

Årsredovisning
för
Brf Terrassen 3

769617-8420

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Terrassen 3, med säte i Norrtälje kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

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 registrerats, 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	2021-12-31

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av lokaler.

Föreningens långsiktiga lån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not 10.

Under året har föreningen amorterat 1 120 000 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 2018 uppgår till 669 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 2019.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB om ekonomisk förvaltning.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal med Roslagens Energi och Driftteknik AB om fastighetsskötsel.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Utfört underhåll 2018:

Byte av Led-lampor	42 810:-
Avloppspolning	48 318:-
Nyplantering	76 420:-

Medlemsinformation

Föreningen hade vid räkenskapsårets början 70 medlemmar. Antalet tillkommande medlemmar 6 (7) st samt antalet avgående medlemmar 5 (9) st under räkenskapsåret. Vid räkenskapsårets slut hade föreningen 71 medlemmar.

Under året har 4 (6) 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 19 april 2018 haft följande sammansättning:

Bo Wallander	Ledamot Ordförande
Gunilla Svanberg	Ledamot Kassör
Senad Glamocak	Ledamot
Yvonne Magnelius	Ledamot Sekreterare
Marita Breidenskog	Ledamot
Bo Holmerin	Ledamot

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring hos Trygg Hansa.

Revisorer

Alexandra Lindqvist
Hammarbergs Revisionsbyrå

Ordinarie

Karin Hammarberg
Hammarbergs Revisionsbyrå

Suppleant

Valberedning

Lena Agustson
Everth Ländin

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	3 074,2	3 068,0	3 063,9	3 480,7
Resultat efter finansiella poster, tkr	624,8	903,3	773,7	1 159,8
Resultat exkl avskrivningar, tkr	1 133,0	1 413,4	1 283,9	1 670,0
Soliditet, %	79,7	79,0	78,0	77,3
Genomsnittlig skuldränta, %	0,8	0,8	0,6	1,0
Fastighetslån/kvm, kr	6 707,0	6 983,0	7 306,0	7 655,0

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.

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	2 357 196	3 842 900	903 278	109 768 374
			645 751	257 526	-903 277	0
					624 760	624 760
Belopp vid årets utgång	51 609 000	51 056 000	3 002 947	4 100 426	624 761	110 393 134

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 100 428
årets vinst	624 760
	4 725 188
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	673 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-167 548
i ny räkning överföres	4 219 736
	4 725 188

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

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 074 164	3 067 981
Summa rörelseintäkter		3 074 164	3 067 981
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 500 706	-1 223 807
Övriga externa kostnader	4	-180 510	-166 682
Personalkostnader	5	-37 015	-37 064
Avskrivningar	6, 7	-508 718	-510 156
Summa rörelsekostnader		-2 226 949	-1 937 709
Rörelseresultat		847 215	1 130 272
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		48	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-222 503	-226 993
Summa finansiella poster		-222 455	-226 993
Resultat efter finansiella poster		624 760	903 279
Årets resultat		624 760	903 279

Balansräkning

Not
1

2018-12-31

2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

137 926 902

138 428 602

Inventarier, verktyg och installationer

7

0

7 018

Summa materiella anläggningstillgångar

137 926 902

138 435 620

Summa anläggningstillgångar

137 926 902

138 435 620

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

8

476 064

314 674

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

122 026

69 274

Summa kortfristiga fordringar

598 090

383 948

Kassa och bank

Kassa och bank

227

97 116

Summa kassa och bank

227

97 116

Summa omsättningstillgångar

598 317

481 064

SUMMA TILLGÅNGAR

138 525 219

138 916 684

Balansräkning

Not
1

2018-12-31

2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser 102 665 000 102 665 000

Fond för yttre underhåll 3 002 947 2 357 196

Summa bundet eget kapital 105 667 947 105 022 196

Fritt eget kapital

Balanserat resultat 4 100 428 3 842 900

Årets resultat 624 760 903 279

Summa fritt eget kapital 4 725 188 4 746 179

Summa eget kapital 110 393 135 109 768 375

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut 10 26 220 736 27 340 736

Summa långfristiga skulder 26 220 736 27 340 736

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut 10 1 120 000 1 120 000

Förskott från kunder 15 000 15 000

Leverantörsskulder 245 090 138 624

Skatteskulder 135 708 134 028

Övriga skulder 7 368 6 417

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 11 388 182 393 504

Summa kortfristiga skulder 1 911 348 1 807 573

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

138 525 219

138 916 684

Kassaflödesanalys

	Not 1	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		624 760	903 279
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, avskrivningar etc.		508 718	510 156
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 133 478	1 413 435
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-53 847	44 692
Förändring av leverantörsskulder		106 466	-193 254
Förändring av kortfristiga skulder		-2 691	40 284
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 183 407	1 305 156
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder (årets amortering)		-1 120 000	-1 320 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 120 000	-1 320 000
Årets kassaflöde (förändring av likvida medel)		63 407	-14 844
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		345 097	359 941
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		408 504	345 097

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

	2018	2017
Årsavgifter	2 415 216	2 415 216
Hyror lokaler	244 632	240 564
P-plats och garage	300 300	298 800
Kabel-TV och bredband	115 200	115 200
Hyses- och avgiftsbortfall	-1 200	-1 800
Öres- och kronutjämning	17	1
	3 074 165	3 067 981

Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel	57 330	37 382
Trädgårdsskötsel	60 283	90 750
Städkostnader	64 306	55 290
Snöröjning/sandning	13 228	-1 074
Hisskostnader	87 993	85 345
Gemensamhetsanläggning	11 783	6 595
Reparationer	56 006	24 660
Hissreparationer	0	3 910
Planerat underhåll	167 548	27 249
Fastighetsel	65 930	53 302
Uppvärmning	403 917	402 820
Vatten och avlopp	252 436	225 079
Avfallshantering	62 394	56 478
Försäkringskostnader	53 419	50 489
Kabel-tv	142 918	73 722
Förbrukningsinventarier	0	3 747
Förbrukningsmaterial	1 215	28 063
	1 500 706	1 223 807

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Fastighetsskatt	36 030	36 030
Fastighetsavgift	32 112	31 536
Hemsida	999	979
Porto	4 725	3 038
Föreningsgemensamma kostnader	3 100	0
Revisionsarvode	8 106	8 000
Ekonomisk förvaltning	79 350	76 872
Bankkostnader	2 045	2 000
Övriga poster	14 043	8 227
	180 510	166 682

Not 5 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	30 000	30 000
Sociala avgifter	7 015	7 064
	37 015	37 064

Not 6 Byggnader och mark

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden byggnad	100 340 000	100 340 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad	100 340 000	100 340 000
Ingående avskrivningar byggnad	-2 911 398	-2 409 698
Årets avskrivningar	-501 700	-501 700
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnad	-3 413 098	-2 911 398
Redovisat värde mark	41 000 000	41 000 000
Utgående värde mark	41 000 000	41 000 000
Utgående redovisat värde	137 926 902	138 428 602
Taxeringsvärden byggnader	51 297 000	51 297 000
Taxeringsvärden mark	20 506 000	20 506 000
	71 803 000	71 803 000
Taxeringsvärdet uppdelat på bostäder	68 200 000	68 200 000
Taxeringsvärdet uppdelat på lokaler	3 603 000	3 603 000
	71 803 000	71 803 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	42 278	42 278
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 278	42 278
Ingående avskrivningar	-35 260	-26 804
Årets avskrivningar	-7 018	-8 456
Utgående ackumulerade avskrivningar	-42 278	-35 260
Utgående redovisat värde	0	7 018

Not 8 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	67 787	66 693
Avräkningskonto förvaltare	408 277	247 981
	476 064	314 674

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald försäkring	60 832	4 219
Förutbetald kabel-tv	35 729	35 729
Förutbetald ekonomisk förening	25 465	20 633
Förutbetald fastighetsskötsel	0	8 693
	122 026	69 274

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Roslagens Sparbank 3-mån	0,78	2019-03-31	10 000 000	10 000 000
Roslagens Sparbank 3-mån	0,78	2019-03-31	10 000 000	10 000 000
Roslagens Sparbank 3-mån	0,78	2019-01-31	7 340 736	8 460 736
- Planerad amortering 2019			-1 120 000	-1 120 000
			26 220 736	27 340 736

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Räntekostnader	26 000	26 867
Styrelsearvoden	11 333	11 333
Sociala avgifter	2 230	2 230
Revision	8 000	16 000
Fastighetsel	4 818	5 554
Fjärrvärme	46 924	46 306
Avfallskostnader	11 721	0
Förutbetalda avgifter och hyror	277 157	285 214
	388 183	393 504

Not 12 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	38 675 000	38 675 000
	38 675 000	38 675 000

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

Norrtälje 2019.-03-01



Bo Wallander
Ordförande



Bo Holmerin



Yvonne Magnelius



Senad Glamocak



Gunilla Svanberg



Marita Breidenskog

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats

6 mars 2019



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 2018.

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 2018-12-31 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 misstag.

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 misstag, 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 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.

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 2018 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 *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 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, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, 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 bostadsrättslagen.

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 6 mars 2019



Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor