

Styrelsen för

Brf Terrassen 3

Org nr 769617-8420

Får härmed avge

Årsredovisning

För räkenskapsåret 1:a januari – 31:a december

2024

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	15

Styrelsen för Brf Terrassen 3, med säte i Norrtälje kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 butikslokal 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.

Under 2023 köpte Brf Terrassen 2 och 3 fastigheten av kommunen.

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	2025-12-31

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 720 000 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 2024 uppgår till 1 630 kronor per bostadslägenhet. Fastighetsavgiften är indexreglerad och är knuten till inkomstbasbeloppet. Fastighetsskatt utgår med en procent av lokaltaxeringsvärdet.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde 99 735 tkr, varav byggnadsvärde 77 093 tkr och markvärde 22 642 tkr. Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat med 95 200 tkr på bostäder och 4 535 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 en höjning av årsavgifter om 25 % år 2024. Avgifterna har från föreningen början höjts med 6 %.

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
Inga väsentliga händelser.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid räkenskapsårets början 70 (71) medlemmar. Antalet tillkommande medlemmar 4 (3) st samt antalet avgående medlemmar 3 (4) st under räkenskapsåret. Vid räkenskapsårets slut hade föreningen 71 (70) medlemmar.

Under året har 3 (4) 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 21 maj 2024 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 Hammarbergs Revisionsbyrå	Ordinarie
--	-----------

Karin Hammarberg Hammarbergs Revisionsbyrå	Suppleant
---	-----------

Valberedning

Lena Agustsson
Everth Ländin

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	3 813,2	3 170,9	3 075,3	3 087,7
Resultat efter finansiella poster, tkr	208,2	-50,9	292,1	661,6
Resultat exkl avskrivningar, tkr	710,0	607,0	866,0	1 163,0
Soliditet, %	80,6	80,1	82,3	82,0
Genomsnittlig skuldränta, %	4,2	4,5	1,0	1,1
Resultat efter avskrivningar, tkr	1 093,5	657,6	528,3	912,5
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	740,7	592,5	592,5	592,5
Skuldsättning/kvm, kr	6 272,5	6 442,9	5 613,3	5 689,1
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	6 500,2	6 676,9	5 817,1	5 895,6
Sparande/kvm, kr	168,1	106,7	187,9	275,4
Räntekänslighet, %	8,8	11,3	9,8	9,9
Energikostnad/kvm, kr	236,7	194,9	188,2	184,6
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	79,2	74,4	77,9	78,2

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.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet

En procent av föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter. Resultatet anger vilken avgiftshöjning som kan behövas om räntan stiger med en procent på totalt räntebärande skulder.

Energikostnad/kvm

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	51 609 000	51 056 000	6 177 642	3 723 142	-50 853	112 514 931
Disposition av föregående års resultat:			673 000	-723 853	50 853	0
Årets resultat					208 247	208 247
Belopp vid årets utgång	51 609 000	51 056 000	6 850 642	2 999 289	208 247	112 723 178

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 999 288
årets vinst	208 246
	3 207 534

disponeras så att	
till reservfond avsättes	673 000
i ny räkning överföres	2 534 534
	3 207 534

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 813 175	3 170 942
Övriga rörelseintäkter	3	740	76 309
Summa rörelseintäkter		3 813 915	3 247 251
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 869 159	-1 725 515
Övriga externa kostnader	5	-262 242	-270 831
Personalkostnader	6	-87 323	-91 565
Avskrivningar		-501 700	-501 700
Summa rörelsekostnader		-2 720 424	-2 589 611
Rörelseresultat		1 093 491	657 640
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		237 339	152 478
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 122 584	-860 971
Summa finansiella poster		-885 245	-708 493
Resultat efter finansiella poster		208 246	-50 853
Årets resultat		208 246	-50 853

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	134 916 702	135 418 402
Summa materiella anläggningstillgångar		134 916 702	135 418 402

Finansiella anläggningstillgångar

Aktier i intresseföretag	8	200 000	200 000
Fordran på intresseföretag		4 100 000	4 150 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		4 300 000	4 350 000
Summa anläggningstillgångar		139 216 702	139 768 402

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	1
Övriga fordringar	9	320 433	387 217
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	105 977	280 975
Summa kortfristiga fordringar		426 410	668 193

Kassa och bank

Kassa och bank		271 083	71 097
Summa kassa och bank		271 083	71 097
Summa omsättningstillgångar		697 493	739 290

SUMMA TILLGÅNGAR

139 914 195

140 507 692

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

102 665 000

102 665 000

Fond för yttre underhåll

6 850 642

6 177 642

Summa bundet eget kapital

109 515 642

108 842 642

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 999 288

3 723 142

Årets resultat

208 246

-50 853

Summa fritt eget kapital

3 207 534

3 672 289

Summa eget kapital

112 723 176

112 514 931

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11

19 825 000

19 770 000

Summa långfristiga skulder

19 825 000

19 770 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11

6 670 000

7 390 000

Depositionsavgifter

15 500

15 500

Leverantörsskulder

227 635

332 396

Skatteskulder

8 420

21 428

Övriga skulder

16 006

9 831

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

428 458

453 606

Summa kortfristiga skulder

7 366 019

8 222 761

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

139 914 195

140 507 692

Kassaflödesanalys

	Not 1	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		208 246	-50 853
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, avskrivningar etc.		501 700	501 700
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		709 946	450 847
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		1	0
Förändring av kortfristiga fordringar		188 459	-377 072
Förändring av leverantörsskulder		-104 760	220 862
Förändring av kortfristiga skulder		23 017	155 347
Kassaflöde från den löpande verksamheten		816 663	449 984
Investeringsverksamheten			
Minskning finansiella anläggningar		50 000	-4 300 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		50 000	-4 300 000
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder (årets amortering)		-720 000	3 449 357
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-720 000	3 449 357
Årets kassaflöde (förändring av likvida medel)		146 663	-400 659
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		288 131	688 791
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		434 794	288 131

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

	2024	2023
Årsavgifter	3 018 950	2 415 161
Hyror lokaler	309 456	290 522
P-plats och garage	369 609	359 000
Kabel-TV och bredband	115 200	115 200
Hyses- och avgiftsbortfall	0	-9 000
Öres- och kronutjämnning	-30	60
	3 813 176	3 170 943

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Betalningspåminnelse	240	60
Elprisstöd	0	13 310
Erhållna kommunala bidrag	0	62 939
Övriga intäkter	500	0
	740	76 309

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	46 007	57 082
Trädgårdsskötsel	86 122	62 100
Städkostnader	79 958	76 356
Garagestädning	20 256	0
Snöröjning/sandning	17 048	23 298
Hisskostnader	140 638	128 661
Besiktningsskostnader	0	6 938
Gemensamhetsanläggning	0	79 692
Reparationer	76 811	87 711
Hissreparationer	69 353	32 090
Planerat underhåll	18 534	67 428
Fastighetsel	67 352	81 908
Uppvärmning	537 150	431 737
Vatten och avlopp	395 125	309 450
Avfallshantering	98 389	68 667
Försäkringskostnader	73 095	65 767
Kabel-tv	36 492	38 618
Bredband	106 329	104 300
Förbrukningsinventarier	0	2 977
Förbrukningsmaterial	498	735
	1 869 157	1 725 515

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Fastighetsskatt	45 350	45 350
Fastighetsavgift	78 240	76 272
Hemsida	2 131	2 145
Porto	3 355	5 671
Föreningsgemensamma kostnader	10 726	13 601
Revisionsarvode	11 795	11 398
Ekonomisk förvaltning	96 272	86 222
Bankkostnader	2 281	3 485
Juridisk konsultation	0	650
Underhållsplan	9 764	9 100
Gåvor	926	0
Övriga poster	1 403	16 938
	262 243	270 832

Not 6 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	75 000	75 000
Sociala avgifter	12 323	16 565
	87 323	91 565

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	100 340 000	100 340 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad	100 340 000	100 340 000
Ingående avskrivningar byggnad	-5 921 598	-5 419 898
Årets avskrivningar	-501 700	-501 700
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnad	-6 423 298	-5 921 598
Redovisat värde mark	41 000 000	41 000 000
Utgående värde mark	41 000 000	41 000 000
Utgående redovisat värde	134 916 702	135 418 402
Taxeringsvärden byggnader	77 093 000	77 093 000
Taxeringsvärden mark	22 642 000	22 642 000
	99 735 000	99 735 000
Taxeringsvärdet uppdelat på bostäder	95 200 000	95 200 000
Taxeringsvärdet uppdelat på lokaler	4 535 000	4 535 000
	99 735 000	99 735 000

Not 8 Långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Andelar i Terrassengaraget Norrtälje AB	200 000	200 000
	200 000	200 000

Not 9 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	33 240	19 822
Avräkningskonto förvaltare	163 711	217 034
Övriga kortfristiga fordringar	123 482	150 361
	320 433	387 217

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald försäkring	70 297	73 095
Förutbetald kabel-tv	35 680	35 730
Förutbetald ekonomisk förening	0	22 177
Upplupna ränteintäkter	0	149 973
	105 977	280 975

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Roslagens Sparbank	3,76	Rörligt	6 670 000	7 290 000
Roslagens Sparbank	2,99	2027-12-15	9 825 000	9 925 000
Roslagens Sparbank	3,79	2028-05-15	10 000 000	10 000 000
			26 495 000	27 215 000
Kortfristig del av långfristig skuld			6 670 000	7 390 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

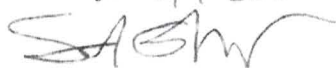
	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	60 738	0
Styrelsearvoden	25 000	25 000
Sociala avgifter	7 855	7 855
Revision	8 000	8 000
Fastighetsel	5 915	13 143
Fjärrvärme	64 043	60 838
Avfallskostnader	4 234	1 421
Vatten- och avlopp	35 023	0
Snöröjning	3 991	15 764
Reparationer	0	15 117
Övriga upplupna kostnader	4 971	0
Förutbetalda avgifter och hyror	208 687	306 468
	428 457	453 606

Not 13 Ställda säkerheter

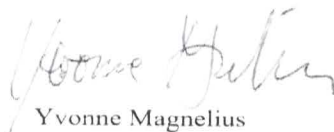
	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	38 675 000	38 675 000
	38 675 000	38 675 000

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

Norrtälje 3/4 2025

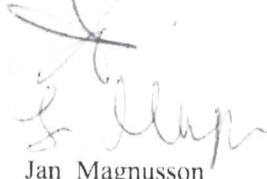


Senad Glamocak
Ordförande

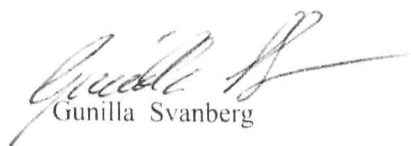


Yvonne Magnelius

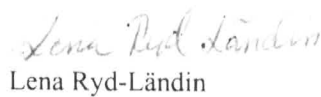
Bo Holmerin



Jan Magnusson



Gunilla Svanberg



Lena Ryd-Ländin

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 7/4 2025



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 2024.

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 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 2024 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 den 7 april 2025



Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor