

# Årsredovisning

för

## Brf Terrassen 3

769617-8420

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Brf Terrassen 3, med säte i Norrtälje kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Om inte särskilt anges redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 24 maj 2012.

#### Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Banvallen 3 i Norrtälje kommun den 20 maj 2008.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i fyra våningar med totalt 48 bostadsrätter. Den totala boytan är ca. 4 076 kvm. I fastigheten finns också en butikslokal med en total yta om 148 kvm som är uthyrd. Föreningen disponerar 32 garageplatser i källarplanet.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

#### Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns det cykelrum, lägenhetsförråd i källaren och styrelserum m.m.

#### Gemensamhetsanläggning

Föreningen deltar i gemensamhetsanläggningar tillsammans med Brf Terrassen 1 och Brf Terrassen 2 avseende underbyggt garage, garageport, innegård, belysning, ledningar för el-, värme, dag- och spillvatten samt andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar.

#### Väsentliga servitut

Tredimensionell fastighet för kommunalt garage i ett plan har bildats, varvid även erforderliga servitut för dess tekniska försörjning har bildats inom fastigheten. Till förmån för fastigheten har servitut bildats avseende bl.a. trapphus, ledningar och tillsyn av bärande konstruktioner inom den tredimensionella fastigheten. Förrättning avseende kommunens garage genomfördes den 14 oktober 2009.

#### Föreningens lokal

Kontrakten på föreningens lokal löper enligt följande:

<u>Hyresgäst</u>	<u>Lokaltyp</u>	<u>Moms</u>	<u>Yta kvm</u>	<u>Löptid t.o.m.</u>
Interflora	Fresh Butik	ja	148	2018-12-31

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av lokaler.

#### Föreningens långsiktiga lån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not.

Under året har föreningen amorterat 1 320 000 kr (1 420 100 kr).

#### Fastighetsavgift/ fastighetsskatt

Byggnaden färdigställdes 2009. Bostadslägenheterna var efter värdeåret 2009 helt befriade från fastighetsavgift i fem år därefter belastas de med halv fastighetsavgift år 2015-2019. Från och med år 2020 utgår full fastighetsavgift.

Kommunal fastighetsavgift för 2017 uppgår till 657 kronor per bostadslägenhet. Fastighetsavgiften är indexreglerad och är knuten till inkomstbasbeloppet. Fastighetsskatt utgår med en procent av lokaltaxeringsvärdet.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde 71 803 tkr, varav byggnadsvärde 51 297 tkr och markvärde 20 506 tkr. Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat med 68 200 tkr på bostäder och 3 603 tkr på lokaler. Värdeår 2009.

#### Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr/kvm lägenhetsarea i föreningens hus. Enligt underhållsplanen från 2014 bör avsättning till yttre fond göras med 673 tkr per år.

#### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Årsavgifterna sänktes med 15 procent den 1 januari 2016, genomsnittlig årsavgift därefter är 593 kr/kvm. Styrelsen har budgeterat för oförändrade årsavgifter år 2018.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum UBC Förvaltning AB om ekonomisk förvaltning.

#### Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal med Roslagens Energi och Driftteknik AB om fastighetsskötsel och har under året tecknat avtal med Inspira AB om trappstädning.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Utfört underhåll under 2017;  
Markbeläggning trappa 27 249 kr

### Medlemsinformation

Föreningen hade vid räkenskapsårets början 71 medlemmar. Antalet tillkommande medlemmar 6 (7) st samt antalet avgående medlemmar 7 (9) st under räkenskapsåret. Vid räkenskapsårets slut hade föreningen 70 medlemmar.

Under året har 6 (7) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har inte medgivit att någon lägenhet upplåtits i andra hand under året. Uppgift inom parentes avser föregående år.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 11 april 2017 haft följande sammansättning:

Nils-Erik Norström	Ledamot	Ordförande
Gunilla Svanberg	Ledamot	Kassör
Eva Norström	Ledamot	Sekreterare
Elke Mackel Karlsson	Ledamot	
Marita Breidenskog	Ledamot	
Birgitta Nordh	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft tolv (tolv) protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring hos Trygg Hansa.

### Revisorer

Alexandra Lindqvist	Ordinarie
Hammarbergs Revisionsbyrå	
Karin Hammarberg	Suppleant
Hammarbergs Revisionsbyrå	

### Valberedning

Günter Gerhardt	Sammanställande
Tomas Segerstedt	

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Nettoomsättning, tkr	3 067,98	3 063,90	3 480,72	3 491,33
Resultat efter finansiella poster, tkr	903,28	773,73	1 159,84	668,87
Resultat exkl avskrivningar, tkr	1 413,44	1 283,89	1 669,99	1 179,03
Soliditet, %	79,02	78,05	77,25	76,12
Genomsnittlig skuldränta, %	0,78	0,64	1,00	2,57
Fastighetslån/kvm, kr	6 983,00	7 306,00	7 655,00	8 077,00

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	51 609 000	51 056 000	1 719 021	3 707 341	773 734	<b>108 865 096</b>
Disposition av föregående års resultat:			638 175	135 559	-773 734	<b>0</b>
Årets resultat					903 279	<b>903 279</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>51 609 000</b>	<b>51 056 000</b>	<b>2 357 196</b>	<b>3 842 900</b>	<b>903 279</b>	<b>109 768 375</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 842 900
årets vinst	903 279
	<b>4 746 179</b>

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	673 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-27 249
i ny räkning överföres	4 100 428
	<b>4 746 179</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-01-01</b>	<b>2016-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2017-12-31</b>	<b>-2016-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 067 981	3 063 897
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 067 981</b>	<b>3 063 897</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 223 807	-1 384 803
Övriga externa kostnader	4	-166 682	-163 892
Personalkostnader	5	-37 064	-36 708
Avskrivningar	6, 7	-510 156	-510 156
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 937 709</b>	<b>-2 095 559</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 130 272</b>	<b>968 338</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	337
Räntekostnader och liknande resultatposter		-226 993	-194 941
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-226 993</b>	<b>-194 604</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>903 279</b>	<b>773 734</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>903 279</b>	<b>773 734</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>1</b>		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	138 428 602	138 930 302
Inventarier, verktyg och installationer	7	7 018	15 474
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>138 435 620</b>	<b>138 945 776</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>138 435 620</b>	<b>138 945 776</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	314 674	429 828
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	69 274	110 771
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>383 948</b>	<b>540 599</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		97 116	0
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>97 116</b>	<b>0</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>481 064</b>	<b>540 599</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>138 916 684</b>	<b>139 486 375</b>

## Balansräkning

Not  
1

2017-12-31

2016-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser 102 665 000 102 665 000

Fond för yttre underhåll 2 357 196 1 719 021

**Summa bundet eget kapital 105 022 196 104 384 021**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat 3 842 900 3 707 341

Årets resultat 903 279 773 734

**Summa fritt eget kapital 4 746 179 4 481 075**

**Summa eget kapital 109 768 375 108 865 096**

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut 10 27 340 736 28 760 736

**Summa långfristiga skulder 27 340 736 28 760 736**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut 10 1 120 000 1 020 000

Förskott från kunder 15 000 15 000

Leverantörsskulder 138 624 331 878

Skatteskulder 134 028 135 840

Övriga skulder 6 417 6 239

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 11 393 504 351 586

**Summa kortfristiga skulder 1 807 573 1 860 543**

### **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**138 916 684**

**139 486 375**



## Kassaflödesanalys

	Not 1	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		903 279	773 734
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, avskrivningar etc.		510 156	510 156
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>1 413 435</b>	<b>1 283 890</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		44 692	-82 006
Förändring av leverantörsskulder		-193 254	232 056
Förändring av kortfristiga skulder		40 284	-21 945
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 305 157</b>	<b>1 411 995</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av långfristiga skulder (årets amortering)		-1 320 000	-1 420 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-1 320 000</b>	<b>-1 420 000</b>
<b>Årets kassaflöde (förändring av likvida medel)</b>		<b>-14 843</b>	<b>-8 005</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		359 941	367 946
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>345 098</b>	<b>359 941</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

#### Avskrivningsprincip

Byggnaden skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Från och med räkenskapsåret 2014 skrivs byggnaden av med rak avskrivningsplan på 200 år, dvs. med 0,5% per år. Tidigare års avskrivningar har gjorts enligt en progressiv avskrivningsplan på 100 år. Årets avskrivning byggnad uppgår till 501 700 kr.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	200 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning;

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster;

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Resultat exkl avskrivningar;

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning.

Soliditet;

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Genomsnittlig skuldränta;

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Fastighetslån/kvm;

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

## Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter	2 415 216	2 415 216
Hyror lokaler	240 564	237 840
P-plats och garage	298 800	303 083
Kabel-TV och bredband	115 200	115 200
Hyses- och avgiftsbortfall	-1 800	-7 440
Öres- och kronutjämning	1	-2
	<b>3 067 981</b>	<b>3 063 897</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel	37 382	40 337
Trädgårdsskötsel	90 750	96 115
Städkostnader	55 290	71 097
Snöröjning/sandning	-1 074	4 718
Hisskostnader	85 345	81 651
Gemensamhetsanläggning	6 595	3 962
Reparationer	24 660	50 822
Hissreparationer	3 910	14 205
Planerat underhåll	27 249	34 825
Fastighetsel	53 302	52 399
Uppvärmning	402 820	417 626
Vatten och avlopp	225 079	240 491
Avfallshantering	56 478	58 673
Försäkringskostnader	50 489	48 362
Kabel-tv	73 722	142 339
Förbrukningsinventarier	3 747	21 415
Förbrukningsmaterial	28 063	5 766
	<b>1 223 807</b>	<b>1 384 803</b>

## Not 4 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Fastighetsskatt	36 030	36 030
Fastighetsavgift	31 536	30 432
Hemsida	979	384
Porto	3 038	3 038
Revisionsarvode	8 000	5 588
Ekonomisk förvaltning	76 872	73 344
Bankkostnader	2 000	2 000
Gåvor	0	1 680
Övriga poster	8 227	11 396
	<b>166 682</b>	<b>163 892</b>

### Not 5 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	30 000	30 000
Sociala avgifter	7 064	6 708
	<b>37 064</b>	<b>36 708</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden byggnad	100 340 000	100 340 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad</b>	<b>100 340 000</b>	<b>100 340 000</b>
Ingående avskrivningar byggnad	-2 409 698	-1 907 998
Årets avskrivningar	-501 700	-501 700
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar byggnad</b>	<b>-2 911 398</b>	<b>-2 409 698</b>
Redovisat värde mark	41 000 000	41 000 000
<b>Utgående värde mark</b>	<b>41 000 000</b>	<b>41 000 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>138 428 602</b>	<b>138 930 302</b>
Taxeringsvärden byggnader	51 297 000	51 297 000
Taxeringsvärden mark	20 506 000	20 506 000
	<b>71 803 000</b>	<b>71 803 000</b>
Taxeringsvärdet uppdelat på bostäder	68 200 000	68 200 000
Taxeringsvärdet uppdelat på lokaler	3 603 000	3 603 000
	<b>71 803 000</b>	<b>71 803 000</b>

### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	42 278	42 278
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>42 278</b>	<b>42 278</b>
Ingående avskrivningar	-26 804	-18 348
Årets avskrivningar	-8 456	-8 456
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-35 260</b>	<b>-26 804</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 018</b>	<b>15 474</b>

### Not 8 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	66 693	69 887
Avräkningskonto förvaltare	247 981	359 941
	<b>314 674</b>	<b>429 828</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkring	4 219	54 708
Förutbetald kabel-tv	35 729	35 586
Förutbetald ekonomisk förvaltning	20 633	20 477
Förutbetald fastighetsskötsel	8 693	0
	<b>69 274</b>	<b>110 771</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Roslagens Sparbank 3-mån	0,78	2017-01-28	10 000 000	8 730 736
Roslagens Sparbank 3-mån	0,78	2017-01-28	10 000 000	8 550 000
Roslagens Sparbank 3-mån	0,78	2017-03-30	8 460 736	12 500 000
- Planerad amortering 2018			-1 120 000	-1 020 000
			<b>27 340 736</b>	<b>28 760 736</b>

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Räntekostnader	26 867	0
Styrelsearvoden	11 333	11 333
Sociala avgifter	2 230	2 230
Revision	16 000	8 000
Fastighetsel	5 554	5 715
Fjärrvärme	46 306	47 131
Förutbetalda avgifter och hyror	285 214	277 177
	<b>393 504</b>	<b>351 586</b>

### Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Planerat underhåll kommande år;  
2018; Innergård, ca 85 tkr samt avlopp, ca 50 tkr  
2019 - 2023; 2 500 tkr (ca 500 tkr/år)

### Not 13 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	38 675 000	38 675 000
	<b>38 675 000</b>	<b>38 675 000</b>

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Norrtälje 20/2 2018



Nils-Erik Norström  
Ordförande



Eva Norström



Elke Mackel Karlsson



Gunilla Svanberg



Marita Breidenskog

### Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats

7 mar 2018



Alexandra Lindqvist  
Auktoriserad revisor  
Hammarbergs revisionsbyrå

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Terrassen 3

Org.nr 769617-8420

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Terrassen 3 för räkenskapsåret 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2017-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Terrassen 3 för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrtälje den 7 mars 2018



---

Alexandra Lindqvist  
Auktoriserad revisor