



Bostadsrättsföreningen  
**Tre Högar**  
**Årsredovisning**  
**1/1 2019 – 31/12 2019**  
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 2019-01-01--2019-12-31.

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för BRF Tre Högar får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 20190101-20191231.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. årsstämman</u>
Britt Sofi Zethson	Ordförande	2021
Eva Linnér	Vice ordförande, kassör	2020
Hans Nilsson	Ledamot	2021
Marianne Madsen	Ledamot	2020
Ann-Sofi Ahlgren	Ledamot	2020

#### Styrelsesuppleanter

Wladyslawa Roos	Suppleant	2020
Alexander Roth	Suppleant	2021
Marcus Österlund	Suppleant	2020

#### Ordinarie revisor

Maria Wulff, Baker Tilly Malmö.

#### Revisorssuppleant

Nubbe Fransson	2020
----------------	------

#### Valberedning

Eva Linnér, torg SV, sammankallande  
Mattias Hjort, torg NV  
Donald Folkesson, torg SO  
Erik Úlfsson, torg NO

#### Paviljongvärd

Uppdraget är för närvarande vakantsatt. Uthyrningar sköts av veckoansvarig styrelseledamot.

#### Torgombud

Torg SV Nubbe Fransson, Göran Gustavsson  
Torg NV Marco Patrone  
Torg NO Anette Erman  
Torg SO Sam Almqvist, Ann-Mari Almqvist, Ulla Jönsson

Föreningens förtroendevalda fram till föreningsstämman 2019 framgår av 2018 års förvaltningsberättelse.

#### Övriga funktionärer

Eva Linnér, delar ansvaret för parkskötseln  
Hans Nilsson, delar ansvaret för parkskötseln  
Oliver Högman  
Wladyslawa Roos  
Eva Lindstén  
Daniella Jonsson  
Douglas Lürén  
Marcus Österlund  
Inge Karlsson  
Britt Sofi Zethson  
Ing-Marie Ohlsson  
Jost Pappmehl  
Donald Folkesson, ansvarig för fastighetsskötseln

#### **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 2019 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 2019 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 målning av dörrar, fönster och balkonger. Fönster och dörrar har också reparerats. Hänggrännor och lekplatser har upprustats, ett par fönster har bytts ut, liksom ett par maskiner i tvättstugorna. Vattenavstängningsventiler har bytts ut i bostadshuset, tvättstugorna och paviljong.

#### Underhållsplan och kommande års underhåll

Under 2020 planeras i första hand fortsättning av den påbörjade målningen. I tvättstugorna planeras förstärkning av "baljorna" där avloppen från tvättmaskinerna finns. Utomhusbelysningen kommer att förbättras.

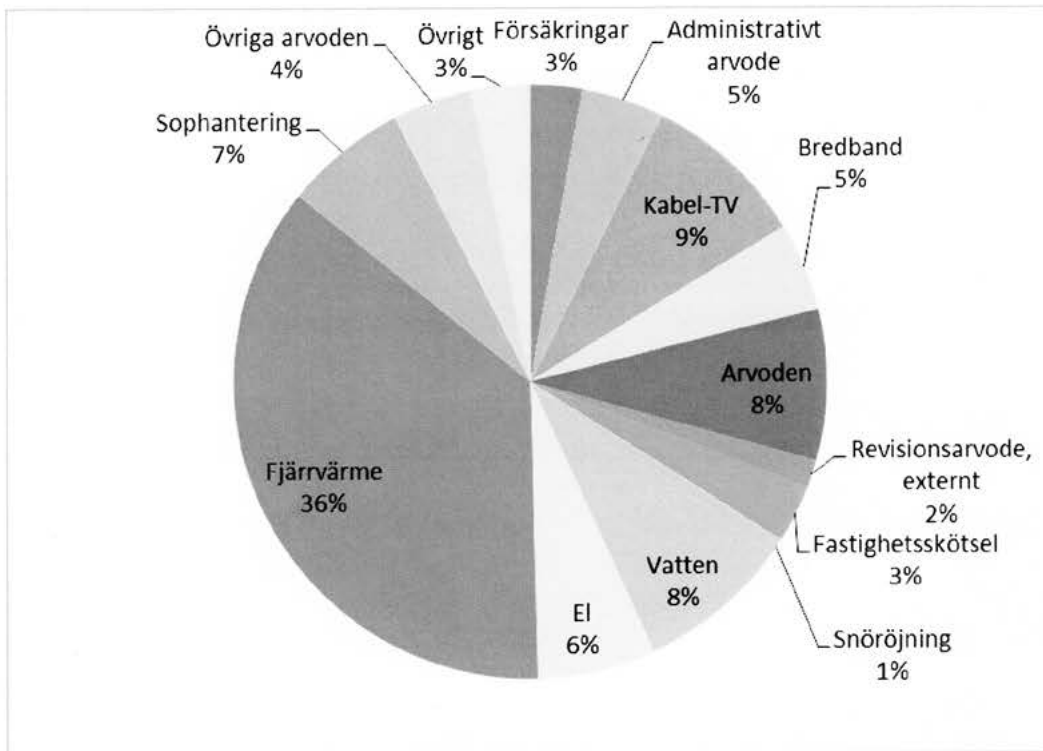
### **Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling**

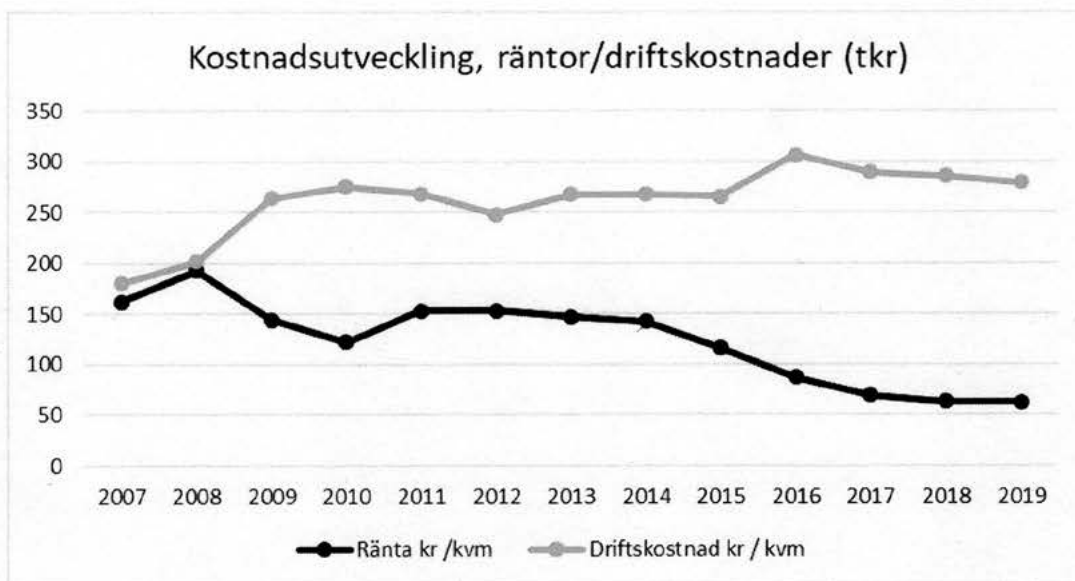
#### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma 29/5 2019 och en extra föreningsstämma 11/12 2019. 12 protokollförda styrelsesammanträden har hållits, samt två budgetsammanträden och två konstituerande sammanträden. Styrelsen har under året via föreningens informationsblad, Högtrycket, lämnat löpande information om vad som händer i föreningen.

Antal medlemmar: 137 +1 hedersmedlem.

## Drifts- och förvaltningskostnader





### Årets underskott

Årets underskott beror huvudsakligen på den målning som utfördes. Drygt 2 mkr betalades ut, varav endast 720 tkr hade budgeterats. Därtill kom underhåll av fönster och dörrar för obudgeterade ca 216 tkr. Detta tillvägagångssätt hade beslutats av styrelsen. Trots underskottet är likviditeten mycket god. Styrelsen har sedan flera år beräknat årsavgifterna så att nödvändigt underhåll ska kunna skötas.

### Årsavgifter

Inför 2020 beslutade styrelsen att höja avgifterna med 1,9 % efter att de under 2019 hade ökats med 1,7 %.

### Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under 2019 har 6 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 8 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

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	5 934 972	5 836 308	5 727 672	5 681 412
Resultat efter finansiella poster	-390 835	704 535	1 458 659	-3 499 162
Soliditet (%)	6,76	8,92	6,14	3,06

Definitioner av nyckeltal, se noter

### Förändringar i eget kapital

	Insatskapital	Fond avsättningar	Underhålls kapital
Belopp vid årets ingång	422 311	2 669 101	453 191
Avsättning till underhållsfond	0	337 172	-337 172
Avsättning till paviljongfond	0	9 047	-9 047
Uttag ur paviljongfonden	0	-5 045	0
Årets resultat			-390 835
Belopp vid årets utgång	422 311	3 010 275	-283 863

### Resultatdisposition

Till föreningensstämmans förfogande står

Balanserat resultat	453 191
Årets resultat	-390 835
Årets fondavsättning	-346 219
	<hr/>
	-283 863

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-283 863
	<hr/>
	-283 863

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



**RESULTATRÄKNING**

		<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	5 934 972	5 836 308
Övriga rörelseintäkter	3	338 014	259 345
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<u>6 272 986</u>	<u>6 095 653</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,6,7	-5 039 318	-3 730 610
Övriga externa kostnader	8	-89 696	-123 716
Personalkostnader	5	-397 066	-405 026
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-595 511	-583 434
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-6 121 591</u>	<u>-4 842 786</u>
<b>Rörelseresultat</b>		151 395	1 252 867
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 131	12 899
Räntekostnader och liknande resultatposter		-555 361	-561 231
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-542 230</u>	<u>-548 332</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-390 835	704 535
<b>Resultat före skatt</b>		-390 835	704 535
<b>Årets resultat</b>	9	<b>-390 835</b>	<b>704 535</b>

**BALANSRÄKNING**

**2019-12-31**

**2018-12-31**

**Not**

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

**Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	10	38 966 806	39 530 322
Maskiner och andra tekniska anläggningar	11	263 296	237 291
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<u>39 230 102</u>	<u>39 767 613</u>

**Summa anläggningstillgångar** 39 230 102 39 767 613

**Omsättningstillgångar**

**Kortfristiga fordringar**

Avgifts- och hyresfordringar		1 243 315	1 276 288
Aktuell skattefordran		157 356	154 358
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	207 180	198 455
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<u>1 607 851</u>	<u>1 629 101</u>

**Kassa och bank**

Kassa och bank	13	5 700 110	5 511 974
<b>Summa kassa och bank</b>		<u>5 700 110</u>	<u>5 511 974</u>

**Summa omsättningstillgångar** 7 307 961 7 141 075

**SUMMA TILLGÅNGAR** 46 538 063 46 908 688

## BALANSRÄKNING

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

Insatser		422 311	422 311
Underhållsfond		2 989 305	2 652 133
Paviljongsfond		20 971	16 969
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 432 587</b>	<b>3 091 413</b>

##### Fritt eget kapital

Balanserat resultat		106 972	-251 344
Årets resultat		-390 835	704 535
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-283 863</b>	<b>453 191</b>

##### Summa eget kapital

3 148 724                      3 544 604

##### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	14	40 697 750	40 697 750
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>40 697 750</b>	<b>40 697 750</b>

##### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		436 694	422 273
Övriga skulder	15	293 910	298 523
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 960 985	1 945 538
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 691 589</b>	<b>2 666 334</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**46 538 063                      46 908 688**

## 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

<b>Not 2 Nettoomsättning</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Årsavgifter och hyror	5 934 972	5 836 308
	<u>5 934 972</u>	<u>5 836 308</u>

## NOTER

<b>Not 3 Övriga förvaltningsintäkter</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<i>Övriga rörelseintäkter uppdelade på intäktslag</i>		
Bredbandsavgifter	164 265	157 762
Intäkter paviljongen	9 047	5 200
Ersättning för utlägg (vattenskada)	155 696	0
Intäkter panter, överlåtelser	4 800	8 100
Ersättning från tidigare ordförande	0	87 227
Övr ersättningar och intäkter	4 206	1 056
	<u>338 014</u>	<u>259 345</u>

<b>Not 4 Reparationer</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Löpande underhåll park	10 618	10 350
Löpande underhåll fastighet	26 217	42 038
Tvättutrustning	19 414	17 192
Vatten/avlopp	4 983	7 307
Värme + ventilation	2 491	94 000
Reparation Kabel TV	4 702	0
Markytor & plantering	18 718	16 684
Skadegörelse	1 413	0
	<u>88 556</u>	<u>187 571</u>

<b>Not 5 Kostnader personal</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<i>Löner, ersättningar m.m</i>		
Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått enligt följande		
Styrelsen och andra funktionärer		
Styrelsearvode	222 425	233 526
Arvode fastighetsgruppen	15 050	16 400
Arvode parkgruppen	93 130	77 860
Övriga arvode och milersättning	10 798	11 864
	<u>341 403</u>	<u>339 650</u>
Sociala kostnader	55 663	65 376
Summa styrelse och övriga	<u>397 066</u>	<u>405 026</u>

## NOTER

<b>Not 6 Underhåll</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Värmeinjusteringar	0	174 200
Sättningskador	0	18 525
Hängrännor	29 775	0
Underhåll värmecentral	16 125	0
Dörrar, sparkplåtar	0	12 500
Lekplatserna	33 856	41 986
Belysning	14 265	0
Brunnar och avlopp	4 689	0
Fönsterbyte	12 938	0
Målning enl underhållsplan	2 025 775	621 338
Spolning	18 750	96 228
Underhåll VVC	160 000	0
Underhåll fönster & dörrar	215 899	0
Uppgradering Kabel-Tv	0	114 375
	<u>2 532 072</u>	<u>1 079 152</u>

<b>Not 7 Driftskostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Rep o underh maskin	14 538	11 126
Fastighetsförsäkring	76 449	73 158
Självrisk/vattenskador	13 286	0
Övriga försäkringskostnader	7 159	7 078
Extern parkskötsel	30 363	45 788
Besiktning	23 324	17 673
Kabel-TV	245 250	238 819
Bredband	129 638	129 574
Revisionsarbete, externt	41 250	40 000
Städmaterial	2 300	3 735
Snöröjning	23 178	40 493
Vatten	226 418	252 712
El	174 280	176 660
Fjärrvärme	981 810	930 587
Sophantering	181 892	177 808
Kameral förvaltning	122 500	115 000
Fastighetsskatt	200 506	200 106
Omräkning fastighetsskatt	-87 300	0
Handverktyg	8 783	1 671
Driv- & Smörjmedel	3 066	1 899
	<u>2 418 690</u>	<u>2 463 887</u>



## NOTER

<b>Not 8</b>	<b>Övriga kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Kontorsmaterial	14 188	20 640
	Telefon och porto	2 604	2 501
	Medlems-och föreningsavgifter	7 570	7 430
	Bankkostnader	3 681	3 557
	Konsultarvode	0	43 894
	Förtäring	4 032	3 507
	Advokat och rättegångskostnader	15 469	8 359
	Övriga externa kostnader	42 152	33 828
		<u>89 696</u>	<u>123 716</u>
<b>Not 9</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Tillägg till resultaträkningen</b>		
	Årets resultat	-390 835	704 535
	Avsättning underhållsfond	-337 172	-327 381
	Avsättning paviljongsfond	-9 047	-5 200
	Förändring underhållsfond	<u>-337 172</u>	<u>-327 381</u>
	Förändring paviljongsfond	-9 047	-5 200
	Resultat efter fondförändring	-737 054	371 954

## NOTER

### Noter till balansräkningen

<b>Not 10 Byggnader och mark</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Anskaffningsvärde</b>		
Vid årets början		
Byggnader	40 238 970	39 542 170
Mark	1 695 000	1 695 000
Bredband och kabel-tv	1 200 642	1 086 267
Standardförbättringar	3 861 464	3 861 464
Markanläggningar	143 757	143 757
Nyanskaffningar		
Byggnader	0	696 800
Bredband och kabel-tv	0	114 375
<b>Summa anskaffningsvärde</b>	<b>47 139 833</b>	<b>47 139 833</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början		
Byggnader	-5 539 758	-5 140 480
Bredband och kabel-tv	-615 582	-557 341
Standardförbättringar	-1 358 572	-1 263 947
Markanläggningar	-95 599	-89 130
	<u>-7 609 511</u>	<u>-7 050 898</u>
Årets avskrivningar byggnader	-402 390	-399 278
Årets avskrivningar bredband & kabel-tv	-60 032	-58 241
Årets avskrivningar standardförbättringar	-94 625	-94 625
Årets avskrivningar markanläggningar	-6 469	-6 469
	<u>-563 516</u>	<u>-558 613</u>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>38 966 806</b>	<b>39 530 322</b>
Varav		
Byggnader	34 296 822	34 699 212
Mark	1 695 000	1 695 000
Bredband & kabel-tv	525 028	585 060
Standardförbättringar	2 408 267	2 502 892
Markanläggningar	41 689	48 158
	<u>38 966 806</u>	<u>39 530 322</u>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Bostäder och mark	117 000 000	105 000 000
Lokaler	5 179 000	5 571 000
Total taxeringsvärde	122 179 000	110 571 000
varav byggnader	72 986 000	72 304 000

## NOTER

<b>Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar</b>			<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
			422 663	358 163
			58 000	64 500
			<u>480 663</u>	<u>422 663</u>
			-185 372	-160 551
			-31 995	-24 821
			<u>-217 367</u>	<u>-185 372</u>
			263 296	237 291
<b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>			<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
			32 076	32 076
			83 708	76 449
			91 396	89 930
			<u>207 180</u>	<u>198 455</u>
<b>Not 13 Kassa och bank</b>			<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
			1 201	171
			2 085 739	1 910 999
			3 613 170	3 600 804
			<u>5 700 110</u>	<u>5 511 974</u>
<b>Not 14 Lån</b>			<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.		
Stadshypotek	0,95	2021-01-30	9 230 250	9 230 250
SBAB	1,00	2020-11-10	7 555 000	7 555 000
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	6 912 500
			<u>40 697 750</u>	<u>40 697 750</u>

Om 5 år beräknas nuvarande skuld uppgå till 40 697 750

## NOTER

<b>Not 15 Övriga kortfristiga skulder</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Medlemmarnas reparationsfond	247 391	252 057
Skuld sociala avgifter och skatt	42 778	34 212
Övr kortfristiga skulder	3 741	12 254
	<hr/>	<hr/>
	293 910	298 523

<b>Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Upplupna löner	0	16 980
Upplupna sociala avgifter	0	3 040
Upplupna räntekostnader	68 091	69 755
Upplupna elkostnader	15 930	17 601
Upplupna värmekostnader	131 095	125 271
Upplupen kostnad vatten	20 045	21 595
Upplupen kostnad renhållning	15 550	15 085
Upplupna kostnader för administration	24 998	24 998
Upplupna revisionsarvoden	33 000	33 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 553 574	1 524 213
Övriga upplupna kostnader	98 702	94 000
	<hr/>	<hr/>
	1 960 985	1 945 538

## Övriga noter

<b>Not 17 Ställda säkerheter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	41 585 000	41 585 000

## Not 18 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansslutning

**Brf Tre Högar**  
Org.nr. 716407-1560

**NOTER**

LUND 2020-05-06

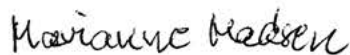
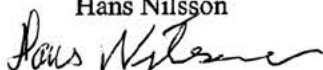


Eva Linnér

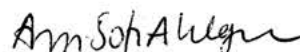


Britt Sofi Zethson

Hans Nilsson

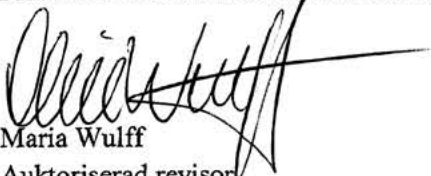


Marianne Madsen



Ann-Sofi Ahlgren

Min revisionsberättelse har lämnats den 6 maj 2020



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 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 31 december 2019 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 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till enligt god revisorsd 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 tryggt 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:

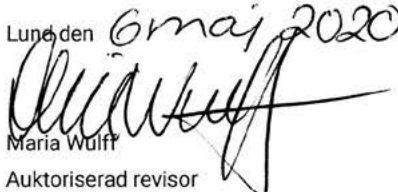
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 6 maj 2020  
  
Maria Wulff  
Auktoriserad revisor