



Bostadsrättsföreningen
Tre Högar
Årsredovisning
1/1 2021 – 31/12 2021
Organisationsnummer 716407-1560



Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten.

Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bebor. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med en bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer över och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som fattas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften, så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också plikt att vårda bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare beskostar själv sin hemförsäkring, som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om detta inte tecknas kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvar, som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

ÅRSREDOVISNING

för

BRF Tre Högar

Org.nr. 716407-1560

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01--2021-12-31.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- noter	10
- underskrifter	17

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för BRF Tre Högar får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 20210101-20211231.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m.årsstämman</u>
Britt Sofi Zethson	Ordförande	2023
Eva Linnér	Vice ordförande, kassör	2022
Hans Nilsson	Ledamot	2023
Marianne Madsen	Ledamot	2022
Ann-Sofi Ahlgren	Ledamot	2022

Styrelsesuppleanter

Wladyslawa Roos	Suppleant	2023
Anders Engdahl	Suppleant	2023
Alexander Milanov	Suppleant	2022

Ordinarie revisor

Maria Wulff, Baker Tilly Malmö.

Revisorssuppleant

Nubbe Fransson		2022
----------------	--	------

Valberedning

Eva Linnér, torg SV, sammankallande
Donald Folkeson, torg SO
Erik Úlfsson, torg NO
Torg NV vakant

Paviljongvärd

Paviljongvärd är Lena Magnusson, Tre Högars väg 52 A.

Torgombud

Torg SV Nubbe Fransson, Göran Gustavsson
Torg NV Marco Patrone, Christine Strömerstén
Torg NO Anette Erman
Torg SO Sam Almqvist, Ann-Mari Almqvist, Ulla Jönsson
Föreningens förtroendevalda fram till föreningsstämman 2021 framgår av 2020 års förvaltningsberättelse.

Övriga funktionärer

Eva Linnér, delar ansvaret för parkskötseln
Hans Nilsson, delar ansvaret för parkskötseln
Wladyslawa Roos
Eva Lindstén
Douglas Lürén
Sanar Saman
Marcus Österlund
Inge Karlsson
Fredrik Karlsson
Viktor Karlsson
Britt Sofi Zethson
Ing-Marie Ohlsson
Anders Engdahl
Jost Papmehl
Donald Folkeson

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastigheten och uppgifter om lägenheter och lokaler

Föreningen äger fastigheten Tre Högar 2 i Lunds kommun med därpå uppförda 17 byggnader med 108 lägenheter samt 13 förråds-, tvätt- och garagebyggnader. Byggnadernas värdeår är 1984 och 2004 (då 5 garagebyggnader uppfördes).

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok	garage
32	38	38	88

Total tomtarea: 29 444 kvm

Total bostadsarea: 8 876 kvm

Total lokalarea: 2 651 kvm

Föreningens byggnader rymmer fest- och samlingslokal, bastu, 4 tvättstugor, snickeriverkstad, föreningsexpedition samt verkstad och garage för park- och fastighetsgrupperna. På området finns dessutom 5 lekplatser, utrymme för torr bilvård samt uppsamlingsplats för trädgårdsavfall.

Senaste taxeringsvärde 2019 122 179 000 kr

Varav delvärde mark 49 193 000 kr

Varav delvärde byggnader 72 986 000 kr

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i TryggHansa.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg för lägenheterna bekostas av bostadsrättshavarna.

Förvaltning och organisationsanslutning

Brf Tre Högar är en privat bostadsrättsförening och är medlem i Bostadsrätterna.

Kameral förvaltning

Styrelsen hanterar medlemsregister, inre reparationsfond samt handläggning av överlåtelser och pantförskrivningar. Styrelsen sköter även attest och kontroll av fakturor. Övrig ekonomisk förvaltning sköttes under 2021 av Kösters ekonomibyrå AB, Lund. Där upprättades även årsbokslut och självdeklaration.

Teknisk förvaltning

Föreningens medlemmar sköter genom ansvarsområden varsin del av föreningens grönytor eller av byggnader med gemensam funktion. Övriga ytor, främst gräsmattor, häckar och träd sköts till stor del av föreningens parkgrupp, samt av en utomstående entreprenör, Lillaröds entreprenad, som även står för snöröjning. Föreningens fastighets- och lägenhetsunderhåll har under 2021 skötts av fastighetsgruppen samt av utomstående entreprenörer. Genom en stadgeändring år 2007 ligger stor del av underhållsansvaret på den enskilde medlemmen.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Årets underskott beror huvudsakligen på den målning som utfördes. År 2021 avslutades det planerade målningsarbetet då yttre trävirke på torg NO och SO, entréer med väggpanel, förråds- och garagebyggnader, färdigställdes. Målningen kostade under året ca 1 mkr mer än vad som hade budgeterats. Ett par tvättmaskiner byttes. Förbättring av utomhusbelysningen påbörjades med att stolparmaturerna byttes mot nya, och tvättstugeentréerna fick nya armaturer. Fuktriskmätning genomfördes i samtliga lägenheter samt i tvättstugorna och paviljongen. Bastun fick ett nytt aggregat. Köks- och badrumsstammar spolades. Föreningen fick en ny underhållsplan. Trots underskottet är likviditeten mycket god. Styrelsen har sedan flera år beräknat årsavgifterna så att nödvändigt underhåll ska kunna skötas.

Kommande års underhåll

För 2022 planeras den påbörjade förbättringen av utomhusbelysningen att avslutas. Nya regleringsdon ska installeras i undercentralen. Vi fortsätter med utbyte av tvättmaskiner, vid behov. Under året görs också en uppföljning av resultatet av fuktrismätningen. De gamla garageportarna ska undersökas och målas, och expeditionen ska utrustas med nytt säkerhetsskåp. Fönstren till loftet ska repareras/bytas.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

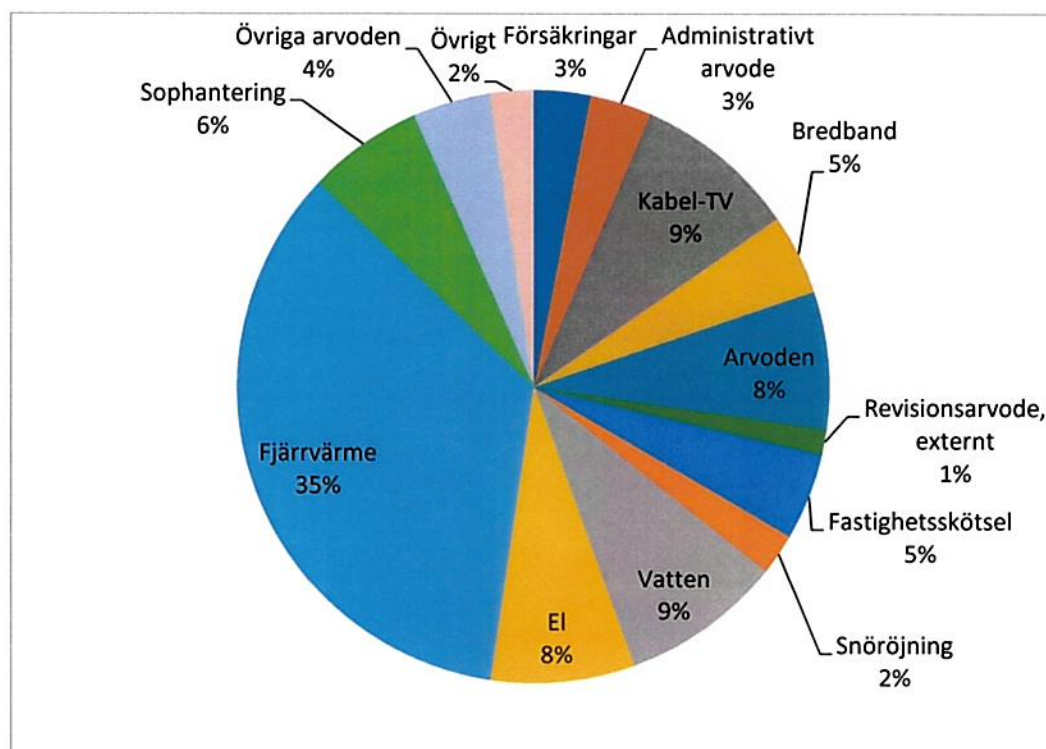
Allmänt

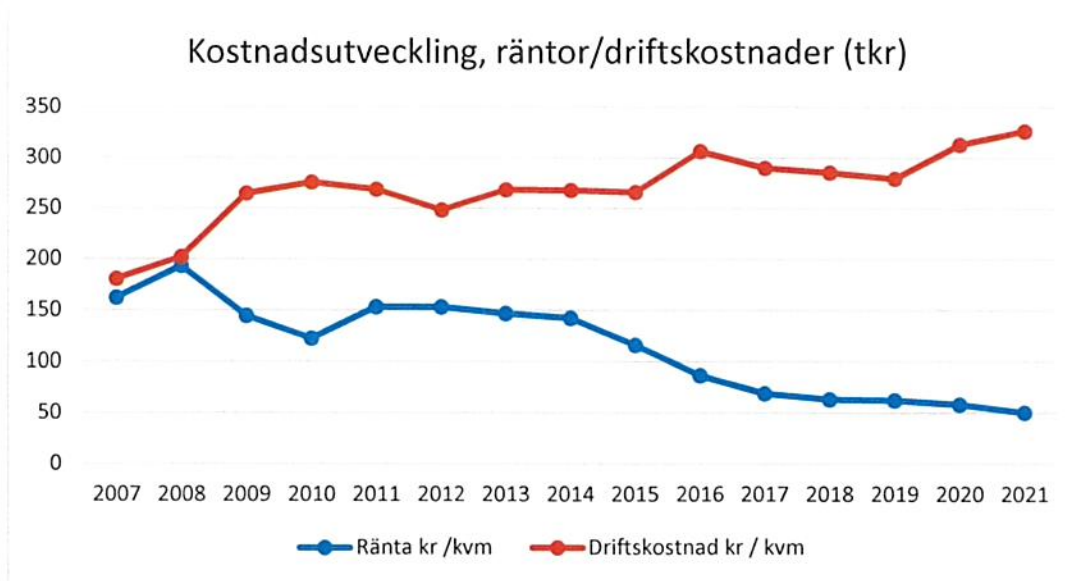
Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma så sent som 25/8 på grund av den pågående pandemin, denna gång inomhus. 12 protokollförda styrelsesammanträden har hållits, samt tre budgetsammanträden. Styrelsen har under året via föreningens informationsblad, Högtrycket, lämnat löpande information om vad som händer i föreningen.

Antal medlemmar: 137 +1 hedersmedlem.

Ekonomi

Drifts- och förvaltningskostnader





Årsavgifter

Inför 2022 beslutade styrelsen att höja avgifterna med 1,8 % efter att de inför 2021 hade ökats med 1,9 %.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under 2020 har 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.). Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Företagets säte är Lund kommun

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	6 161 809	6 047 304	5 934 972	5 836 308
Resultat efter finansiella poster	-31 059	502 363	-390 835	704 535
Soliditet (%)	7,68	7,75	6,76	8,92

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Insatskapital	Fond avsättningar	Underhålls kapital
Belopp vid årets ingång	422 311	3 353 411	-124 636
Avsättning till underhållsfond		612 166	-612 166
Avsättning till paviljongfond		5 890	-5 890
Årets resultat			-31 059
Belopp vid årets utgång	422 311	3 971 467	-773 751

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står	
Balanserat resultat	-124 636
Årets resultat	-31 059
Årets fondavsättning	-618 056
	<hr/>
	-773 751

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-773 751
	<hr/>
	-773 751

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

		2021-01-01	2020-01-01
	Not	2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	6 161 809	6 047 304
Övriga rörelseintäkter	3	203 264	183 862
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		6 365 073	6 231 166
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,6,7	-4 878 211	-4 154 657
Övriga externa kostnader	8	-70 283	-75 145
Personalkostnader	5	-390 387	-390 962
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-604 610	-601 312
Övriga rörelsekostnader		-16 741	0
Summa rörelsekostnader		-5 960 232	-5 222 076
Rörelseresultat		404 841	1 009 090
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 872	10 840
Räntekostnader och liknande resultatposter		-446 772	-517 567
Summa finansiella poster		-435 900	-506 727
Resultat efter finansiella poster		-31 059	502 363
Resultat före skatt		-31 059	502 363
Årets resultat	9	-31 059	502 363

BALANSRÄKNING		2021-12-31	2020-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	37 846 963	38 404 010
Maskiner och andra tekniska anläggningar	11	450 976	286 780
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	0	163 750
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>38 297 939</u>	<u>38 854 540</u>
Summa anläggningstillgångar		38 297 939	38 854 540
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1 250 776	1 238 669
Aktuell skattefordran		148 500	151 740
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	<u>225 198</u>	<u>193 206</u>
Summa kortfristiga fordringar		<u>1 624 474</u>	<u>1 583 615</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	<u>7 211 743</u>	<u>6 665 025</u>
Summa kassa och bank		<u>7 211 743</u>	<u>6 665 025</u>
Summa omsättningstillgångar		8 836 217	8 248 640
SUMMA TILLGÅNGAR		47 134 156	47 103 180

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser		422 311	422 311
Underhållsfond		3 940 957	3 328 791
Paviljongfond		30 511	24 621
Summa bundet eget kapital		4 393 779	3 775 723

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-742 692	-626 999
Årets resultat		-31 059	502 363
Summa fritt eget kapital		-773 751	-124 636

Summa eget kapital

3 620 028 3 651 087

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	15	23 142 750	31 467 500
Summa långfristiga skulder		23 142 750	31 467 500

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut		17 555 000	9 230 250
Leverantörsskulder		536 829	526 957
Övriga skulder	16	225 604	232 908
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	2 053 945	1 994 478
Summa kortfristiga skulder		20 371 378	11 984 593

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

47 134 156 47 103 180

Not

2021-12-31

2020-12-31

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

<u>Tillämpade avskrivningstider:</u>	<u>Antal år</u>
Byggnader och mark	100
Garage	50
Standardförbättringar	40
Ljudisolering	40
Kompostanläggning	20
Bredband och kabel-tv	20
Grovtvättmaskin	10
Inventarier, fastighetsinventarier	10

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2021	2020
Årsavgifter och hyror	6 161 809	6 047 304
	<hr/>	<hr/>
	6 161 809	6 047 304

NOTER

Not 3	Övriga förvaltningsintäkter	2021	2020
	<i>Övriga rörelseintäkter uppdelade på intäktslag</i>		
	Bredbandsavgifter	170 400	168 554
	Intäkter paviljongen	5 890	3 650
	Intäkter panter, överlåtelser	11 500	8 800
	Övr ersättningar och intäkter	15 474	2 858
		<hr/> 203 264	<hr/> 183 862
Not 4	Reparation	2021	2020
	Löpande underhåll park	10 968	9 467
	Löpande underhåll fastighet	45 544	98 492
	Tvättutrustning	30 084	29 692
	Vatten/avlopp	12 672	18 245
	Värme och ventilation	19 798	1 300
	Filterbyte ventilation	1 625	0
	Markytor & plantering	22 119	16 207
		<hr/> 142 810	<hr/> 173 403
Not 5	Kostnader personal	2021	2020
	<i>Löner, ersättningar m.m</i>		
	Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått enligt följande		
	Styrelsen och andra funktionärer		
	Styrelsearvode	220 614	216 084
	Arvode fastighetsgruppen	19 960	32 827
	Arvode parkgruppen	98 110	95 000
	Övriga arvoden och milersättning	7 376	7 491
		<hr/> 346 060	<hr/> 351 402
	Sociala kostnader	44 327	39 560
	Summa styrelse och övriga	<hr/> 390 387	<hr/> 390 962

NOTER

Not 6	Underhåll	2021	2020
	Undershållplan	23 750	0
	Inköp torktumlare	0	23 375
	Reparation byggfel	0	31 382
	Lekplatserna	1 857	24 305
	Träd återplantering	30 700	0
	Belysning	118 750	0
	Fönsterbyte	0	17 056
	Målning enl underhållsplan	1 433 336	1 232 352
	Låssystem	28 008	0
	Spolning	105 609	0
	Besiktning badrum & kök	67 800	0
	Underhåll bastu	16 804	0
	Staket	91 350	0
		<hr/> 1 917 964	<hr/> 1 328 470
Not 7	Driftskostnader	2021	2020
	Rep o underh maskin	14 220	2 882
	Fastighetsförsäkring	90 420	83 708
	Självrisk/vattenskador	87 907	105 360
	Övriga försäkringskostnader	7 247	7 106
	Extern parkskötsel	60 425	48 601
	Besiktning	28 214	37 466
	Kabel-TV	262 608	253 532
	Bredband	129 678	128 798
	Revisionsarbete, externt	40 625	41 875
	Städmaterial	2 178	3 650
	Snöröjning	66 600	0
	Vatten	260 827	257 172
	El	231 098	163 404
	Fjärrvärme	1 024 803	996 910
	Sophantering	184 631	183 385
	Kameral förvaltning	100 000	125 000
	Fastighetsskatt	209 362	206 122
	Handverktyg	12 521	5 308
	Driv-& Smörjmedel	4 073	2 505
		<hr/> 2 817 437	<hr/> 2 652 784

NOTER

Not 8	Övriga kostnader	2021	2020
	Kontorsmaterial	29 742	15 646
	Telefon och Porto	2 984	3 006
	Medlems-och föreningsavgifter	7 880	7 720
	Bankkostnader	4 318	4 138
	Konsultarvode	13 625	3 400
	Förtäring	483	0
	Advokat och rättegångskostnader	0	7 750
	Övriga externa kostnader	11 251	33 485
		<hr/> 70 283	<hr/> 75 145
Not 9	Årets resultat	2021	2020
	Tillägg till resultaträkningen		
	Årets resultat	-31 059	502 363
	Avsättning underhållsfond	-612 166	-339 486
	Avsättning paviljongfond	-5 890	-3 650
	Förändring underhållsfond	-612 166	-339 486
	Förändring paviljongfond	-5 890	-3 650
	Resultat efter fondförändring	-649 115	159 227

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 10 Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
Anskaffningsvärde		
Vid årets början		
Byggnader	40 238 970	40 238 970
Mark	1 695 000	1 695 000
Bredband och kabel-tv	1 200 642	1 200 642
Standardförbättringar	3 861 464	3 861 464
Markanläggningar	143 757	143 757
Summa anskaffningsvärde	47 139 833	47 139 833
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-6 344 538	-5 942 148
Bredband och kabel-tv	-735 646	-675 614
Standardförbättringar	-1 547 822	-1 453 197
Markanläggningar	-107 817	-102 068
	-8 735 823	-8 173 027
Årets avskrivningar byggnader	-402 390	-402 390
Årets avskrivningar bredband & kabel-tv	-60 032	-60 032
Årets avskrivningar standardförbättringar	-94 625	-94 625
Årets avskrivningar markanläggningar	0	-5 749
	-557 047	-562 796
Restvärde enligt plan vid årets slut	37 846 963	38 404 010
Varav		
Byggnader	33 492 042	33 894 432
Mark	1 695 000	1 695 000
Bredband och kabel-tv	404 964	464 996
Standardförbättringar	2 219 017	2 313 642
Markanläggningar	35 940	35 940
	37 846 963	38 404 010
Taxeringsvärde		
Bostäder och mark	117 000 000	117 000 000
Lokaler	5 179 000	5 179 000
Totalt taxeringsvärde	122 179 000	122 179 000
varav byggnader	72 986 000	72 986 000

NOTER

Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	542 663	480 663
Inköp	343 500	62 000
Försäljningar/utrangeringar	-219 569	0
Utgående anskaffningsvärden	666 594	542 663
Ingående avskrivningar	-255 883	-217 367
Återförda avskrivningar på försäljningar/utrangeringar	87 828	0
Årets avskrivningar	-47 563	-38 516
Utgående avskrivningar	-215 618	-255 883
Redovisat värde	450 976	286 780

Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2021-12-31	2020-12-31
Inköp	0	163 750
Utgående anskaffningsvärden	0	163 750
Redovisat värde	0	163 750

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda kostnader bredbandsanslutning	32 076	32 076
Fastighetsförsäkring	96 295	90 420
Övrigt	96 827	70 710
	225 198	193 206

Not 14 Kassa och bank	2021-12-31	2020-12-31
Handkassa	1 354	2 401
Handelsbanken checkkonto	3 575 506	3 038 614
SBAB	3 634 882	3 624 010
	7 211 742	6 665 025

NOTER

Not 15 Lån			2021-12-31	2020-12-31
	Ränta %	Slutbetalningsdag		
Stadshypotek	0,55	2025-01-30	9 230 250	0
Stadshypotek	0,50	2022-10-30	0	7 555 000
SEB	0,81	2023-01-28	7 000 000	7 000 000
SBAB	1,75	2022-02-01	0	10 000 000
SBAB	1,77	2023-10-02	6 912 500	6 912 500
			<u>23 142 750</u>	<u>31 467 500</u>

Om 5 år beräknas nuvarande skuld uppgå till 40 697 750 kr

Not 16 Övriga kortfristiga skulder		2021-12-31	2020-12-31
Medlemmarnas reparationsfond		180 055	181 184
Skuld sociala avgifter och skatt		41 808	47 983
Övr kortfristiga skulder		3 741	3 741
		<u>225 604</u>	<u>232 908</u>

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löner		0	1 800
Upplupna sociala avgifter		0	566
Upplupna räntekostnader		51 287	59 540
Upplupna elkostnader		33 264	16 737
Upplupna värmekostnader		141 931	137 865
Upplupna kostnader vatten		22 106	27 412
Upplupna kostnader renhållning		15 591	15 508
Upplupna kostnader för administration		24 998	24 998
Upplupna revisionsarvoden		33 000	33 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror		1 610 706	1 583 052
Övriga upplupna kostnader		121 062	94 000
		<u>2 053 945</u>	<u>1 994 478</u>

Övriga noter

Not 18 Ställda säkerheter		2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning		41 585 000	41 585 000

NOTER

Not 19 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansslutning

LUND 2022-05-06



Eva Linnér



Britt Sofi Zethson



Hans Nilsson

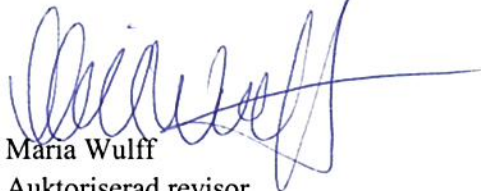


Marianne Madsen



Ann-Sofi Ahlgren

Min revisionsberättelse har lämnats den 6/5-2022



Maria Wulff
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Tre Högar
Org.nr. 716407-1560

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tre Högar för år 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 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.

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 den 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. Den 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 Tre Högar för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

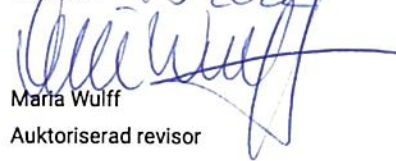
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed 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.

Lund den 6/5-2022



Maria Wulff

Auktoriserad revisor