

# ÅRSREDOVISNING

för

## Brf Tre Högar

Org.nr. 716407-1560

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01--2011-12-31.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
- tilläggsupplysningar	9
- underskrifter	15 <i>Vm</i>

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för BRF Tre Högar får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01 – 2011-12-31.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m.</u> <u>årsstämman</u>
Britt Sofi Zethson	Ordförande	2013
Eva Linnér	Vice ordförande, kassör	2012
Klas Klementsson	Ledamot	2013
Maria Nyström	Sekreterare	2012
Erika Füle	Ledamot	2012

Mats Drevelius valdes på stämman 2011 men avgick och ersattes av Klas Klementsson.

#### Styrelsesuppleanter

Mikael Johansson	2012
Henrik Palmquist	2013
Fredrik Lürén	2012
Donald Folkesson	2013
Annika Christensen	2012

Simon Smrtnik och Lars-Bertil Lindström valdes på stämman 2011 men avgick och ersattes av Mikael Johansson och Fredrik Lürén.

#### Ordinarie revisor

Ulf Kristianssons Revision AB, med Ulf Kristiansson som huvudansvarig revisor

#### Revisorssuppleant

Christin Strömerstén	2012
----------------------	------

#### Valberedning

Jonas Helgertz  
Åsa Franzén  
Cornelia Malmström  
Maria Larsdotter

#### Paviljongvärdar

Åsa Franzén  
Susanne Bengtsson  
Åsa Bjerling

#### Torgombud

Torg SV Ewa Lossmann, Ulla Rööser  
Torg NV Marco Patrone  
Torg NO Pirjo Ollikainen Anita Lundgren  
Torg SO Sam Almqvist, Anne-Marie Almqvist, Ulla Jönsson

Föreningens förtroendevalda fram till föreningsstämman 2011 framgår av 2010 års förvaltningsberättelse. *UJ*

#### Övriga funktionärer

Donald Folkesson  
Jasmin Music  
Björn Karlberg  
Oliver Högman Möller  
Fredrik Högman Möller  
Markus Högman Möller  
Milles Ahlgren  
Andreas Zikovic  
Susanne Nilsson  
Ing-Marie Ohlsson  
Jörn Lossmann

#### **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:		13 429 kvm	
Total bostadsarea:		8 876 kvm	
Total lokalarea:		1 945 kvm	

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

Årets taxeringsvärde	80 721 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	80 721 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i TryggHansa.  
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

#### **Förvaltning och organisationsanslutning**

Brf Tre Högar är en privat bostadsrättsförening och är medlem i Sveriges BostadsrättsCentrum.

#### *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 2011 av Kösters Ekonomibyrå AB, Lund. Där upprättades även årsbokslut och självdeklaration.

#### *Teknisk förvaltning*

Föreningens medlemmar sköter genom ansvarsområden stora delar av föreningens grönytor. Övriga ytor, främst gräsmattor, häckar och träd, sköts till stor del av utomstående entreprenör, Staffanstorps anläggning AB, men också av medlemmar, som ingår i parkgruppen. Föreningens fastighets- och lägenhetsunderhåll har under 2011 skötts av fastighetsgruppen. Genom en stadgeändring år 2007 ligger stor del av underhållsansvaret på den enskilde medlemmen. *Vm*

## Underhåll och miljö

### Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 190,7 tkr och planerat underhåll för 62,3 tkr.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 1 181 tkr per år för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 133 kr/kvm. Avsättning för 2011 sker med 56 kr/kvm.

## Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

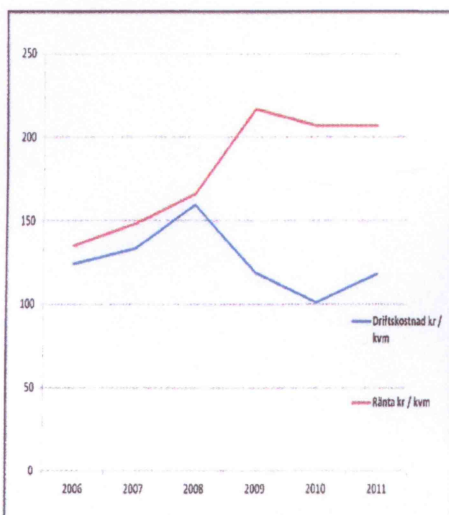
### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma 25/5 2011 samt extra stämmor 16/2 och 14/12. 14 protokollförda styrelsesammanträden har hållits. Styrelsen har under året via föreningens informationsblad, Högtrycket, lämnat löpande information om vad som händer i föreningen.

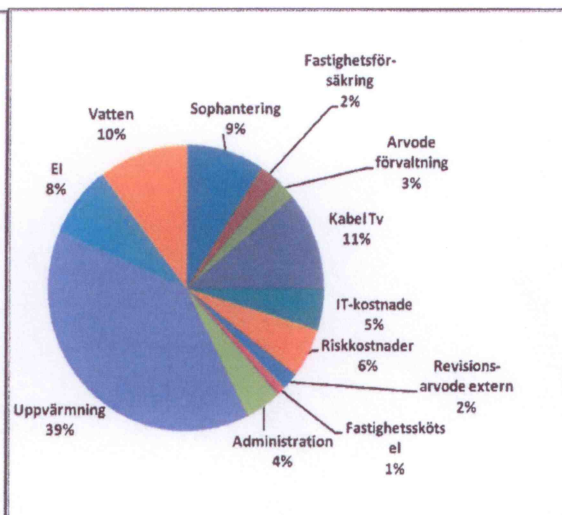
Antal medlemmar: 143 + 2 hedersmedlemmar

## Ekonomi

### Kostnadsutveckling räntor/driftskostnader



### Driftskostnadsfördelning



### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2012, då avgifterna höjdes med 2%. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 596 kr kvm/år.

### Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under 2011 har 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st). Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

### Osäkra fordringar

Föreningen har fordringar på tidigare ordföranden som uppgår till KSEK 1 146. Resultatet har belastats med rättegångskostnader som föreningen haft under 2011 och en reserv för förväntade kostnader finns med KSEK 178.

Vm



## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

#### Flerårsjämförelse\*

	2011	2010	2009
Nettoomsättning KSEK	5 291	5 267	5 909
Årets resultat KSEK	429	523	802
Balansomslutning KSEK	49 770	48 629	47 457
Soliditet (%)	11,5%	10,9%	10,1%
Kassalikviditet (%)	249,9%	251,9%	243,2%
Årsavgiftnivå bostäder, kr /kvm	596	593	666
Driftkostnad, kr/kvm	220	226	217
Ränta, kr/kvm	125	101	119
Underhållsfond, kr/kvm	408	408	368
Lån, kr/kvm	3 778	3 778	3 778

\*Definitioner av nyckeltal, se tilläggsupplysningar

### Resultatdisposition

Förslag till disposition av föreningens vinst

Till föreningsstämmans förfogande står	
balanserad vinst	472 424
årets vinst	428 846
årets fondavsättning	-503 000
årets ianspråktagande av underhållsfond	62 333
	<hr/>
	460 603
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	460 603
	<hr/>
	460 603

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar. *Vm*

## RESULTATRÄKNING

	Not	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	1	5 290 830	5 266 666
Övriga rörelseintäkter	2	178 563	182 450
		<hr/> 5 469 393	<hr/> 5 449 116
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	3	-190 651	-137 560
Planerat underhåll		-62 333	-266 271
Fastighetsavgift/skatt		-199 826	-197 126
Driftskostnader	5	-2 380 981	-2 441 871
Övriga kostnader	6	-86 110	-78 957
Personalkostnader	4	-224 163	-134 077
Avskrivning av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-590 739	-590 741
		<hr/> -3 734 803	<hr/> -3 846 603
<b>Rörelseresultat</b>		1 734 590	1 602 513
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		52 227	8 548
Räntekostnader		-1 357 971	-1 088 189
		<hr/> -1 305 744	<hr/> -1 079 641
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		428 846	522 872
<b>Årets resultat</b>		<b>428 846</b>	<b>522 872</b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
Avsättning till underhållsfond		-503 000	-700 000
Ianspråktagande av underhållsfond		62 333	266 270
Förändring underhållsfond		-440 667	-433 730
Resultat efter fondförändring		-11 821	89 142 <i>Vm</i>

## BALANSRÄKNING

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

	Not	2011-12-31	2010-12-31
Byggnader och mark	8	42 582 734	43 134 282
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	131 259	170 450
		<u>42 713 993</u>	<u>43 304 732</u>

##### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga fordringar		0	5 000
		<u>0</u>	<u>5 000</u>

#### Summa anläggningstillgångar

42 713 993                      43 309 732

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		980 132	41 054
Fordringar mot tidigare ordförande		1 146 254	1 146 254
Aktuell skattefordran		487 544	476 330
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	87 276	123 851
		<u>2 701 206</u>	<u>1 787 489</u>

##### Kassa och bank

11                      4 355 259                      3 532 215

#### Summa omsättningstillgångar

7 056 465                      5 319 704

#### SUMMA TILLGÅNGAR

49 770 458                      48 629 436 *✓m*

## BALANSRÄKNING

		2011-12-31	2010-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>		
<b>Eget kapital</b>	12		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		422 311	422 311
Underhållsfond		4 860 940	4 420 273
		<hr/> 5 283 251	<hr/> 4 842 584
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust		472 424	383 282
Avsättning till underhållsfond		-503 000	-700 000
Ianspråktgande av underhållsfond		62 333	266 270
Årets resultat		428 846	522 872
		<hr/> 460 603	<hr/> 472 424
<b>Summa eget kapital</b>		<hr/> 5 743 854	<hr/> 5 315 008
<b>Avsättningar</b>			
Paviljongfond		34 031	34 031
Osäkra fordringar mot tidigare ordförande		283 960	283 960
<b>Summa avsättningar</b>		<hr/> 317 991	<hr/> 317 991
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	40 884 375	40 884 375
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<hr/> 40 884 375	<hr/> 40 884 375
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		370 908	513 588
Medlemmarnas reparationsfond		400 598	436 197
Övriga skulder	14	97 010	56 907
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 955 722	1 105 370
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<hr/> 2 824 238	<hr/> 2 112 062
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>49 770 458</b>	<b>48 629 436</b>
<b>POSTER INOM LINJEN</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<b>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar</b>			
Fastighetsinteckningar		41 585 000	41 585 000
		<hr/> 41 585 000	<hr/> 41 585 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga



## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### *Redovisningsprinciper*

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen samt uttalanden och allmänna råd från Bokföringsnämnden. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### *Värderingsprinciper m.m.*

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### *Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### *Inkomstskatt*

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp ränteintäkter, utdelningar och kapitalvinster på värdepapper och fastigheter samt inlöst och sålda bostadsrätter. Inkomstskatten uppgår till 26,3% på skattepliktig inkomst.

Outnyttjade underskott från tidigare år får fortsatt utnyttjas. Föreningens underskottsavdrag har per balansdagen beräknats till 16 071 654 kr, vilket innebär att det inte utgår någon inkomstskatt. Uppskjuten skattefordran redovisas inte på underskottsavdraget.

#### *Underhåll/underhållsfond*

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens stämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

#### *Intäktsredovisning*

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### *Definition av nyckeltal*

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder *Vm*

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyror	2011	2010
	<i>Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren</i>		
	Årsavgifter, bostäder	5 290 830	5 266 666
		<hr/> 5 290 830	<hr/> 5 266 666
Not 2	Övriga förvaltningsintäkter	2011	2010
	<i>Övriga rörelseintäkter uppdelade på intäktslag</i>		
	IT-avgifter	167 258	159 068
	Intäkter paviljongen	5 640	7 070
	Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	2	285
	Intäkter panter, överlåtelse	4 183	9 600
	Övriga intäkter	1 480	6 427
		<hr/> 178 563	<hr/> 182 450
Not 3	Reparationer	2011	2010
	Bostäder	87 152	79 314
	Tvättstugor	24 183	13 061
	Vatten/avlopp	295	12 203
	Värme	15 936	11 731
	Tele/TV/porttelefon	4 158	0
	Gårdar och grönanläggningar	26 530	4 825
	Vandalisering	10 563	0
	Övrigt	21 834	16 426
		<hr/> 190 651	<hr/> 137 560

VM

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

**Not 4 Personal** **2011** **2010**

*Löner, ersättningar m.m.*

Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:

Stryrelsen och andra funktionärer		
Styrelsearvode	127 213	58 596
Arvode servicegruppen	35 810	39 385
Arvode föreningsvald revisor	1 500	1 500
Övriga ersättningar	1 214	76
	<hr/>	<hr/>
	165 737	99 557
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	13 800	10 800
	<hr/>	<hr/>
	13 800	10 800
Sociala kostnader	44 626	23 720
Summa styrelse och övriga	<hr/>	<hr/>
	224 163	134 077

**Not 5 Driftskostander** **2011** **2010**

Fastighetsförsäkring	54 779	53 164
Arvode förvaltning	58 998	49 918
Kabel-TV	263 117	115 015
IT-kostnader	114 615	82 550
Risikkostnader	134 119	218 112
Revisionsarvode , externt	45 079	39 631
Fastighetsskötsel	2 508	2 636
Snöröjning	21 588	151 491
Vatten	249 434	205 782
El	191 510	315 817
Uppvärmning	926 003	931 310
Sophantering	216 979	201 445
Övrigt	102 252	75 000
	<hr/>	<hr/>
	2 380 981	2 441 871

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

<b>Not 6 Övriga kostnader</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Kontorsmaterial	12 601	27 149
Telefon och porto	3 122	2 644
Medlems- och föreningsavgifter	7 070	7 030
Bankkostnader	9 889	10 796
Konsultarvoden	25 238	0
Övriga externa kostnader	28 190	31 338
	<hr/>	<hr/>
	86 110	78 957

<b>Not 7 Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
--	-------------	-------------

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Byggnader	100 år
Garage	50 år
Standardförbättringar	40 år
Ljudisolering	40 år
Kompostanläggning	20 år
Bredband	20 år
Grovtvättmaskin	10 år
Inventarier, fastighetsinventarier	10 år
Plog	5 år <i>Vm</i>



## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 8	Byggnader och mark	2011-12-31	2010-12-31
	<b>Anskaffningsvärden</b>		
	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
	Markanläggning	143 757	143 757
	<b>Summa anskaffningsvärden</b>	<b>46 328 658</b>	<b>46 328 658</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början		
	Byggnader	-2 372 526	-1 977 105
	Bredband	-177 150	-122 837
	Standardförbättringar	-601 572	-506 946
	Markanläggning	-43 128	-35 940
		-3 194 376	-2 642 828
	Årets avskrivning byggnader	-395 421	-395 421
	Årets avskrivning bredband	-54 313	-54 313
	Årets avskrivning standardförbättringar	-94 626	-94 626
	Årets avskrivning markanläggningar	-7 188	-7 188
		-3 745 924	-3 194 376
	<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>42 582 734</b>	<b>43 134 282</b>
	Varav		
	Byggnader	36 774 223	37 169 644
	Mark	1 695 000	1 695 000
	Bredband	854 804	909 117
	Standardförbättringar	3 165 266	3 259 892
	Markanläggning	93 441	100 629
		<b>42 582 734</b>	<b>43 134 282</b>
	<b>Taxeringsvärden</b>		
	Bostäder	74 800 000	74 800 000
	Lokaler	5 921 000	5 921 000
	Totalt taxeringsvärde	80 721 000	80 721 000
	varav byggnader	57 654 000	57 654 000

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

<b>Not 9 Maskiner och inventarier</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	342 712	342 712
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	342 712	342 712
Ingående avskrivningar	-172 262	-133 069
Årets avskrivningar	-39 191	-39 193
Utgående ackumulerade avskrivningar	-211 453	-172 262
Utgående redovisat värde	131 259	170 450

<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
Förutbetald Kabel-tv-avgift	0	22 242
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	29 520	28 080
Fastighetsförsäkring	57 756	54 779
Övrigt	0	18 750
	87 276	123 851

<b>Not 11 Kassa och bank</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
Handkassa	71	2 187
Handelsbanken Checkkonto	4 308 656	3 483 867
Plusgiro	46 532	46 161
	4 355 259	3 532 215

<b>Not 12 Eget kapital</b>	<b>Insatskapital</b>	<b>Underhålls fond</b>	<b>Fritt eget kapital</b>
Belopp vid årets ingång	422 311	4 420 273	472 424
Avsättning till underhållsfond	0	503 000	-503 000
Uttag ur underhållsfond	0	-62 333	62 333
Årets vinst			428 846
Belopp vid årets utgång	422 311	4 860 940	460 603

<b>Not 13 Fastighetslån</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>Lån</b>	<b>Tid och villkor</b>	
Stadshypotek		33 329 375
Nordea		7 555 000
	40 884 375	40 884 375

Inga amorteringar beräknas ske under de närmaste 5 åren. *Vm*

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

	2011-12-31	2010-12-31
<b>Not 14 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Skuld sociala avgifter och skatter	95 610	56 907
Övriga kortfristiga skulder	1 400	0
	<hr/> 97 010	<hr/> 56 907
<b>Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	150 640	175 788
Upplupna elkostnader	5 350	20 068
Upplupen värmekostnad	118 245	146 302
Upplupen kostnad renhållning	18 052	66 122
Upplupna kostnader för administrativtjänst	18 748	18 748
Upplupna revisionsarvoden	33 000	21 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 365 306	449 846
Upplupna styrelsearvoden	29 770	28 800
Upplupna advokatkostnader	178 196	178 196
	<hr/> 1 955 722	<hr/> 1 105 370

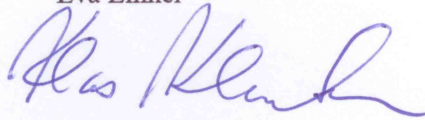
LUND den 17 maj 2012



Eva Linnér



Britt Sofi Zethson



Klas Klementsson



Erika Füle



Maria Nyström

Vår revisionsberättelse avviker från standardutformningen och har lämnats den 18 maj 2012.

Ulf Kristiansson Revision AB  
Ulf Kristiansson  
Revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Tre Högar

Org.nr. 716407-1560

### Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Tre Högar för år 2011.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalande med reservation respektive uttalande.

#### *Grund för uttalande med reservation*

Som framgår av förvaltningsberättelsen har föreningen sedan tidigare år bokfört en fordran på tidigare ordföranden. Fordran är av väsentligt belopp. Av fordran som uppgår till 1 146 kkr har 284 kkr redovisats som en avsättning. Således har ingen reservering gjorts för 862 kkr. Fordrans värde är beroende av utgången av en eventuell framtida rättsprocess mot den tidigare ordföranden. Reservering har sedan tidigare gjorts för framtida rättegångskostnader med 178 kkr.

#### *Uttalande med reservation respektive uttalande*

Enligt min uppfattning har årsredovisningen, förutom effekterna av de förhållanden som beskrivs i stycket "Grund för uttalande med reservation" upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2011 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.



### **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Tre Högar för år 2011.

#### ***Styrelsens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

#### ***Revisorns ansvar***

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

#### ***Uttalanden***

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

Lund den

Ulf Kristiansson Revision AB

  
Ulf Kristiansson  
Revisor