



Bostadsrättsföreningen
Tre Högar
Årsredovisning
1/1 2018 – 31/12 2018

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 2018-01-01--2018-12-31.

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för BRF Tre Högar får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 20180101-20181231.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m.årsstämman</u>
Britt Sofi Zethson	Ordförande	2019
Eva Linnér	Vice ordförande, kassör	2020
Hans Nilsson	Ledamot	2019
Jannica Ståhl	Ledamot	2019
Wladyslawa Roos	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter

Marianne Madsen	Suppleant	2020
Rickard Sandberg	Suppleant	2019
Alvin Lagerson	Suppleant	2020

Ordinarie revisor

Maria Wulff, Baker Tilly Malmö.

Revisorssuppleant

Göran Gustavsson		2019
------------------	--	------

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 2018 framgår av 2017 års förvaltningsberättelse.

Övriga funktionärer

Eva Linnér, delar ansvaret för parkskötseln

Hans Nilsson, delar ansvaret för parkskötseln

Oliver Högman

Wladyslawa Roos

Eva Lindstén

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 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 överlåtelser och pantförskrivningar. Styrelsen sköter även attest och kontroll av fakturor. Övrig ekonomisk förvaltning sköttes under 2018 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 2018 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 injustering av värmesystemet, ett par maskiner i tvättstugorna byttes ut, uppgradering av kabel-TV, spolning av köksavloppen, underhållsarbete på lekplatserna. Målning av dörrar, fönster, balkonger och vindskivor påbörjades (avslutas under 2019).

Underhållsplan och kommande års underhåll

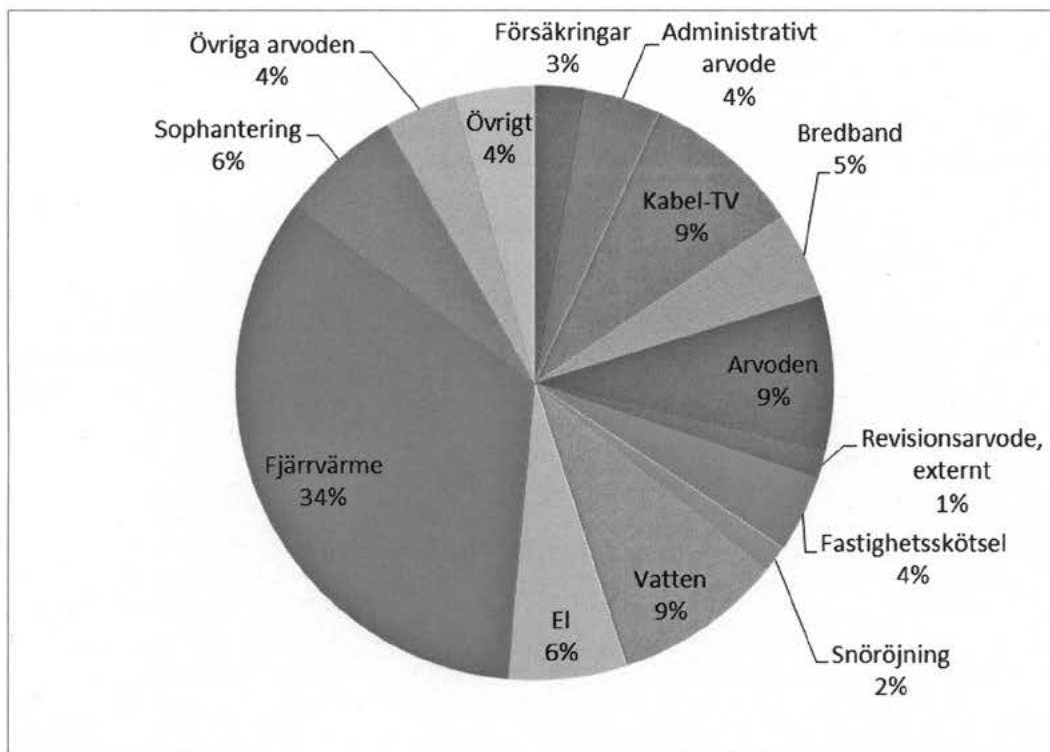
Under 2019 planeras i första hand avslutning av den påbörjade målningen, komplettering av värmeinjusteringen samt en särskild spolningsåtgärd. I tvättstugorna planeras i första hand förstärkning av "baljorna" där avloppen från tvättmaskinerna finns.

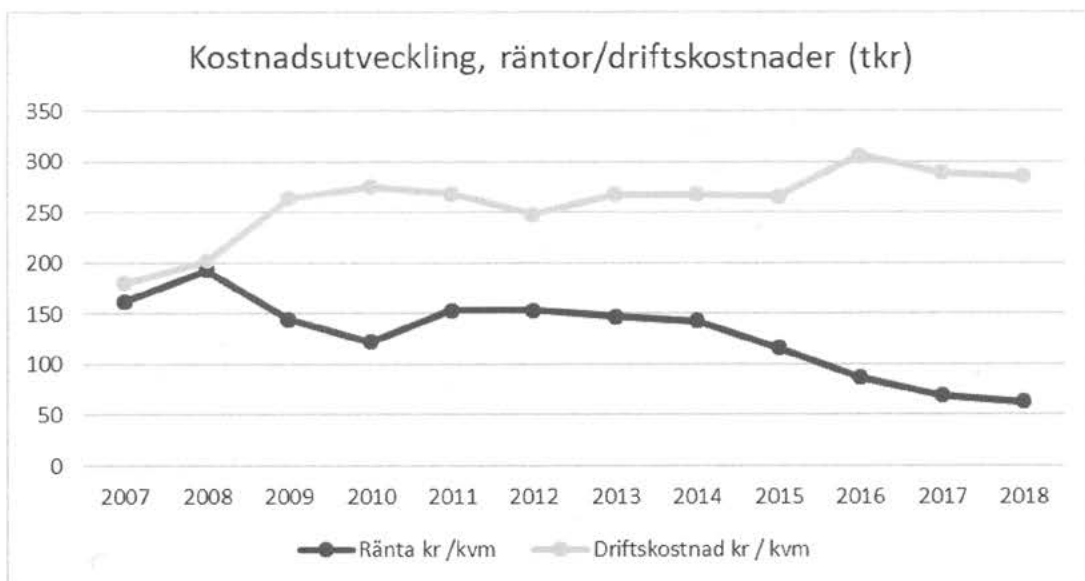
Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma 30/5 2018. 12 protokollförda styrelsesammanträden har hållits, samt två budgetsammanträden och ett konstituerande sammanträde. Styrelsen har under året via föreningens informationsblad, Högtrycket, lämnat löpande information om vad som händer i föreningen. Antal medlemmar: 134 +1 hedersmedlem.

Drifts- och förvaltningskostnader





Årsavgifter

Inför 2019 beslutade styrelsen att höja avgifterna med 1,7 % efter att de under 2018 hade ökats med 1.9 %.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under 2018 har 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.). Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Tidigare ordförande

Wickström betalade under året hela den återstående skulden. Vi kan nu lägga hela denna historia bakom oss.

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

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	5 836 308	5 727 672	5 681 412	5 620 109
Resultat efter finansiella poster	704 535	1 458 659	-3 499 162	395 479
Soliditet (%)	8,92	6,14	3,06	10,11

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Insatskapital	Fond avsättningar	Underhålls kapital
Belopp vid årets ingång	422 311	2 324 752	81 237
Avsättning till underhållsfond	0	327 381	-327 381
Avsättning till paviljongfond		5 200	-5 200
Årets resultat			1 409 071
Belopp vid årets utgång	422 311	2 657 333	1 157 727

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står

Balanserat resultat	81 237
Årets resultat	1 409 071
Årets fondavsättning	-332 581
	1 157 727

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	453 191
	453 191

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

RESULTATRÄKNING		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
	Not		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	5 836 308	5 727 672
Övriga rörelseintäkter	3	259 345	198 944
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>6 095 653</u>	<u>5 926 616</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,6,7	-3 730 610	-2 726 388
Övriga externa kostnader	8	-123 716	-102 409
Personalkostnader	5	-405 026	-450 366
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-583 434	-572 790
Övriga rörelsekostnader	9	0	-12 185
Summa rörelsekostnader		<u>-4 842 786</u>	<u>-3 864 138</u>
Rörelseresultat		1 252 867	2 062 478
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 899	8 729
Räntekostnader och liknande resultatposter		-561 231	-612 548
Summa finansiella poster		<u>-548 332</u>	<u>-603 819</u>
Resultat efter finansiella poster		704 535	1 458 659
Resultat före skatt		704 535	1 458 659
Årets resultat	10	704 535	1 458 659

		2018-12-31	2017-12-31
BALANSRÄKNING	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	39 530 322	39 277 760
Maskiner och andra tekniska anläggningar	12	237 291	197 612
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>39 767 613</u>	<u>39 475 372</u>
Summa anläggningstillgångar		39 767 613	39 475 372
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1 276 288	1 197 596
Aktuell skattefordran		154 358	156 734
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	198 455	168 203
Summa kortfristiga fordringar		<u>1 629 101</u>	<u>1 522 533</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	6 216 510	5 017 762
Summa kassa och bank		<u>6 216 510</u>	<u>5 017 762</u>
Summa omsättningstillgångar		7 845 611	6 540 295
SUMMA TILLGÅNGAR		47 613 224	46 015 667

		2018-12-31	2017-12-31
BALANSRÄKNING	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		422 311	422 311
Underhållsfond		2 652 133	2 324 752
Paviljongfond		16 969	0
Summa bundet eget kapital		<u>3 091 413</u>	<u>2 747 063</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-251 344	-1 377 423
Årets resultat		1 409 071	1 458 659
Summa fritt eget kapital		<u>1 157 727</u>	<u>81 236</u>
Summa eget kapital		4 249 140	2 828 299
Avsättningar			
Paviljongfond		0	11 769
Summa avsättningar		<u>0</u>	<u>11 769</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	40 697 750	40 697 750
Summa långfristiga skulder		<u>40 697 750</u>	<u>40 697 750</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		422 273	301 188
Övriga skulder	16	298 523	344 312
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 945 538	1 832 349
Summa kortfristiga skulder		<u>2 666 334</u>	<u>2 477 849</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 613 224	46 015 667

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

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

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

2018

2017

Årsavgifter och hyror

5 836 308

5 836 308

5 727 672

5 727 672

NOTER

Not 3	Övriga förvaltningsintäkter	2018	2017
	<i>Övriga rörelseintäkter uppdelade på intäktslag</i>		
	Bredbandsavgifter	157 762	152 035
	Intäkter paviljongen	5 200	5 435
	Ersättning för utlägg (vattenskada)	0	18 865
	Intäkter panter, överlåtelser	8 100	8 100
	Ersättning från tidigare ordförande	87 227	1 168
	Vinst avyttr anläggningstillgång	0	12 500
	Övr ersättningar och intäkter	1 056	841
		<hr/> 259 345	<hr/> 198 944

Not 4	Reparationer	2018	2017
	Löpande underhåll park	10 350	13 308
	Löpande underhåll fastighet	42 038	49 470
	Tvättutrustning	17 192	18 187
	Vatten/avlopp	7 307	1 806
	Värme + ventilation	94 000	2 104
	Markytor & planering	16 684	6 020
	Skadegörelse	0	1 323
		<hr/> 187 571	<hr/> 92 218

Not 5	Kostnader personal	2018	2017
	<i>Löner, ersättningar m.m.</i>		
	Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått enligt följande		
	Styrelsen och andra funktionärer		
	Styrelsearvode	233 526	262 088
	Arvode fastighetsgruppen	16 400	25 700
	Arvode parkgruppen	77 860	83 302
	Övriga arvode och milersättning	11 864	10 312
		<hr/> 339 650	<hr/> 381 402
	Sociala kostnader	65 376	68 964
	Summa styrelse och övriga	<hr/> 405 026	<hr/> 450 366

NOTER

Not 6 Underhåll	2018	2017
Värme injusteringar	174 200	0
Ventilation tvättstugor & paviljong	0	12 200
Armatyr tvättstugor	0	29 156
Sättningskador	18 525	0
Dörrar, sparkplåtar	12 500	2 500
Lekplatserna	41 986	0
Fönster	0	18 920
Målning enl underhållsplan	621 338	0
Nya dörrblad	0	39 424
Spolning	96 228	0
Uppgradering kabel-TV	114 375	30 000
	<hr/> 1 079 152	<hr/> 132 200

Not 7 Driftskostnader	2018	2017
Rep o underh maskin	11 126	13 009
Fastighetsförsäkring	73 158	68 696
Självrisk/vattenskador	0	74 012
Övriga försäkringskostnader	7 078	7 070
Extern parkskötsel	45 788	32 600
Besiktning	17 673	15 800
Kabel-TV	238 819	230 006
Bredband	129 574	129 538
Revisionsarbete, externt	40 000	41 250
Städmaterial	3 735	1 602
Snöröjning	40 493	55 697
Vatten	252 712	217 454
El	176 660	155 261
Fjärrvärme	930 587	961 025
Sophantering	177 808	171 784
Kameralförvaltning	115 000	115 000
Fastighetsskatt	200 106	197 730
Handverktyg	1 671	11 697
Driv- & Smörjmedel	1 899	2 739
	<hr/> 2 463 887	<hr/> 2 501 970

NOTER

Not 8 Övriga kostnader	2018	2017
Kontorsmaterial	20 640	16 683
Telefon och porto	2 501	3 144
Medlems-och föreningsavgifter	7 430	7 430
Bankkostnader	3 557	3 568
Konsultarvode	43 894	54 384
Förtäring	3 507	3 861
Advokat-och rättegångskostnader	8 359	0
Övriga externa kostnader	33 828	13 339
	<u>123 716</u>	<u>102 409</u>

Not 9 Övriga externa kostnader	2018	2017
Förlust avyttring anläggningstillgångar	0	12 185
	<u>0</u>	<u>12 185</u>

Not 10 Årets resultat		
Tillägg till resultaträkningen		
Årets resultat	704 535	1 458 659
Avsättning underhållsfond	-327 381	-315 862
Avsättning paviljongfond	-5 200	0
Förändring underhållsfond	<u>-327 381</u>	<u>-315 862</u>
Förändring paviljongfond	-5 200	0
Resultat efter fondförändring	371 954	1 142 797

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 11 Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
Anskaffningsvärde		
Vid årets början		
Byggnader	39 542 170	39 542 170
Mark	1 695 000	1 695 000
Bredband och kabel-tv	1 086 267	1 086 267
Standardförbättringar	3 861 464	3 861 464
Markanläggningar	143 757	143 757
Nyanskaffningar		
Byggnader	696 800	0
Bredband och kabel-tv	114 375	0
Summa anskaffningsvärde	47 139 833	46 328 658
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 140 480	-4 745 058
Bredband och kabel-tv	-557 341	-503 028
Standardförbättringar	-1 263 947	-1 169 322
Markanläggningar	-89 130	-82 661
	-7 050 898	-6 500 069
Årets avskrivningar byggnader	-399 278	-395 422
Årets avskrivningar bredband & kabel-tv	-58 241	-54 313
Årets avskrivningar standardförbättringar	-94 625	-94 625
Årets avskrivningar markanläggningar	-6 469	-6 469
	-558 613	-550 829
Restvärde enligt plan vid årets slut	39 530 322	39 277 760
Varav		
Byggnader	34 699 212	34 401 690
Mark	1 695 000	1 695 000
Bredband & kabel-tv	585 060	528 926
Standardförbättringar	2 502 892	2 597 517
Markanläggningar	48 158	54 627
	39 530 322	39 277 760
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

NOTER

Not 12 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	358 163	397 182
Inköp	64 500	219 569
Försäljningar/utrangeringar	0	-258 588
Utgående anskaffningsvärden	422 663	358 163
Ingående avskrivningar	-160 551	-292 493
Återförda avskrivningar på försäljningar	0	153 903
Årets avskrivningar	-24 821	-21 961
Utgående avskrivningar	-185 372	-160 551
Redovisat värde	237 291	197 612

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda kostnader bredbandsanslutning	32 076	32 076
Fastighetsförsäkring	76 449	73 158
Övrigt	89 930	62 969
	198 455	168 203

Not 14 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Handkassa	171	1 255
Handelsbanken checkkonto	1 910 999	1 928 602
SBAB	3 600 804	3 087 905
	5 511 974	5 017 762

Not 15 Lån

	2018-12-31	2017-12-31
	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.
SBAB	1,00	2020-11-10
Stadshypotek	1,05	2019-01-30
SBAB	1,34	2020-01-30
SBAB	1,75	2022-02-01
SBAB	1,77	2023-10-02
	7 555 000	7 555 000
	9 230 250	9 230 250
	7 000 000	7 000 000
	10 000 000	10 000 000
	6 912 500	6 912 500
	40 697 750	40 697 750

Om 5 år beräknas nuvarande skuld uppgå till 40 697 750



NOTER

Not 16 Övriga kortfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31
Medlemmarnas reparationsfond	252 057	300 786
Skuld sociala avgifter och skatt	34 212	41 526
Övr kortfristiga skulder	12 254	2 000
	<hr/> 298 523	<hr/> 344 312

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna löner	16 980	2 160
Upplupna sociala avgifter	3 040	678
Upplupna räntekostnader	69 755	69 314
Upplupna elkostnader	17 601	14 848
Upplupna värmekostnader	125 271	127 250
Upplupen kostnad vatten	21 595	18 605
Upplupen kostnad renhållning	15 085	15 129
Upplupna kostnader för administration	24 998	24 998
Upplupna revisionsarvoden	33 000	33 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 524 213	1 497 417
Övriga upplupna kostnader	94 000	28 950
	<hr/> 1 945 538	<hr/> 1 832 349

Övriga noter

Not 18 Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	41 585 000	41 585 000


Not 19 Definition av nyckeltal

Soliditet

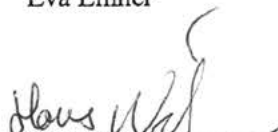
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Brf Tre Högar
Org.nr. 716407-1560


LUND 2019-05-08


Eva Linnér



Britt Sofi Zethson


Hans Nilsson


Jannica Ståhl


Wladyslawa Roos

Min revisionsberättelse har lämnats den 9 maj 2019


Maria Wulff
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Baker Tilly MLT KB
Skeppsgatan 9
211 11 Malmö
Sweden

T: +46 40 661 20 50
F: +46 40 611 55 65

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tre Högar för år 2018.

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 2018 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 2018 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 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

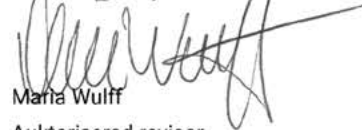
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 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 överträdelse 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 9 maj 2019



Maria Wulff

Auktoriserad revisor