



Bostadsrättsföreningen

Tre Högar

Organisationsnummer 716407-1560

Årsredovisning

1/1 2017 – 31/12 2017



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 2017-01-01--2017-12-31.

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

brf

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för BRF Tre Högar får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 20170101-20171231.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. årsstämman</u>
Britt Sofi Zethson	Ordförande	2019
Eva Linnér	Vice ordförande, kassör	2018
Hans Nilsson	Ledamot	2019
Jannica Ståhl	Ledamot	2019
Anders Salomonsson	Ledamot	2018
Jörgen Gullstrand	Ledamot	2018

Styrelsesuppleanter

Wladyslawa Roos	Suppleant	2018
Marianne Madsen	Suppleant	2018
Rickard Sandberg	Suppleant	2019

Ordinarie revisor

Maria Wulff, Baker Tilly Malmö.

Revisorssuppleant

Göran Gustavsson		2018
------------------	--	------

Valberedning

Eva Linnér, torg SV, sammankallande

Mattias Hjort, torg NV

Donald Folkesson, torg SO

Erik Úlfsson, torg NO

Paviljongvärd

Wladyslawa Roos

Torgombud

Torg SV Nubbe Fransson, Göran Gustavsson

Torg NV Marco Patrone

Torg NO Anette Erman, Wladyslawa Roos

Torg SO Sam Almqvist, Ann-Mari Almqvist, Ulla Jönsson

Föreningens förtroendevalda fram till föreningsstämman 2017 framgår av 2016 års förvaltningsberättelse.

Övriga funktionärer

Eva Linnér, delar ansvaret för parkskötseln

Hans Nilsson, delar ansvaret för parkskötseln

Tobias Carlbom

Oliver Högman

Wladyslawa Roos

Inge Karlsson

Britt Sofi Zethson

Ing-Marie Ohlsson

Jost Papehl

Donald Folkesson, ansvarig för fastighetsskötseln

Firmateckning

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

brf
ash

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 2016	110 571 000 kr
Varav delvärde mark	38 267 000 kr
Varav delvärde byggnader	72 304 000 kr

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i TryggHansa.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

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 överlåtelse och pantförskrivningar. Styrelsen sköter även attest och kontroll av fakturor. Övrig ekonomisk förvaltning sköttes under 2017 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, Staffanstorps Anläggning AB som även står för snöröjning. Föreningens fastighets- och lägenhetsunderhåll har under 2017 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

I det planerade underhållet ingick bl. a. nya armaturer och förbättrad ventilation i tvättstugorna, uppgraderingen av kabel-TV påbörjades, nya dörrar till undercentralen och tvättstuga SV, som också fick nya fönster.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Under 2018 planeras i första hand injustering av värmesystemet, viss målning, fortsatt uppgradering av kabel-TV, spolning av köksavloppen, underhållsarbete på lekplatserna samt på dörrar och fönster.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

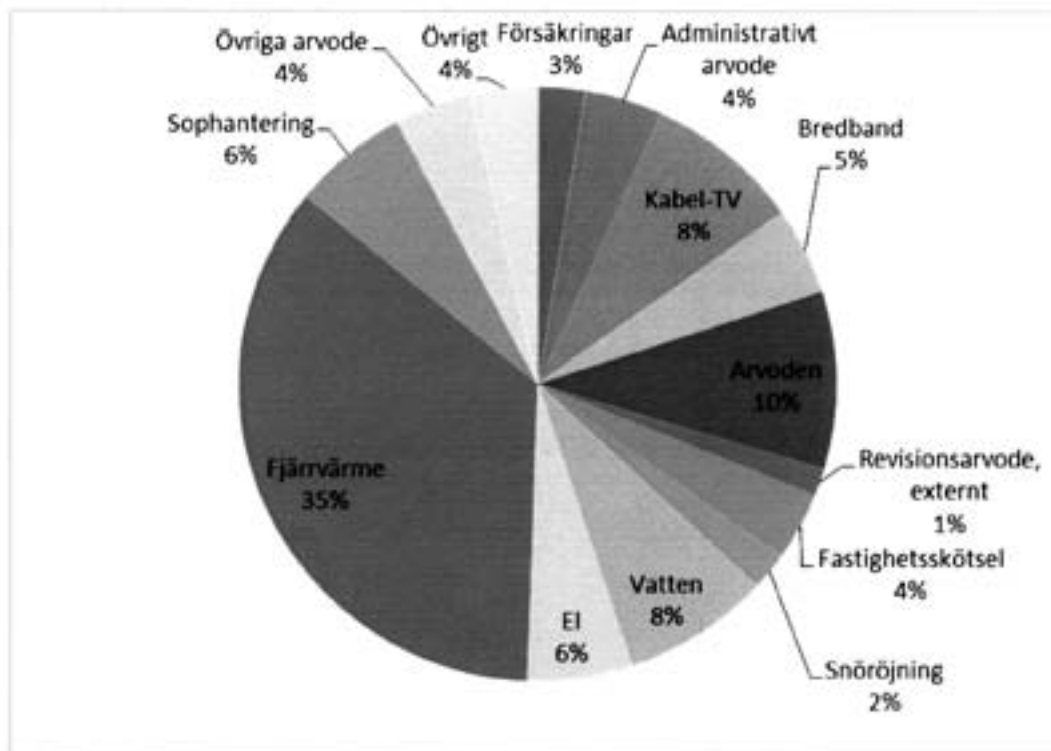
Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma 31/5 2017. 12 protokollförda styrelsesammanträden har hållits, samt tre budgetsammanträden och ett konstituerande sammanträde. Styrelsen har under året via föreningens informationsblad, Högtrycket, lämnat löpande information om vad som händer i föreningen.

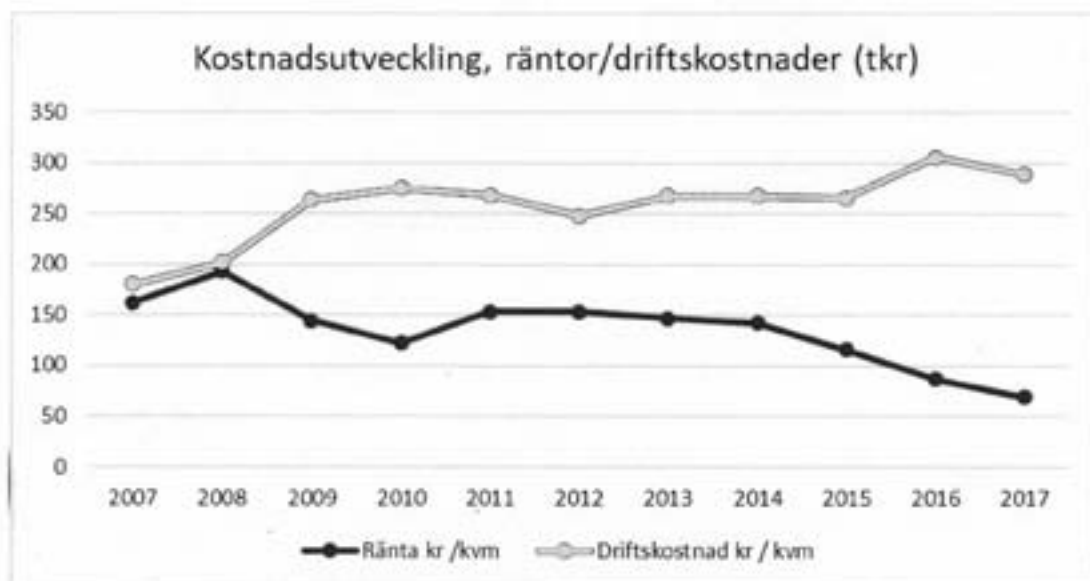
Antal medlemmar: 138 +1 hedersmedlem.

Grf
St

Drifts- och förvaltningskostnader



6/25
13/24



Årsavgifter

Inför 2018 beslutade styrelsen att höja avgifterna med 1,9 % efter att de under 2017 hade ökats med 0,8 %.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under 2017 har 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.). Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Tidigare ordförande

Wickström står fortfarande i skuld till föreningen med ca 100 tkr. Kronofogden bevakar ärendet.

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

bv
sd
[Signature]

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Företagets säte är Lund kommun

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	5 727 672	5 681 412	5 620 109	5 503 848
Resultat efter finansiella poster	1 458 659	-3 499 162	395 479	-167 018
Soliditet (%)	6,14	3,06	10,11	9,53

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Insatskapital	Underhålls fond	Underhålls kapital
Belopp vid årets ingång	422 311	2 008 890	-1 061 561
Avsättning till underhållsfond	0	315 862	-315 862
Årets resultat			1 458 659
Belopp vid årets utgång	422 311	2 324 752	81 236

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står

Balanserat resultat	-1 061 561
Årets resultat	1 458 659
Årets fondavsättning	-315 862
	<u>81 236</u>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	<u>81 236</u>
	81 236

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

RESULTATRÄKNING

		2017-01-01	2016-01-01
	Not	2017-12-31	2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	5 727 672	5 681 412
Övriga rörelseintäkter	3	198 944	263 280
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>5 926 616</u>	<u>5 944 692</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,6,7	-2 726 388	-7 557 937
Övriga externa kostnader	8	-102 409	-121 706
Personalkostnader	5	-450 366	-423 694
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-572 790	-585 626
Övriga rörelsekostnader	9	-12 185	0
Summa rörelsekostnader		<u>-3 864 138</u>	<u>-8 688 963</u>
Rörelseresultat		2 062 478	-2 744 271
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 729	14 722
Räntekostnader och liknande resultatposter		-612 548	-769 613
Summa finansiella poster		<u>-603 819</u>	<u>-754 891</u>
Resultat efter finansiella poster		1 458 659	-3 499 162
Resultat före skatt		1 458 659	-3 499 162
Årets resultat	10	1 458 659	-3 499 162

Brf
Sälj

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Byggnader och mark	11	39 277 760	39 828 589
Maskiner och andra tekniska anläggningar	12	197 612	104 689
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>39 475 372</u>	<u>39 933 278</u>
Summa anläggningstillgångar		39 475 372	39 933 278

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		1 197 596	1 165 292
Aktuell skattefordran		156 734	162 899
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	168 203	185 638
Summa kortfristiga fordringar		<u>1 522 533</u>	<u>1 513 829</u>

Kassa och bank

Kassa och bank	14	5 017 762	3 172 859
Summa kassa och bank		<u>5 017 762</u>	<u>3 172 859</u>

Summa omsättningstillgångar		6 540 295	4 686 688
------------------------------------	--	-----------	-----------

SUMMA TILLGÅNGAR		46 015 667	44 619 966
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Brf
Sida
11

BALANSRÄKNING

2017-12-31

2016-12-31

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	422 311	422 311
Underhållsfond	2 324 752	2 008 890
Summa bundet eget kapital	2 747 063	2 431 201

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-1 377 423	2 437 601
Årets resultat	1 458 659	-3 499 162
Summa fritt eget kapital	81 236	-1 061 561

Summa eget kapital

2 828 299 1 369 640

Avsättningar

Paviljongsfond	11 769	23 119
Summa avsättningar	11 769	23 119

Långfristiga skulder

15

Skulder till kreditinstitut	40 697 750	40 697 750
Summa långfristiga skulder	40 697 750	40 697 750

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	301 188	399 967
Övriga skulder	344 312	316 431
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 832 349	1 813 059
Summa kortfristiga skulder	2 477 849	2 529 457

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

46 015 667

44 619 966

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	20
Grovtvättmaskin	10
Inventarier, fastighetsinventarier	10

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2017	2016
Årsavgifter och hyror	<u>5 727 672</u>	<u>5 681 412</u>
	5 727 672	5 681 412

Brf
Högar

NOTER

Not 3	Övriga förvaltningsintäkter	2017	2016
	<i>Övriga rörelseintäkter uppdelade på intäktslag</i>		
	Bredbandsavgifter	152 035	187 096
	Intäkter paviljongen	5 435	6 440
	Ersättning för utlägg (vattenskada)	18 865	0
	Intäkter pantar, överlåtelse	8 100	7 500
	Försäkringsersättningar	0	59 500
	Ersättning från tidigare ordförande	1 168	2 222
	Vinst avyttr anläggningstillgång	12 500	0
	Övr ersättningar och intäkter	841	522
		<hr/> 198 944	<hr/> 263 280
Not 4	Reparationer	2017	2016
	Löpande underhåll	0	7 600
	Löpande underhåll park	13 308	2 098
	Löpande underhåll fastighet	49 470	40 434
	Tvättutrustning	18 187	20 388
	Vatten/avlopp	1 806	7 349
	Värme + ventilation	2 104	6 594
	Kabel TV	0	3 500
	Markytor & plantering	6 020	37 229
	Skadegörelse	1 323	0
		<hr/> 92 218	<hr/> 125 192
Not 5	Kostnader personal	2017	2016
	<i>Löner, ersättningar m.m.</i>		
	Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått enligt följande		
	Styrelsen och andra funktionärer		
	Styrelsearvode	262 088	242 313
	Arvode fastighetsgruppen	25 700	24 200
	Arvode parkgruppen	83 302	82 345
	Internt revisionsarvode	0	2 500
	Övriga arvode och milersättning	10 312	4 316
		<hr/> 381 402	<hr/> 355 674
	Sociala kostnader	68 964	68 020
	Summa styrelse och övriga	<hr/> 450 366	<hr/> 423 694

Brf
Tre Högar

NOTER

Not 6	Underhåll	2017	2016
	Underhållsplan	0	48 750
	Ventilation Tvättstugor & paviljong	12 200	285 699
	Renovering Tvättstugor	0	39 000
	Takreparation paviljong	0	87 288
	Armatyr tvättstugor	29 156	0
	Ventilationssystem bostäder	0	4 228 172
	Underhåll värmecentral	0	40 490
	Dörrar, sparkplåtar	2 500	0
	Lekplatserna	0	11 990
	Fönster	18 920	0
	Målning enl underhållsplan	0	57 000
	Nya dörrblad	39 424	0
	Uppgradering kabel-TV	30 000	0
		<u>132 200</u>	<u>4 798 389</u>
Not 7	Driftskostnader	2017	2016
	Rep o underh maskin	13 009	1 750
	Fastighetsförsäkring	68 696	68 599
	Självrisk/vattenskador	74 012	220 860
	Övriga försäkringskostnader	7 070	6 888
	Extern parkskötsel	32 600	54 700
	Besiktning	15 800	18 988
	Kabel-TV	230 006	228 291
	Bredband	129 538	125 815
	Risikkostnader	0	-10 181
	Revisionsarbete, externt	41 250	40 000
	Städmaterial	1 602	4 913
	Snöröjning	55 697	52 153
	Vatten	217 454	206 145
	El	155 261	140 097
	Fjärrvärme	961 025	979 169
	Sophantering	171 784	179 095
	Kameralförvaltning	115 000	117 502
	Fastighetsskatt	197 730	192 654
	Handverktyg	11 697	2 438
	Driv-& Smörjmedel	2 739	3 261
	Bolagsverket	0	900
	Övriga förvaltningskostnader	0	319
		<u>2 501 970</u>	<u>2 634 356</u>

NOTER

Not 8 Övriga kostnader	2017	2016
Kontorsmaterial	16 683	37 353
Telefon och porto	3 144	2 799
Medlems-och föreningsavgifter	7 430	7 430
Bankkostnader	3 568	3 686
Konsultarvode	54 384	56 679
Förtäring	3 861	4 165
Övriga externa kostnader	13 339	9 594
	<u>102 409</u>	<u>121 706</u>
Not 9 Övriga externa kostnader	2017	2016
Förlust avyttring anläggningstillgångar	12 185	0
	<u>12 185</u>	<u>0</u>
Not 10 Årets resultat		
Tillägg till resultaträkning		
Årets resultat	1 458 659	-3 499 162
Avsättning underhållsfond	-315 862	-307 532
Ianspråkstagande av underhållsfond	0	235 000
Förändring underhållsfond	-315 862	-72 532
	<u>1 142 797</u>	<u>-3 571 694</u>

brf
sk
ll

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 11 Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
Anskaffningsvärde		
Vid årets början		
Byggnader	39 542 170	39 542 170
Mark	1 695 000	1 695 000
Bredband	1 086 267	1 086 267
Standardförbättringar	3 861 464	3 861 464
Markanläggningar	143 757	143 757
Summa anskaffningsvärden	46 328 658	46 328 658
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 745 058	-4 349 636
Bredband	-503 028	-448 716
Standardförbättringar	-1 169 322	-1 074 697
Markanläggningar	-82 661	-76 192
	-6 500 069	-5 949 241
Årets avskrivningar byggnader	-395 422	-395 422
Årets avskrivningar bredband	-54 313	-54 313
Årets avskrivningar	-94 625	-94 625
Årets avskrivningar markanläggningar	-6 469	-6 469
	-550 829	-550 829
Restvärde enligt plan vid årets slut	39 277 760	39 828 588
Varav		
Byggnader	34 401 690	34 797 112
Mark	1 695 000	1 695 000
Bredband	528 926	583 239
Standardförbättringar	2 597 517	2 692 142
Markanläggningar	54 627	61 096
	39 277 760	39 282 588
Taxeringsvärde		
Bostäder och mark	105 000 000	105 000 000
Lokaler	5 571 000	5 571 000
Totalt taxeringsvärde	110 571 000	110 571 000
varav byggnader	72 304 000	72 304 000

brf
brf
brf

NOTER

			2017-12-31	2016-12-31	
Not 12	Maskiner och andra tekniska anläggningar				
	Ingående anskaffningsvärden		397 182	397 182	
	Inköp		219 569	0	
	Försäljningar/utrangeringar		-258 588	0	
	Utgående anskaffningsvärden		358 163	397 182	
	Ingående avskrivningar		-292 493	-257 696	
	Återförda avskrivningar på försäljningar		153 903	0	
	Årets avskrivningar		-21 961	-34 797	
	Utgående avskrivningar		-160 551	-292 493	
	Redovisat värde		197 612	104 689	
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2017-12-31	2016-12-31	
	Förutbetald kostnad bredbandsanslutning		32 076	32 040	
	Fastighetsförsäkring		73 158	68 696	
	Övrigt		62 969	84 902	
			168 203	185 638	
Not 14	Kassa och bank		2017-12-31	2016-12-31	
	Handkassa		1 255	402	
	Handelsbanken checkkonto		1 928 602	1 593 279	
	SBAB		3 087 905	1 579 177	
			5 017 762	3 172 858	
Not 15	Lån		2017-12-31	2016-12-31	
		Ränta %			
		Räntan är bunden t.o.m.			
	Stadshypotek	2,72	2017-09-30	0	6 912 500
	SBAB	0,95	2018-11-19	7 555 000	7 555 000
	Stadshypotek	1,05	2019-01-30	9 230 250	9 230 250
	SBAB	1,34	2020-01-30	7 000 000	7 000 000
	SBAB	1,75	2022-02-01	10 000 000	10 000 000
	SBAB	1,77	2023-10-02	6 912 500	0
			40 697 750	40 697 750	

Om 5 år beräknas nuvarande skuld uppgå till 40 697 750

NOTER

Not 16 Övriga kortfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
Medlemmarnas reparationsfond	300 786	306 449
Skuld sociala avgifter och skatt	41 526	8 362
Övr kortfristiga skulder	2 000	1 620
	<u>344 312</u>	<u>316 431</u>

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna löner	2 160	0
Upplupna sociala avgifter	678	0
Upplupna räntekostnader	69 314	90 455
Upplupna elkostnader	14 848	8 503
Upplupna värmekostnader	127 250	130 731
Upplupen kostnad vatten	18 605	18 281
Upplupen kostnad renhållning	15 129	15 087
Upplupna kostnader för administration	24 998	24 998
Upplupna revisionsarvoden	33 000	33 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 497 417	1 468 554
Övriga upplupna kostnader	28 950	23 450
	<u>1 832 349</u>	<u>1 813 059</u>

Övriga noter

Not 18 Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	41 585 000	41 585 000

Not 19 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

brf
sok


Brf Tre Högar
Org.nr. 716407-1560

NOTER

LUND


Eva Linnér


Britt Sofi Zethson


Hans Nilsson


Jannica Ståhl


Anders Salomonsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 11 maj 2018


Maria Wulff
Auktoriserad revisör



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 2017.

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 2017 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 revisionssed 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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 2017 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 revisionsd i Sverige. Jag 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:

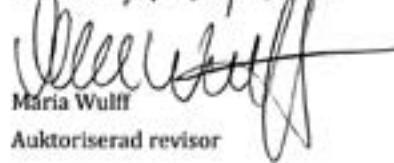
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsd 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 revisionsd 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 11 maj 2018



Maria Wulff

Auktoriserad revisor