

Styrelsen för

# Brf Terrassen 3

Org nr 796617-8420

Får härmed avge

# Årsredovisning

För räkenskapsåret 1:a januari – 31:a december

## 2023

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 2023.

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 975 000 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 2023 uppgår till 1 589 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*

2022 bildade Brf Terrassen 2 och 3 Terrassengaraget Norrtälje AB med 50 % ägande var. 2023 köpte Terrassengaraget Kommunens tredimensionella fastighet. Efter renovering som blev klar 30 april har samtliga 61 parkeringsplatser varit uthyrda.

**Medlemsinformation**

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

Under året har 4 (4) bostadsrätter överlåtit. 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 24 maj 2023 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 12 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

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning, tkr	3 170,9	3 098,6	3 087,7	3 088,6
Resultat efter finansiella poster, tkr	-50,9	292,1	661,6	662,5
Resultat exkl avskrivningar, tkr	607,0	866,0	1 163,0	1 164,2
Soliditet, %	80,1	82,3	82,0	81,2
Genomsnittlig skuldränta, %	4,5	1,0	1,1	1,1
Resultat efter avskrivningar, tkr	657,6	528,3	912,5	945,2
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	592,5	592,5	592,5	592,5
Skuldsättning/kvm, kr	6 442,9	5 613,3	5 689,1	5 942,4
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	6 676,9	5 817,1	5 895,6	6 158,2
Sparande/kvm, kr	106,7	187,9	275,4	275,6
Räntekänslighet, %	11,3	9,8	9,9	10,4
Energikostnad/kvm, kr	194,9	188,2	184,6	164,3
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	74,4	77,9	78,2	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	5 504 642	4 104 003	292 139	<b>112 565 784</b>
Disposition av föregående års resultat:			673 000	-380 861	-292 139	<b>0</b>
Årets resultat					-50 853	<b>-50 853</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>51 609 000</b>	<b>51 056 000</b>	<b>6 177 642</b>	<b>3 723 142</b>	<b>-50 853</b>	<b>112 514 931</b>

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 723 142
årets förlust	-50 853
	<b>3 672 289</b>
disponeras så att till reservfond avsättes i ny räkning överföres	673 000
	2 999 289
	<b>3 672 289</b>

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

Uppllysning om förlust

Förlusten innebär att föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden kommer ske, vid nuvarande räntenivå, via höjda årsavgifter och/eller upptagande av nya lån.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 170 942	3 098 598
Övriga rörelseintäkter	3	76 309	60
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 247 251</b>	<b>3 098 658</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-1 725 515	-1 625 484
Övriga externa kostnader	5	-270 831	-384 296
Personalkostnader	6	-91 565	-58 922
Avskrivningar		-501 700	-501 700
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 589 611</b>	<b>-2 570 402</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>657 640</b>	<b>528 256</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		152 478	3
Räntekostnader och liknande resultatposter		-860 971	-236 120
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-708 493</b>	<b>-236 117</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-50 853</b>	<b>292 139</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-50 853</b>	<b>292 139</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	135 418 402	135 920 102
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>135 418 402</b>	<b>135 920 102</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier i intresseföretag	8	200 000	50 000
Fordran på intresseföretag		4 150 000	0
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 350 000</b>	<b>50 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>139 768 402</b>	<b>135 970 102</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1	1
Övriga fordringar	9	387 217	663 659
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	280 975	73 878
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>668 193</b>	<b>737 538</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		71 097	25 339
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>71 097</b>	<b>25 339</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>739 290</b>	<b>762 877</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>140 507 692</b>	<b>136 732 979</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		102 665 000	102 665 000
Fond för yttre underhåll		6 177 642	5 504 642
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>108 842 642</b>	<b>108 169 642</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 723 142	4 104 003
Årets resultat		-50 853	292 139
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>3 672 289</b>	<b>4 396 142</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>112 514 931</b>	<b>112 565 784</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	19 770 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>19 770 000</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	7 390 000	23 710 643
Förskott från kunder		15 500	15 500
Leverantörsskulder		332 396	111 534
Skatteskulder		21 428	18 227
Övriga skulder		9 831	7 506
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	453 606	303 785
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 222 761</b>	<b>24 167 195</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>140 507 692</b>	<b>136 732 979</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-50 853	292 139
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>450 847</b>	<b>793 839</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		0	-1
Förändring av kortfristiga fordringar		-377 072	-16 895
Förändring av leverantörsskulder		220 862	-404
Förändring av kortfristiga skulder		155 347	-117 640
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>449 984</b>	<b>658 899</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-4 300 000	-50 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-4 300 000</b>	<b>-50 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av långfristiga skulder (årets amortering)		3 449 357	-320 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>3 449 357</b>	<b>-320 000</b>
<b>Årets kassaflöde (förändring av likvida medel)</b>		<b>-400 659</b>	<b>288 899</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		688 791	399 892
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>288 131</b>	<b>688 791</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

	2023	2022
Årsavgifter	2 415 161	2 415 207
Hyror lokaler	290 522	262 080
P-plats och garage	359 000	300 200
Kabel-TV och bredband	115 200	115 200
Hyses- och avgiftsbortfall	-9 000	-17 400
Övr ej momspl ers. och intäkt	0	23 301
Öres- och kronutjämning	60	9
	<b>3 170 943</b>	<b>3 098 597</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Betalningspåminnelse	60	60
Elprisstöd	13 310	0
Erhållna kommunala bidrag	62 939	0
Övriga intäkter	0	23 301
	<b>76 309</b>	<b>23 361</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	57 082	52 660
Trädgårdsskötsel	62 100	52 864
Städkostnader	76 356	76 824
Snöröjning/sandning	23 298	11 962
Hisskostnader	128 661	115 725
Besiktningkostnader	6 938	13 009
Gemensamhetsanläggning	79 692	0
Reparationer	87 711	142 298
Hissreparationer	32 090	0
Planerat underhåll	67 428	94 158
Fastighetsel	81 908	90 441
Uppvärmning	431 737	409 160
Vatten och avlopp	309 450	295 278
Avfallshantering	68 667	65 345
Försäkringskostnader	65 767	58 378
Kabel-tv	38 618	36 529
Bredband	104 300	106 390
Förbrukningsinventarier	2 977	0
Förbrukningsmaterial	735	4 463
	<b>1 725 515</b>	<b>1 625 484</b>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsskatt	45 350	45 350
Fastighetsavgift	76 272	72 912
Hemsida	2 145	1 971
Porto	5 671	2 958
Föreningsgemensamma kostnader	13 601	2 150
Revisionsarvode	11 398	10 903
Ekonomisk förvaltning	86 222	84 496
Bankkostnader	3 485	1 872
Juridisk konsultation	650	139 430
Underhållsplan	9 100	8 607
Energideklaration	0	10 903
Övriga poster	16 938	2 745
	<b>270 832</b>	<b>384 297</b>

### Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	75 000	50 000
Sociala avgifter	16 565	8 922
	<b>91 565</b>	<b>58 922</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
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	-5 419 898	-4 918 198
Årets avskrivningar	-501 700	-501 700
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar byggnad</b>	<b>-5 921 598</b>	<b>-5 419 898</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>135 418 402</b>	<b>135 920 102</b>
Taxeringsvärden byggnader	77 093 000	77 093 000
Taxeringsvärden mark	22 642 000	22 642 000
	<b>99 735 000</b>	<b>99 735 000</b>
Taxeringsvärdet uppdelat på bostäder	95 200 000	95 200 000
Taxeringsvärdet uppdelat på lokaler	4 535 000	4 535 000
	<b>99 735 000</b>	<b>99 735 000</b>

### Not 8 Långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Andelar i Terrassengaraget Norrtälje AB	200 000	50 000
	<b>200 000</b>	<b>50 000</b>

### Not 9 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	19 822	195
Avräkningskonto förvaltare	217 034	663 452
Övriga kortfristiga fordringar	150 361	12
	<b>387 217</b>	<b>663 659</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalad försäkring	73 095	5 307
Förutbetalad kabel-tv	35 730	35 730
Förutbetalad ekonomisk förening	22 177	23 277
Förutbetalad fastighetsskötsel	0	9 564
Upplupna ränteintäkter	149 973	0
	<b>280 975</b>	<b>73 878</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Roslagens Sparbank			0	19 900 000
Roslagens Sparbank			0	3 810 643
Roslagens Sparbank	4,86	Rörligt	7 290 000	0
Roslagens Sparbank	4,33	2025-05-15	9 925 000	0
Roslagens Sparbank	3,79	2028-05-15	10 000 000	0
			<b>27 215 000</b>	<b>23 710 643</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			7 390 000	23 710 643

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

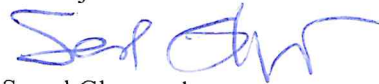
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Räntekostnader	0	32 702
Styrelsearvoden	25 000	0
Sociala avgifter	7 855	0
Revision	8 000	8 000
Fastighetsel	13 143	12 938
Fjärrvärme	60 838	61 058
Avfallskostnader	1 421	11 909
Vatten- och avlopp	0	11 410
Juridiska kostnader	0	38 825
Snöröjning	15 764	0
Reparationer	15 117	0
Förutbetalda avgifter och hyror	306 468	126 944
	<b>453 606</b>	<b>303 786</b>

**Not 13 Ställda säkerheter**

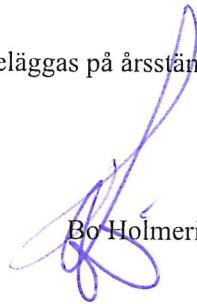
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	38 675 000	38 675 000
	<b>38 675 000</b>	<b>38 675 000</b>

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

Norrtälje 2024-04-12



Senad Glamocak  
Ordförande



Bo Holmerin



Yvonne Magnelius



Jan Magnusson



Gunilla Svanberg



Lena Ryd-Ländin

**Revisorspåteckning**

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-04-13



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 2023.

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 2023-12-31 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 2023 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 13 april 2024

Alexandra Lindqvist  
Auktoriserad revisor