

Styrelsen för

Brf Terrassen 3

Org nr 769617-8420

Får härmed avge

Årsredovisning

För räkenskapsåret 1:a januari – 31:a december

2022

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

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Terrassen 3, med säte i Norrtälje kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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	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 9.

Under året har föreningen amorterat 320 000 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 2022 uppgår till 1 519 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 oförändrade årsavgifter år 2023.

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

Under året har, med anledning av vår reklamation, JM renoverat vårt boende garage som blev klart den 1 februari 2023.

Vi har under året tillsammans med Brf Terrassen 2 förhandlat med kommunen om köp av deras garage som är en 3-D fastighet insprängd i våra byggnader. Vi bildade ett aktiebolag tillsammans med Brf Terrassen 2 där föreningarna äger 50% var. Bolaget Terrassengaraget Norrtälje AB tecknade ett köpekontrakt den 7 december med tillträde den 1 februari 2023. Från den 1 februari pågår renovering och upprättande av hyresavtal av 61 p-platser som kommer att hyras ut fr o m 1 maj när renoveringen är klar.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid räkenskapsårets början 71 (70) medlemmar. Antalet tillkommande medlemmar 4 (2) st samt antalet avgående medlemmar 4 (1) st under räkenskapsåret. Vid räkenskapsårets slut hade föreningen 71 (71) medlemmar.

Under året har 4 (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 30 maj 2022 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 13 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	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	3 098,6	3 087,7	3 088,6	3 082,9
Resultat efter finansiella poster, tkr	292,1	661,6	662,5	556,4
Resultat exkl avskrivningar, tkr	866,0	1 163,0	1 164,2	1 071,0
Soliditet, %	82,3	82,0	81,2	80,5
Genomsnittlig skuldränta, %	1,0	1,1	1,1	0,9
Fastighetslån/kvm, kr	5 817,0	5 895,0	6 158,0	6 659,0
Resultat efter avskrivningar	528,3	912,5	945,2	815,5

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.

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	4 831 642	4 115 410	661 593	112 273 645
Disposition av föregående års resultat:			673 000	-11 407	-661 593	0
Årets resultat					292 139	292 139
Belopp vid årets utgång	51 609 000	51 056 000	5 504 642	4 104 003	292 139	112 565 784

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 104 003
årets vinst	292 139
	4 396 142

disponeras så att	
till reservfond avsättes	673 000
i ny räkning överföres	3 723 142
	4 396 142

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

Resultaträkning

	Not 1	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 098 598	3 087 734
Övriga rörelseintäkter		60	0
Summa rörelseintäkter		3 098 658	3 087 734
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 625 484	-1 395 483
Övriga externa kostnader	4	-384 296	-244 205
Personalkostnader	5	-58 922	-33 808
Avskrivningar		-501 700	-501 700
Summa rörelsekostnader		-2 570 402	-2 175 196
Rörelseresultat		528 256	912 538
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-236 120	-250 945
Summa finansiella poster		-236 117	-250 945
Resultat efter finansiella poster		292 139	661 593
Årets resultat		292 139	661 593

Balansräkning

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

135 920 102

136 421 802

Summa materiella anläggningstillgångar

135 920 102

136 421 802

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

7

50 000

0

Summa finansiella anläggningstillgångar

50 000

0

Summa anläggningstillgångar

135 970 102

136 421 802

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

1

0

Övriga fordringar

8

663 659

398 191

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

73 878

56 854

Summa kortfristiga fordringar

737 538

455 045

Kassa och bank

Kassa och bank

25 339

2 038

Summa kassa och bank

25 339

2 038

Summa omsättningstillgångar

762 877

457 083

SUMMA TILLGÅNGAR

136 732 979

136 878 885

Balansräkning

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

102 665 000

102 665 000

Fond för yttre underhåll

5 504 642

4 831 642

Summa bundet eget kapital

108 169 642

107 496 642

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

4 104 003

4 115 410

Årets resultat

292 139

661 593

Summa fritt eget kapital

4 396 142

4 777 003

Summa eget kapital

112 565 784

112 273 645

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

0

23 710 643

Summa långfristiga skulder

0

23 710 643

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

23 710 643

320 000

Förskott från kunder

15 500

16 000

Leverantörsskulder

111 534

111 937

Skatteskulder

18 227

10 226

Övriga skulder

7 506

7 481

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

303 785

428 953

Summa kortfristiga skulder

24 167 195

894 597

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

136 732 979

136 878 885

Kassaflödesanalys

	Not 1	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		292 139	661 593
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, avskrivningar etc.		501 700	501 700
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		793 839	1 163 293
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-1	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-16 895	71 133
Förändring av leverantörsskulder		-404	-86 658
Förändring av kortfristiga skulder		-117 640	-40 060
Kassaflöde från den löpande verksamheten		658 899	1 107 707
Investeringsverksamheten			
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-50 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-50 000	0
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder (årets amortering)		-320 000	-1 070 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-320 000	-1 070 000
Årets kassaflöde (förändring av likvida medel)		288 899	37 707
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		399 892	362 184
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		688 791	399 892

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 huvudentäkter, 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

	2022	2021
Årsavgifter	2 415 207	2 415 216
Hyror lokaler	262 080	254 916
P-plats och garage	300 200	302 400
Kabel-TV och bredband	115 200	115 200
Hyses- och avgiftsbortfall	-17 400	0
Övr ej momspl ers. och intäkt	23 301	0
Öres- och kronutjämning	9	2
	3 098 597	3 087 734

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	52 660	63 149
Trädgårdsskötsel	52 864	60 188
Städkostnader	76 824	73 701
Snöröjning/sandning	11 962	4 339
Hisskostnader	115 725	105 233
Besiktningsskostnader	13 009	0
Reparationer	142 298	39 819
Planerat underhåll	94 158	0
Fastighetsel	90 441	64 981
Uppvärmning	409 160	416 154
Vatten och avlopp	295 278	298 701
Avfallshantering	65 345	64 538
Försäkringskostnader	58 378	60 945
Kabel-tv	36 529	36 698
Bredband	106 390	106 490
Förbrukningsinventarier	0	274
Förbrukningsmaterial	4 463	274
	1 625 484	1 395 484

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Fastighetsskatt	45 350	36 840
Fastighetsavgift	72 912	70 032
Hemsida	1 971	1 810
Porto	2 958	3 678
Föreningsgemensamma kostnader	2 150	8 900
Revisionsarvode	10 903	10 222
Ekonomisk förvaltning	84 496	89 522
Bankkostnader	1 872	2 869
Juridisk konsultation	139 430	11 927
Underhållsplan	8 607	8 405
Energideklaration	10 903	0
Övriga poster	2 745	0
	384 297	244 205

Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	50 000	28 667
Sociala avgifter	8 922	5 141
	58 922	33 808

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	100 340 000	100 340 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad	100 340 000	100 340 000
Ingående avskrivningar byggnad	-4 918 198	-4 416 498
Årets avskrivningar	-501 700	-501 700
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnad	-5 419 898	-4 918 198
Redovisat värde mark	41 000 000	41 000 000
Utgående värde mark	41 000 000	41 000 000
Utgående redovisat värde	135 920 102	136 421 802
Taxeringsvärden byggnader	77 093 000	55 242 000
Taxeringsvärden mark	22 642 000	22 642 000
	99 735 000	77 884 000
Taxeringsvärdet uppdelat på bostäder	95 200 000	74 200 000
Taxeringsvärdet uppdelat på lokaler	4 535 000	3 684 000
	99 735 000	77 884 000

Not 7 Långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Andelar i Unä Terrassen AB	50 000	0
	50 000	0

Not 8 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	195	337
Avräkningskonto förvaltare	663 452	397 854
Övriga kortfristiga fordringar	12	0
	663 659	398 191

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald försäkring	5 307	0
Förutbetald kabel-tv	35 730	35 730
Förutbetald ekonomisk förening	23 277	21 124
Förutbetald fastighetsskötsel	9 564	0
	73 878	56 854

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Roslagens Sparbank	0,98	2023-05-16	19 900 000	19 900 000
Roslagens Sparbank	0,98	2023-05-16	3 810 643	4 130 643
			23 710 643	24 030 643
Kortfristig del av långfristig skuld			23 710 643	320 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader	32 702	32 703
Revision	8 000	8 000
Fastighetsel	12 938	17 094
Fjärrvärme	61 058	56 176
Avfallskostnader	11 909	12 758
Vatten- och avlopp	11 410	58 733
Juridiska kostnader	38 825	0
Förutbetalda avgifter och hyror	126 944	243 488
	303 786	428 952

Not 12 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	38 675 000	38 675 000
	38 675 000	38 675 000

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

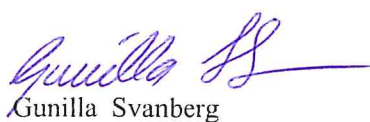
Norrtälje 2023-04-19



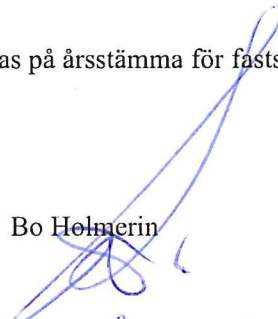
Senad Glamocak
Ordförande



Yvonne Magnelius



Gunilla Svanberg



Bo Holmerin



Jan Magnusson



Lena Ryd-Ländin

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-04-21



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 2022.

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 2022-12-31 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 2022 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:

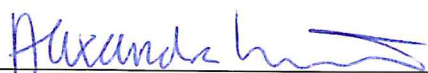
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 21 april 2023



Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor