



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Alliero



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utän grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Alliero

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 2017 och 2047.
- 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 fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1965-01-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1979-02-22 och nuvarande stadgar registrerades 2015-03-04 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Sundsvall.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Lars Gustav Hånell	Ordförande
Erik Ivar Remnehag	Vice ordförande
Berit Kristina Wester	Sekreterare
Anette Birgitta Lemnert	Ledamot
Ayhan Yagci	Ledamot

Siv Monica Bruhn	Suppleant
------------------	-----------

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Siv Monica Bruhn, Lars Gustav Hånell och Berit Kristina Wester.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Antonsson Niklas	Ordinarie Extern	KPMG
Enheim Kaj	Ordinarie Intern	

Valberedning

Berit Jonsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-02.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
ARAMIS 3	1979	Sundsvall

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1979 och består av 3 flerbostadshus.

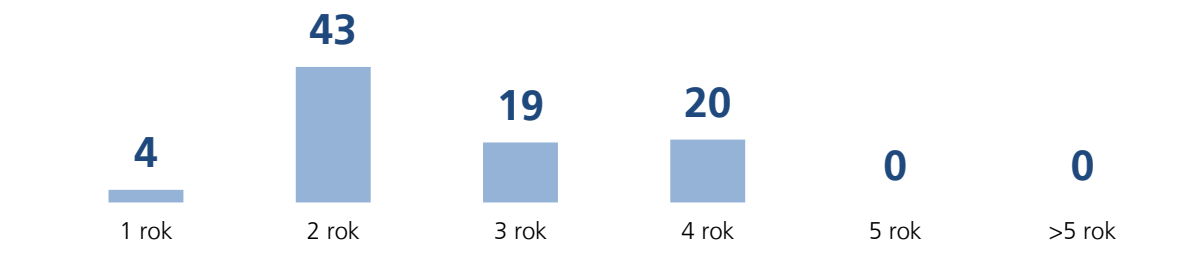
Värdeåret är 1979.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 910 m², varav 6 640 m² utgör lägenhetsyta och 270 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 84 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokal/gästrumslägenhet
18 garageplatser, 39 bilplatser med
carport och 23 bilplatser med
motorvärmare

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2047.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Byte av värmväxlare för fjärrvärmen	2019
Besiktning av yttertak på samtliga hus	2018
Utbyggnad av balkonger	2018
Montering av säkerhetsöglor på samtliga hus	2018
Byte av plåtskydd på fläktutsug från tvättstugorna	2018
Montering av ryggskydd på takstegar på samtliga hus	2018
Installation av nödbelysning i vindsutrymmen och trapphus. Automatsäkringar och jordfelbrytare har installerats i samtliga lägenheter.	2017
Säkrat garageportarnas stängningsanordning	2016
Injustering av ventilationsystemen i samtliga hus	2016
Spolning av avloppssystemen i samtliga hus	2016
Utemiljön är kompletterad med två möblerade uterum	2016
Besiktning av samtliga hissar	2016
Byte av maskiner i tvättstugor samt målning	2014
Planerat underhåll	År
Renovering av hissar	2021

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

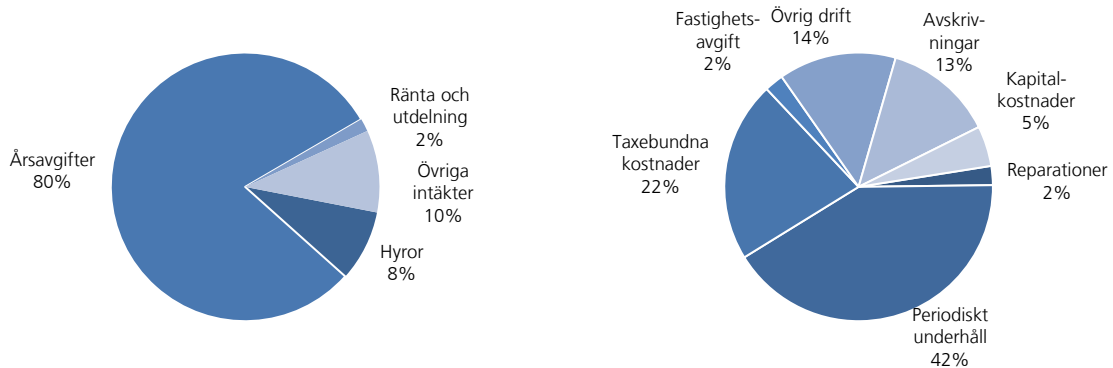
Avtal	Leverantör
TV, telefoni och bredband	Com Hem
Teknisk förvaltning	FastighetsCompetens i Norrland AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trappstädning	Städzon AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 287 652	4 759 600
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 946 743	4 050 855
Finansiella intäkter	62 500	3 564
Minskning kortfristiga fordringar	6 086	1 649
	4 015 328	4 056 068
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 682 331	2 424 079
Finansiella kostnader	273 534	305 833
Ökning av materiella anläggningstillgångar	-2 300 000	2 391 626
Minskning av långfristiga skulder	315 040	315 348
Minskning av kortfristiga skulder	119 997	91 130
	3 090 902	5 528 016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 212 078	3 287 652
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	924 425	-1 471 948

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) att individuell mätning (IMD) av el, värme, vatten m.m. numera är skattepliktigt. Då föreningen använder sig av IMD för el innebär det att föreningen under året har momsregistrerat sig och upprättat momsredovisning. I domen framgår det att momsredovisning ska upprättas från 2018-02-09 och därför har momsredovisning upprättats för räkenskapsåret men också för år 2018 och 2019. Det kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret, då båda intäkter och kostnader har minskat och istället numera redovisas som moms. Eftersom rättelser för åren 2018 och 2019 är gjord under 2020 så kan det även innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och kommande räkenskapsår, då moms rättning för 2018 och 2019 påverkar resultatet för 2020

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 84 st

Överlåtelse under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 116

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 9

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 113

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	490	534	481	481
Hyror/m ² hyresrättsyta	277	277	277	251
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 065	3 113	3 161	2 031
Elkostnad/m ² totalyta	34	53	80	20
Värmekostnad/m ² totalyta	89	95	91	90
Vattenkostnad/m ² totalyta	33	30	33	34
Kapitalkostnader/m ² totalyta	40	44	40	38
Soliditet (%)	29	33	30	40
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 698	770	215	565
Nettoomsättning (tkr)	3 639	4 043	3 711	3 692

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 640 m² bostäder och 270 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	2 968 998	0	0	2 968 998
Fond för yttre underhåll	4 160 815	300 000	0	3 860 815
S:a bundet eget kapital	7 129 813	300 000	0	6 829 813
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	2 980 052	-300 000	769 849	2 510 203
Årets resultat	-1 697 989	-1 697 989	-769 849	769 849
S:a fritt eget kapital	1 282 063	-1 997 989	0	3 280 052
S:a eget kapital	8 411 876	-1 697 989	0	10 109 865

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 697 989
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	3 280 052
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-300 000
summa balanserat resultat	1 282 063

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	1 282 063
----------------------------------	------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 638 929	4 042 642
Övriga rörelseintäkter	Not 3	307 814	8 213
Summa rörelseintäkter		3 946 743	4 050 855
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 454 732	-2 193 400
Övriga externa kostnader	Not 5	-121 134	-130 768
Personalkostnader	Not 6	-106 465	-99 911
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-751 366	-554 658
Summa rörelsekostnader		-5 433 697	-2 978 737
RÖRELSERESULTAT		-1 486 954	1 072 118
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		62 500	3 564
Räntekostnader och liknande resultatposter		-273 534	-305 833
Summa finansiella poster		-211 035	-302 269
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 697 989	769 849
ÅRETS RESULTAT		-1 697 989	769 849

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,16	24 521 294	27 517 621
Maskiner	Not 9	178 877	233 917
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		24 700 172	27 751 537
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		24 703 672	27 755 037
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		120	240
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	3 821 118	3 280 449
Summa kortfristiga fordringar		3 821 238	3 280 689
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 13	0	18 987
		0	18 987
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		423 359	26 582
Summa kassa och bank		423 359	26 582
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 244 597	3 326 257
SUMMA TILLGÅNGAR		28 948 268	31 081 294

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 968 998	2 968 998
Fond för yttre underhåll	Not 14	4 160 815	3 860 815
Summa bundet eget kapital		7 129 813	6 829 813
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 980 052	2 510 203
Årets resultat		-1 697 989	769 849
Summa fritt eget kapital		1 282 063	3 280 052
SUMMA EGET KAPITAL		8 411 876	10 109 865
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	16 450 566	14 644 598
Summa långfristiga skulder		16 450 566	14 644 598
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	3 593 460	5 714 468
Leverantörsskulder		78 425	179 002
Skatteskulder		8 023	3 551
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	405 918	429 810
Summa kortfristiga skulder		4 085 826	6 326 831
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 948 268	31 081 294

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	67 år	67 år
Garage/parkering	33 år	33 år
Maskiner tvättstuga	10 år	10 år
Fönster	25 år	25 år
Paviljonger	5 år	5 år
Balkonger	40 år	40 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	3 207 216	3 494 835
Hyror bostäder	102 600	102 600
Hyror parkering	40 752	45 252
Hyror garage	58 800	57 765
Hyror förråd	31 710	33 825
Hyror carport	109 275	105 500
Elintäkter	-3 349	189 896
Elintäkter moms	79 997	0
Avgift andrahandsuthyrning	4 440	5 709
Gästlägenhet	7 500	7 200
Öresutjämning	-12	61
	3 638 929	4 042 642

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018,2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Övriga intäkter	307 814	8 213
		307 814	8 213
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	138 898	133 562
	Fastighetsskötsel beställning	0	1 749
	Snöröjning/sandning	22 000	65 400
	Städning entreprenad	26 496	25 592
	Städning enligt beställning	14 250	0
	Hissbesiktning	6 169	5 949
	Gemensamma utrymmen	399	0
	Gård	4 876	11 099
	Serviceavtal	33 206	32 715
	Förbrukningsmateriel	12 816	2 184
	Fordon	0	10 383
		259 110	288 633
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	2 563	0
	Tvättstuga	9 871	12 214
	Entré/trapphus	3 507	0
	Lås	8 402	8 587
	Installationer	9 795	0
	VVS	14 996	8 389
	Värmeanläggning/undercentral	14 744	27 500
	Elinstallationer	32 620	22 934
	Hiss	8 478	0
	Fasad	563	0
	Mark/gård/utemiljö	5 694	0
	Skador/klotter/skadegörelse	11 534	0
	Vattenskada	8 370	0
		131 137	79 624
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	24 645
	Balkonger/altaner	2 300 000	0
	Mark/gård/utemiljö	65 063	0
		2 365 063	24 645
	Taxebundna kostnader		
	El	235 360	364 302
	Värme	614 053	655 661
	Vatten	225 361	210 547
	Sophämtning/renhållning	171 264	126 859
		1 246 038	1 357 369
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	108 571	103 969
	Kabel-TV	213 360	212 178
		321 931	316 147
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	131 454	126 982
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 454 732	2 193 400

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018,2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	0	4 844
	Tele- och datakommunikation	10 250	9 872
	Hysesförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	16 375	19 000
	Föreningskostnader	1 038	7 327
	Styrelseomkostnader	840	0
	Fritids- och trivselkostnader	2 969	7 410
	Förvaltningsarvode	68 000	66 966
	Administration	5 212	2 706
	Korttidsinventarier	990	4 077
	Konsultarvode	7 500	755
	Tidningar facklitteratur	770	770
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 190	7 040
		121 134	130 768
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	52 300	53 300
	Löner	42 000	42 000
	Sociala kostnader	12 165	4 611
		106 465	99 911
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	314 951	314 951
	Förbättringar	340 206	143 498
	Markanläggning	41 170	41 170
	Maskiner	55 039	55 039
		751 366	554 658

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	36 403 706	26 235 407
	Nyanskaffningar	-2 300 000	10 168 299
	Utgående anskaffningsvärde	34 103 706	36 403 706
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 886 085	-8 386 466
	Årets avskrivningar enligt plan	-696 326	-499 619
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 582 412	-8 886 085
	Planenligt restvärde vid årets slut	24 521 294	27 517 621
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 237 025	1 237 025
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	49 370 000	49 370 000
	Taxeringsvärde mark	17 086 000	17 086 000
		66 456 000	66 456 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	65 600 000	65 600 000
	Lokaler	856 000	856 000
		66 456 000	66 456 000
Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	550 392	550 392
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	550 392	550 392
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-316 475	-261 436
	Årets avskrivningar enligt plan	-55 039	-55 039
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-371 514	-316 475
	Redovisat restvärde vid årets slut	178 878	233 917

Not 10	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31	
	Ackumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	232 400	232 400	
	Nyanskaffningar	0	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående anskaffningsvärde	232 400	232 400	
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-232 400	-232 400	
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-232 400	-232 400	
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0	
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31	
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500	
		3 500	3 500	
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31	
	Skattekonto	19 378	19 378	
	Momsavräkning	13 021	0	
	Klientmedel hos SBC	2 470 891	1 943 243	
	Placeringskonto hos SBC	1 317 828	1 317 828	
		3 821 118	3 280 449	
Not 13	KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
		Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31
	Sveriges	0	0	18 987
	BostadsrättsCentrum AB			
		0	0	18 987
Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31	
	Vid årets början	3 860 815	3 560 815	
	Reservering enligt stadgar	300 000	300 000	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0	
	Vid årets slut	4 160 815	3 860 815	

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	0,900 %	1 467 724	1 497 988	2022-06-01
Handelsbanken	1,250 %	3 366 800	3 437 680	2023-06-01
Handelsbanken	0,900 %	2 416 800	2 467 680	2021-06-01
Handelsbanken	1,000 %	1 934 428	1 955 804	2024-06-30
Handelsbanken	1,660 %	922 500	932 500	2021-03-01
Handelsbanken	2,530 %	2 486 624	2 536 624	2025-04-30
Handelsbanken	1,560 %	1 062 150	1 073 790	2022-03-30
Handelsbanken	1,440 %	1 830 000	1 850 000	2022-04-30
Handelsbanken	0,790 %	910 000	920 000	2025-12-01
Handelsbanken	1,110 %	2 555 000	2 583 000	2024-01-30
Handelsbanken	0,950 %	1 092 000	1 104 000	2024-09-30
Summa skulder till kreditinstitut		20 044 026	20 359 066	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 593 460	-5 714 468	
		16 450 566	14 644 598	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 468 826 kr. Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 16 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	20 840 100	20 840 100

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Löner	1 600	0
Arvoden	45 900	46 500
Sociala avgifter	7 881	5 753
Ränta	24 481	27 629
Avgifter och hyror	326 056	349 928
	405 918	429 810

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen har omprioriterat kommande underhållsåtgärder och börjar med att renovera hissarna. Byte av dörrar och målning av trapphus senareläggs. Under år 2021 kommer den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) att genomföras.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

SUNDSVALL den 25 / 3 2021



Lars Gustav Hånell
Ordförande



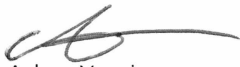
Erik Ivar Remnehag
Vice ordförande



Berit Kristina Wester
Sekreterare



Anette Birgitta Lemmert
Ledamot



Ayhan Yagci
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 / 4 2021



Antonsson Niklas
Extern revisor



Enheim Kaj
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 2020.

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 2020 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 Den förtroendevalda revisorns 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.

Den förtroendevalda revisorns 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 2020 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 förlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 revisorsers 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 27 april 2021



Niklas Antonsson
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Kaj Enheim
Förtroendevald revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se