

Årsredovisning

för

Brf Terrassen 3

769617-8420

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Brf Terrassen 3, med säte i Norrtälje kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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.

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 1 220 000 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 2019 uppgår till 688 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 2020.

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 71 medlemmar. Antalet tillkommande medlemmar 7 (6) st samt antalet avgående medlemmar 7 (5) st under räkenskapsåret. Vid räkenskapsårets slut hade föreningen 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 10 april 2019 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	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	3 082,9	3 074,2	3 068,0	3 063,9
Resultat efter finansiella poster, tkr	556,4	624,8	903,3	773,7
Resultat exkl avskrivningar, tkr	1 071,0	1 133,0	1 413,4	1 283,9
Soliditet, %	80,5	79,7	79,0	78,0
Genomsnittlig skuldränta, %	0,9	0,8	0,8	0,6
Fastighetslån/kvm, kr	6 659,0	6 707,0	6 983,0	7 306,0

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	3 002 947	4 100 428	624 760	110 393 135
Disposition av föregående års resultat:			505 452	119 308	-624 760	0
Årets resultat					556 405	556 405
Belopp vid årets utgång	51 609 000	51 056 000	3 508 399	4 219 736	556 405	110 949 540

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 219 736
årets vinst	556 405
	4 776 141

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	673 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-22 757
i ny räkning överföres	4 125 898
	4 776 141

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

Resultaträkning

	Not 1	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 082 853	3 074 164
Övriga rörelseintäkter		38 011	0
Summa rörelseintäkter		3 120 864	3 074 164
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 476 995	-1 500 706
Övriga externa kostnader	4	-290 313	-180 510
Personalkostnader	5	-36 337	-37 015
Avskrivningar	6, 7	-501 700	-508 718
Summa rörelsekostnader		-2 305 345	-2 226 949
Rörelseresultat		815 519	847 215
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	48
Räntekostnader och liknande resultatposter		-259 114	-222 503
Summa finansiella poster		-259 114	-222 455
Resultat efter finansiella poster		556 405	624 760
Årets resultat		556 405	624 760

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	137 425 202	137 926 902
Summa materiella anläggningstillgångar		137 425 202	137 926 902
Summa anläggningstillgångar		137 425 202	137 926 902
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	218 676	476 064
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	124 186	122 026
Summa kortfristiga fordringar		342 862	598 090
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		58	227
Summa kassa och bank		58	227
Summa omsättningstillgångar		342 920	598 317
SUMMA TILLGÅNGAR		137 768 122	138 525 219

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		102 665 000	102 665 000
Fond för yttre underhåll		3 508 399	3 002 947
Summa bundet eget kapital		106 173 399	105 667 947
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 219 736	4 100 428
Årets resultat		556 405	624 760
Summa fritt eget kapital		4 776 141	4 725 188
Summa eget kapital		110 949 540	110 393 135
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	25 100 736	26 220 736
Summa långfristiga skulder		25 100 736	26 220 736
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	1 020 000	1 120 000
Förskott från kunder		15 000	15 000
Leverantörsskulder		120 125	245 090
Skatteskulder		137 958	135 708
Övriga skulder		6 962	7 368
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	417 801	388 182
Summa kortfristiga skulder		1 717 846	1 911 348
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		137 768 122	138 525 219

Kassaflödesanalys

	Not 1	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		556 405	624 760
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, avskrivningar etc.		501 700	508 718
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 058 105	1 133 478
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		10	0
Förändring av kortfristiga fordringar		65 473	-53 847
Förändring av leverantörsskulder		-124 965	106 466
Förändring av kortfristiga skulder		31 452	-2 691
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 030 076	1 183 407
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder (årets amortering)		-1 220 000	-1 120 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 220 000	-1 120 000
Årets kassaflöde (förändring av likvida medel)		-189 924	63 407
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		408 504	345 097
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		218 580	408 504

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

	2019	2018
Årsavgifter	2 415 216	2 415 216
Hyror lokaler	250 188	244 632
P-plats och garage	301 200	-300 300
Kabel-TV och bredband	115 200	115 200
Hyses- och avgiftsbortfall	0	-1 200
Öres- och kronutjämning	0	17
Övr ej momspl ers. och intäkt	1 050	0
	3 082 854	3 074 165

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	55 390	57 330
Trädgårdsskötsel	104 390	60 283
Städkostnader	67 003	64 306
Snöröjning/sandning	0	13 228
Hisskostnader	88 534	87 993
Gemensamhetsanläggning	21 956	11 783
Reparationer	157 715	56 006
Hissreparationer	15 256	0
Planerat underhåll	22 757	167 548
Fastighetsel	29 710	65 930
Uppvärmning	408 090	403 917
Vatten och avlopp	248 842	252 436
Avfallshantering	57 500	62 394
Försäkringskostnader	60 832	53 419
Kabel-tv	136 028	142 918
Förbrukningsmaterial	1 734	1 215
Övriga kostnader	1 258	
	1 476 995	1 500 706

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Fastighetsskatt	36 840	36 030
Fastighetsavgift	32 976	32 112
Hemsida	1 091	999
Porto	2 905	4 725
Föreningsgemensamma kostnader	8 049	3 100
Revisionsarvode	9 292	8 106
Ekonomisk förvaltning	83 946	79 350
Bankkostnader	2 360	2 045
Underhållsplan	31 592	0
Övriga poster	10 049	14 043
Övriga externa tjänster, fasadundersökning	71 213	0
	290 313	180 510

Not 5 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	30 000	30 000
Sociala avgifter	6 337	7 015
	36 337	37 015

Not 6 Byggnader och mark

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden byggnad	100 340 000	100 340 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad	100 340 000	100 340 000
Ingående avskrivningar byggnad	-3 413 098	-2 911 398
Årets avskrivningar	-501 700	-501 700
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnad	-3 914 798	-3 413 098
Redovisat värde mark	41 000 000	41 000 000
Utgående värde mark	41 000 000	41 000 000
Utgående redovisat värde	137 425 202	137 926 902
Taxeringsvärden byggnader	55 242 000	51 297 000
Taxeringsvärden mark	22 642 000	20 506 000
	77 884 000	71 803 000
Taxeringsvärdet uppdelat på bostäder	74 200 000	68 200 000
Taxeringsvärdet uppdelat på lokaler	3 684 000	3 603 000
	77 884 000	71 803 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	42 278	42 278
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 278	42 278
Ingående avskrivningar	-42 278	-35 260
Årets avskrivningar	0	-7 018
Utgående ackumulerade avskrivningar	-42 278	-42 278
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	154	67 787
Avräkningskonto förvaltare	218 522	408 277
	218 676	476 064

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetald försäkring	58 047	60 832
Förutbetald kabel-tv	35 729	35 729
Förutbetald ekonomisk förening	21 531	25 465
Förutbetald fastighetsskötsel	8 879	0
	124 186	122 026

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Roslagens Sparbank 3-mån	0,98	2020-01-31	20 000 000	10 000 000
Roslagens Sparbank 3-mån	0,78		0	10 000 000
Roslagens Sparbank 3-mån	0,98	2020-03-31	6 120 736	7 340 736
- Planerad amortering			-1 020 000	-1 120 000
			25 100 736	26 220 736

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader	32 667	26 000
Styrelsearvoden	11 333	11 333
Sociala avgifter	2 230	2 230
Revision	8 000	8 000
Fastighetsel	3 281	4 818
Fjärrvärme	42 749	46 924
Avfallskostnader	8 936	11 721
Vatten- och avlopp	27 094	0
Förutbetalda avgifter och hyror	281 511	277 157
	417 801	388 183

Not 12 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	38 675 000	38 675 000
	38 675 000	38 675 000

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

Norrtälje

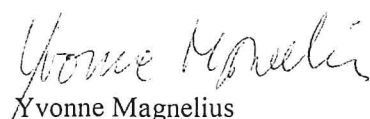
23/2 2020



Senad Glamocak
Ordförande



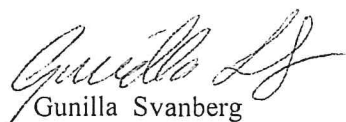
Bo Holmerin



Yvonne Magnelius



Jan Magnusson



Gunilla Svanberg

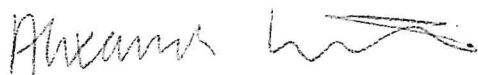


Lena Ryd-Ländin

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats

4 mars 2020



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 2019.

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 2019-12-31 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 revisionsmed 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 2019 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:

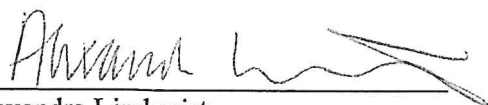
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 4 mars 2020



Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor