auktoriserad revisor  
KPMG AB



Kai Enheim  
Förtroendevald revisor

## 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](http://www.nissesforvaltning.se)