

Årsredovisning

för

Brf Terrassen 3

769617-8420

Räkenskapsåret

2016

Styrelsen för Brf Terrassen 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

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 och lokaler 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 eller lokal.

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 1 420 000 kr (1 720 100 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 2016 uppgår till 634 kronor per bostadslägenhet. Fastighetsavgiften är indexreglerad och är knuten till inkomstbasbeloppet. Fastighetsskatt utgår med 1% av lokaltaxeringsvärdet.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Fastigheten har under året erhållit nytt 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 2017.

Ekonomisk förvaltning

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

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal med Roslagens Energi och Drifteknik AB om fastighetsskötsel och har under året tecknat avtal med N3S Norrtälje Spaak Städservice AB om trappstädning.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Utfört underhåll under 2016;
- Ventilation, ca 35 tkr

Medlemsinformation

Föreningen hade vid räkenskapsårets början 73 medlemmar. Antalet tillkommande medlemmar 7 (12) st samt antalet avgående medlemmar 9 (13) st under räkenskapsåret. Vid räkenskapsårets slut hade föreningen 71 medlemmar.

Under året har 7 (5) 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 12 april 2016 haft följande sammansättning:

Nils-Erik Norström	Ledamot	Ordförande
Gunilla Svanberg	Ledamot	Kassör
Eva Norström	Ledamot	Sekreterare
Elke Mackel Karlsson	Ledamot	
Johan Lundkvist	Ledamot	
Günter Gerhardt	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
Hammarbergs Revisionsbyrå

Ordinarie

Karin Hammarberg
Hammarbergs Revisionsbyrå

Suppleant

Valberedning

Tomas Segerstedt
Lena Augustsson

Sammankallande

Flerårsöversikt (tkr)	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	3 063,90	3 480,72	3 491,33	3 504,86
Resultat efter finansiella poster, tkr	773,73	1 159,84	668,87	475,05
Resultat exkl avskrivningar, tkr	1 283,89	1 669,99	1 179,03	980,84
Soliditet, %	78,05	77,25	76,12	75,07
Genomsnittlig skuldränta, %	0,64	1,00	2,57	3,55
Fastighetslån/kvm, kr	7 306,00	7 655,00	8 077,00	8 499,00

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	1 163 757	3 102 769	1 159 836	108 091 362
Disposition av föregående års resultat:			555 264	604 572	-1 159 836	0
Årets resultat					773 734	773 734
Belopp vid årets utgång	51 609 000	51 056 000	1 719 021	3 707 341	773 734	108 865 096

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 707 341
årets vinst	773 734
	4 481 075

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	673 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-34 825
i ny räkning överföres	3 842 900
	4 481 075

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

Resultaträkning	Not	2016-01-01	2015-01-01
	1	-2016-12-31	-2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 063 897	3 480 721
Summa rörelseintäkter		3 063 897	3 480 721
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 384 803	-1 318 918
Övriga externa kostnader	4	-163 892	-172 517
Personalkostnader	5	-36 708	-36 480
Avskrivningar	6, 7	-510 156	-510 156
Summa rörelsekostnader		-2 095 559	-2 038 071
Rörelseresultat		968 338	1 442 650
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		337	40 589
Räntekostnader och liknande resultatposter		-194 941	-323 403
Summa finansiella poster		-194 604	-282 814
Resultat efter finansiella poster		773 734	1 159 836
Årets resultat		773 734	1 159 836

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	138 930 302	139 432 002
Inventarier, verktyg och installationer	7	15 474	23 930
Summa materiella anläggningstillgångar		138 945 776	139 455 932
Summa anläggningstillgångar		138 945 776	139 455 932
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	429 828	407 886
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	110 771	58 712
Summa kortfristiga fordringar		540 599	466 598
Summa omsättningstillgångar		540 599	466 598
SUMMA TILLGÅNGAR		139 486 375	139 922 530

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		102 665 000	102 665 000
Fond för yttre underhåll		1 719 021	1 163 757
Summa bundet eget kapital		104 384 021	103 828 757
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 707 341	3 102 769
Årets resultat		773 734	1 159 836
Summa fritt eget kapital		4 481 075	4 262 605
Summa eget kapital		108 865 096	108 091 362
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	28 760 736	29 780 736
Summa långfristiga skulder		28 760 736	29 780 736
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	1 020 000	1 420 000
Förskott från kunder		15 000	15 000
Leverantörsskulder		331 878	99 822
Skatteskulder		135 840	108 948
Övriga skulder		6 239	12 343
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	351 586	394 319
Summa kortfristiga skulder		1 860 543	2 050 432
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		139 486 375	139 922 530

Kassaflödesanalys	Not	2016-01-01	2015-01-01
	1	-2016-12-31	-2015-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		773 734	1 159 836
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, avskrivningar etc.		510 156	510 156
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 283 890	1 669 992
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-82 006	-241
Förändring av leverantörsskulder		232 056	200
Förändring av kortfristiga skulder		-21 945	-4 044
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 411 995	1 665 907
Investeringsverksamheten			
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		0	95 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	95 000
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder (årets amortering)		-1 420 000	-1 720 100
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 420 000	-1 720 100
Årets kassaflöde (förändring av likvida medel)		-8 005	40 807
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		367 946	327 139
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	8	359 941	367 946

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

	2016	2015
Årsavgifter	2 415 216	2 841 420
Hyror lokaler	237 840	237 840
P-plats och garage	303 083	307 200
Kabel-TV och bredband	115 200	115 200
Hyses- och avgiftsbortfall	-7 440	-20 933
Öres- och kronutjämning	-2	-6
	3 063 897	3 480 721

Not 3 Driftskostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel	40 337	57 056
Trädgårdsskötsel	96 115	85 782
Städkostnader	71 097	54 769
Snöröjning/sandning	4 718	4 626
Hisskostnader	81 651	79 357
Gemensamhetsanläggning	3 962	5 090
Reparationer	50 822	12 025
Hissreparationer	14 205	0
Planerat underhåll	34 825	117 736
Fastighetsel	52 399	46 734
Uppvärmning	417 626	379 975
Vatten och avlopp	240 491	201 998
Avfallshantering	58 673	65 554
Försäkringskostnader	48 362	42 385
Kabel-tv	142 339	142 324
Förbrukningsinventarier	21 415	18 952
Förbrukningsmaterial	5 766	4 555
	1 384 803	1 318 918

Not 4 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Fastighetsskatt	36 030	39 570
Fastighetsavgift	30 432	29 808
Hemsida	384	384
Porto	3 038	4 020
Revisionsarvode	5 588	7 892
Ekonomisk förvaltning	73 344	74 336
Bankkostnader	2 000	2 000
Gåvor	1 680	0
Övriga poster	11 397	14 507
	163 893	172 517

Not 5 Personalkostnader

	2016	2015
Styrelsearvode	30 000	30 000
Sociala avgifter	6 708	6 480
	36 708	36 480

Not 6 Byggnader och mark

	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden byggnad	100 340 000	100 340 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad	100 340 000	100 340 000
Ingående avskrivningar byggnad	-1 907 998	-1 406 298
Årets avskrivningar	-501 700	-501 700
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnad	-2 409 698	-1 907 998
Redovisat värde mark	41 000 000	41 000 000
Utgående värde mark	41 000 000	41 000 000
Utgående redovisat värde	138 930 302	139 432 002
Taxeringsvärden byggnader	51 297 000	53 685 000
Taxeringsvärden mark	20 506 000	17 472 000
	71 803 000	71 157 000
Taxeringsvärdet uppdelat på bostäder	68 200 000	67 200 000
Taxeringsvärdet uppdelat på lokaler	3 603 000	3 957 000
	71 803 000	71 157 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden	42 278	42 278
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 278	42 278
Ingående avskrivningar	-18 348	-9 892
Årets avskrivningar	-8 456	-8 456
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 804	-18 348
Utgående redovisat värde	15 474	23 930

Not 8 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	69 887	39 940
Avräkningskonto förvaltare	359 941	367 946
	429 828	407 886

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetald försäkring	54 708	3 536
Förutbetald kabel-tv	35 586	35 581
Förutbetald ekonomisk förvaltning	20 477	19 595
	110 771	58 712

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Roslagens Sparbank 3-mån	0,327	2017-01-19	8 730 736	9 050 736
Roslagens Sparbank 3-mån	1,2	2017-01-19	8 550 000	9 650 000
Roslagens Sparbank 3-mån	0,203	2017-01-19	12 500 000	12 500 000
- Planerad amortering nästa år			-1 020 000	-1 420 000
			28 760 736	29 780 736

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Styrelsearvoden	11 333	11 333
Sociala avgifter	2 230	2 230
Revision	8 000	10 000
Fastighetsel	5 715	5 136
Fjärrvärme	47 131	68 329
Fastighetsskötsel	0	33 397
Förutbetalda avgifter och hyror	277 177	263 894
	351 586	394 319

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

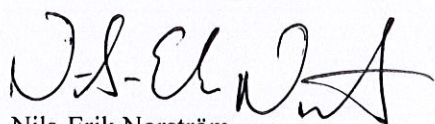
Planerat underhåll kommande år;
2017; Innergård, ca 15 tkr
2018; Inget planerat
2019 - 2023; 2 500 tkr (ca 500 tkr/år)

Not 13 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	38 675 000	38 675 000
	38 675 000	38 675 000

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

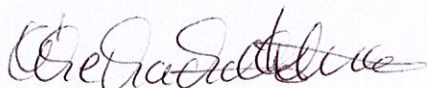
Norrtälje den 27/2 2017



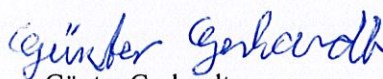
Nils-Erik Norström
Ordförande



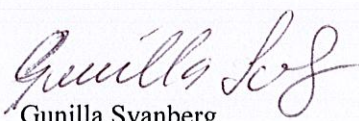
Eva Norström



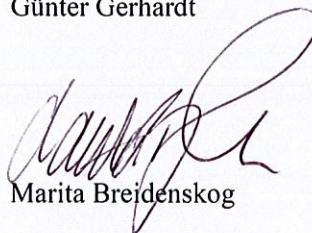
Elke Mackel Karlsson



Günter Gerhardt



Gunilla Svanberg



Marita Breidenskog



Johan Lundqvist

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 4 mars 2017



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 2016.

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 2016-12-31 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 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 2016 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 4 mars 2017



Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor