

Styrelsen för

# Brf Terrassen 3

Org nr 769617-8420

Får härmed avge

## Årsredovisning

För räkenskapsåret 1:a januari – 31:a december

### 2021

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	13
Underskrifter	13

Styrelsen för Brf Terrassen 3, med säte i Norrtälje kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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 10 april 2019.

#### 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 butiklokal med en total yta om 148 kvm som är uthyrd. Föreningen har 32 garageplatser i källarplanet för uthyrning till medlemmar.

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	2022-12-31

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av lokaler.

#### Föreningens långsiktiga lån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not 9.

Under året har föreningen amorterat 1 070 000 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 2021 uppgår till 1 459 kronor per bostadslägenhet. Fastighetsavgiften är indexreglerad och är knuten till inkomstbasbeloppet. Fastighetsskatt utgår med en procent av lokaltaxeringsvärdet.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde 77 884 tkr, varav byggnadsvärde 55 242 tkr och markvärde 22 642 tkr. Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat med 74 200 tkr på bostäder och 3 684 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 2022.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB om ekonomisk förvaltning.

#### Teknisk förvaltning

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

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

#### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid räkenskapsårets början 70 medlemmar. Antalet tillkommande medlemmar 2 (2) st samt antalet avgående medlemmar 1 (3) st under räkenskapsåret. Vid räkenskapsårets slut hade föreningen 71 medlemmar.

Under året har 2 (2) 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 6 juni 2021 haft följande sammansättning:

Senad Glamocak	Ledamot Ordförande
Gunilla Svanberg	Ledamot Kassör
Yvonne Magnelius	Ledamot Sekreterare
Jan Magnusson	Ledamot
Bo Holmerin	Ledamot
Lena Ryd-Ländin	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	Ordinarie
Hammarbergs Revisionsbyrå	
Karin Hammarberg	Suppleant
Hammarbergs Revisionsbyrå	

### Valberedning

Lena Agustsson  
Everth Ländin

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning, tkr	3 087,7	3 088,6	3 082,9	3 074,2
Resultat efter finansiella poster, tkr	661,6	662,5	556,4	624,8
Resultat exkl avskrivningar, tkr	1 163,0	1 164,2	1 071,0	1 133,0
Soliditet, %	82,0	81,2	80,5	79,7
Genomsnittlig skuldränta, %	1,1	1,1	0,9	0,8
Fastighetslån/kvm, kr	5 895,0	6 158,0	6 659,0	6 707,0
Resultat efter avskrivningar	912,5	945,2	815,5	847,2

### 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	4 158 642	4 125 898	662 512	111 612 052
Disposition av föregående års resultat:			673 000	-10 488	-662 512	0
Årets resultat					661 593	661 593
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>51 609 000</b>	<b>51 056 000</b>	<b>4 831 642</b>	<b>4 115 410</b>	<b>661 593</b>	<b>112 273 645</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 115 410
årets vinst	661 593
	<b>4 777 003</b>

disponeras så att reservering fond för yttre underhåll	673 000
i ny räkning överföres	4 104 003
	<b>4 777 003</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2021-12-31</b>	<b>-2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 087 734	3 088 581
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 087 734</b>	<b>3 088 581</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 395 483	-1 369 510
Övriga externa kostnader	4	-244 205	-225 086
Personalkostnader	5	-33 808	-47 052
Avskrivningar		-501 700	-501 700
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 175 196</b>	<b>-2 143 348</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>912 538</b>	<b>945 233</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-250 945	-282 721
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-250 945</b>	<b>-282 721</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>661 593</b>	<b>662 512</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>661 593</b>	<b>662 512</b>

## Balansräkning

Not  
1

2021-12-31

2020-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

6

136 421 802

136 923 502

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**136 421 802**

**136 923 502**

**Summa anläggningstillgångar**

**136 421 802**

**136 923 502**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

7

398 191

360 172

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

56 854

128 298

**Summa kortfristiga fordringar**

**455 045**

**488 470**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

2 038

2 038

**Summa kassa och bank**

**2 038**

**2 038**

**Summa omsättningstillgångar**

**457 083**

**490 508**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**136 878 885**

**137 414 010**

## Balansräkning

Not  
1

2021-12-31

2020-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

102 665 000

102 665 000

Fond för yttre underhåll

4 831 642

4 158 642

**Summa bundet eget kapital**

**107 496 642**

**106 823 642**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

4 115 410

4 125 898

Årets resultat

661 593

662 512

**Summa fritt eget kapital**

**4 777 003**

**4 788 410**

**Summa eget kapital**

**112 273 645**

**111 612 052**

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

23 710 643

0

**Summa långfristiga skulder**

**23 710 643**

**0**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

320 000

25 100 643

Förskott från kunder

16 000

16 000

Leverantörsskulder

111 937

198 595

Skatteskulder

10 226

96 222

Övriga skulder

7 481

7 583

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

428 953

382 915

**Summa kortfristiga skulder**

**894 597**

**25 801 958**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**136 878 885**

**137 414 010**



## Kassaflödesanalys

	Not	2021-01-01	2020-01-01
	1	-2021-12-31	-2020-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		661 593	662 512
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, avskrivningar etc.		501 700	501 700
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>1 163 293</b>	<b>1 164 212</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		0	-10
Förändring av kortfristiga fordringar		71 133	-3 984
Förändring av leverantörsskulder		-86 658	78 470
Förändring av kortfristiga skulder		-40 060	-74 991
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 107 707</b>	<b>1 163 697</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av långfristiga skulder (årets amortering)		-1 070 000	-1 020 093
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-1 070 000</b>	<b>-1 020 093</b>
<b>Årets kassaflöde (förändring av likvida medel)</b>		<b>37 707</b>	<b>143 604</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		362 184	218 580
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>399 892</b>	<b>362 184</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

	2021	2020
Årsavgifter	2 415 216	2 415 216
Hyror lokaler	254 916	254 208
P-plats och garage	302 400	302 720
Kabel-TV och bredband	115 200	115 200
Övr ej momspl ers. och intäkt	0	1 229
Öres- och kronutjämning	2	9
	<b>3 087 734</b>	<b>3 088 582</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	63 149	67 962
Trädgårdsskötsel	60 188	53 944
Städkostnader	73 701	70 853
Snöröjning/sandning	4 339	500
Hisskostnader	105 233	100 755
Gemensamhetsanläggning	0	34 297
Reparationer	39 819	64 728
Fastighetsel	64 981	47 732
Uppvärmning	416 154	369 725
Vatten och avlopp	298 701	276 535
Avfallshantering	64 538	51 522
Försäkringskostnader	60 945	58 047
Kabel-tv	36 698	142 649
Bredband	106 490	0
Förbrukningsinventarier	274	30 261
Förbrukningsmaterial	274	0
	<b>1 395 484</b>	<b>1 369 510</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Fastighetsskatt	36 840	36 840
Fastighetsavgift	70 032	68 592
Hemsida	1 810	1 308
Porto	3 678	2 841
Föreningsgemensamma kostnader	8 900	0
Revisionsarvode	10 222	9 292
Ekonomisk förvaltning	89 522	83 361
Bankkostnader	2 869	2 055
Juridisk konsultation	11 927	9 407
Underhållsplan	8 405	8 354
Årsredovisning tryck/publicera	0	3 036
	<b>244 205</b>	<b>225 086</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvode	28 667	40 000
Sociala avgifter	5 141	7 052
	<b>33 808</b>	<b>47 052</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
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	-4 416 498	-3 914 798
Årets avskrivningar	-501 700	-501 700
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar byggnad</b>	<b>-4 918 198</b>	<b>-4 416 498</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>136 421 802</b>	<b>136 923 502</b>
Taxeringsvärden byggnader	55 242 000	55 242 000
Taxeringsvärden mark	22 642 000	22 642 000
	<b>77 884 000</b>	<b>77 884 000</b>
Taxeringsvärdet uppdelat på bostäder	74 200 000	74 200 000
Taxeringsvärdet uppdelat på lokaler	3 684 000	3 684 000
	<b>77 884 000</b>	<b>77 884 000</b>

### Not 7 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	337	26
Avräkningskonto förvaltare	397 854	360 146
	<b>398 191</b>	<b>360 172</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalad försäkring	0	60 945
Förutbetalad kabel-tv	35 730	35 806
Förutbetalad ekonomisk förening	21 124	22 375
Förutbetalad fastighetsskötsel	0	9 172
	<b>56 854</b>	<b>128 298</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Roslagens Sparbank	0,98	2023-05-16	19 900 000	20 000 000
Roslagens Sparbank	0,98	2023-05-16	4 130 643	5 100 643
- Planerad amortering				-1 020 000
			<b>24 030 643</b>	<b>24 080 643</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			320 000	25 100 643

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Räntekostnader	32 703	35 333
Styrelsearvoden	0	11 333
Sociala avgifter	0	2 230
Revision	8 000	8 000
Fastighetsel	17 094	5 876
Fjärrvärme	56 176	41 315
Avfallskostnader	12 758	10 752
Vatten- och avlopp	58 733	0
Förutbetalda avgifter och hyror	243 488	268 076
	<b>428 952</b>	<b>382 915</b>

### Not 11 Ställda säkerheter

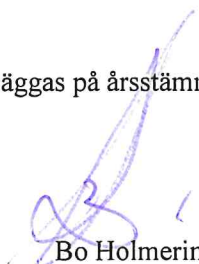
	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	38 675 000	38 675 000
	<b>38 675 000</b>	<b>38 675 000</b>

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


Norrtälje 2022-02-22



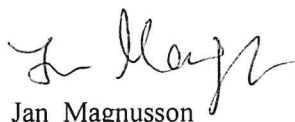
Senad Glamocak  
Ordförande



Bo Holmerin



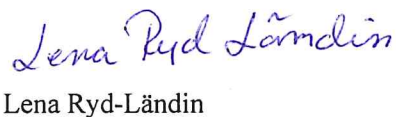
Yvonne Magnelius



Jan Magnusson



Gunilla Svanberg



Lena Ryd-Ländin

### Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats

2022-03-23



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 2021.

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 2021-12-31 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 2021 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 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 23 mars 2022



Alexandra Lindqvist  
Auktoriserad revisor