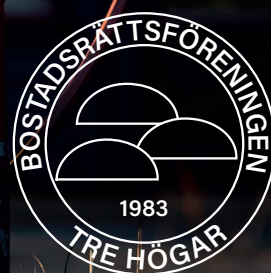


2022

# Årsredovisning Brf Tre Högar



# Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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 till exempel 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 bekostar själv sin hemförsäkring, som bör kompletteras med ett så kallat 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 2022-01-01--2022-12-31.**

<b>Innehåll</b>	<b>Sida</b>
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- noter	10
- underskrifter	17

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för BRF Tre Högar får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 20220101-20221231.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. årsstämman</u>
Eva Linnér	Ordförande	2024
Britt Sofi Zethson	Vice ordförande	2023
Hans Nilsson	Ledamot	2023
Alexander Milanov	Ledamot	2024
Marianne Madsen	Ledamot	2024
Ann-Sofi Ahlgren	Ledamot	2024

#### Styrelsesuppleanter

Wladyslawa Roos	Suppleant	2023
Victoria Beckman	Suppleant	2024
Patrik Grahn	Suppleant	2024

#### Ordinarie revisor

Maria Wulff, Baker Tilly Malmö.

#### Revisorssuppleant

Nubbe Fransson		2023
----------------	--	------

#### Valberedning

Ann-Sofi Ahlgren, torg SO sammankallande

Donald Folkeson, torg SO

Erik Úlfsson, torg NO

Nubbe Fransson, torg SV

#### Paviljongvärd

Paviljongvärd är Lena Magnusson, Tre Högars väg 52 A.

#### Torgombud

Torg SV Nubbe Fransson, Göran Gustavsson

Torg NV Marco Patrone, Christine Strömerstén

Torg NO Anette Erman

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

Föreningens förtroendevalda fram till föreningsstämman 2022 framgår av 2021 års förvaltningsberättelse.

#### Övriga funktionärer

Eva Linnér, delar ansvaret för parkskötseln

Hans Nilsson, delar ansvaret för parkskötseln

Wladyslawa Roos

Eva Lindstén

Douglas Lürén

Sanar Saman

Marcus Österlund

Inge Karlsson

Fredrik Karlsson

Viktor Karlsson

Britt Sofi Zethson

Ing-Marie Ohlsson

Anders Engdahl

Jost Papmehl

Donald Folkeson

### **Firmateckning**

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

### **Fastigheten och uppgifter om lägenheter och lokaler**

Föreningen äger fastigheten Tre Högar 2 i Lunds kommun med därpå uppförda 17 byggnader med 108 lägenheter samt 13 förråds-, tvätt- och garagebyggnader samt en samlingslokal, Paviljongen. 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:	1 401 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 2022	148 482 000 kr
Varav delvärde mark	53 689 000 kr
Varav delvärde byggnader	94 793 000 kr

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa.

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 överlåtelse och pantförskrivningar. Styrelsen sköter även attest och kontroll av fakturor. Övrig ekonomisk förvaltning sköttes under 2022 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 2022 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

Nya regleringsdon har installerats i undercentralen. De "gamla" garageportarna har servats, justerats och målats. Samtliga "gamla" garageportar har försetts med nya lås. Förbättringen av utomhusbelysningen har slutförts. En tvättmaskin har bytts ut. Som uppföljning av 2021 års fuktriskmätning har det gjorts en "fördjupad" besiktning i några lägenheter.



### Kommande år underhåll

Under 2023 planeras investering i undercentralen för förbättrad styrning och injustering av fjärrvärmen. Fönstren till loftan ska bytas och expeditionen utrustas med ett nytt säkerhetsskåp. För att spara el kommer tvättmaskinerna att anslutas till varmvattenledningar. Vi fortsätter med utbyte av tvättmaskiner och torktumlare vid behov.

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

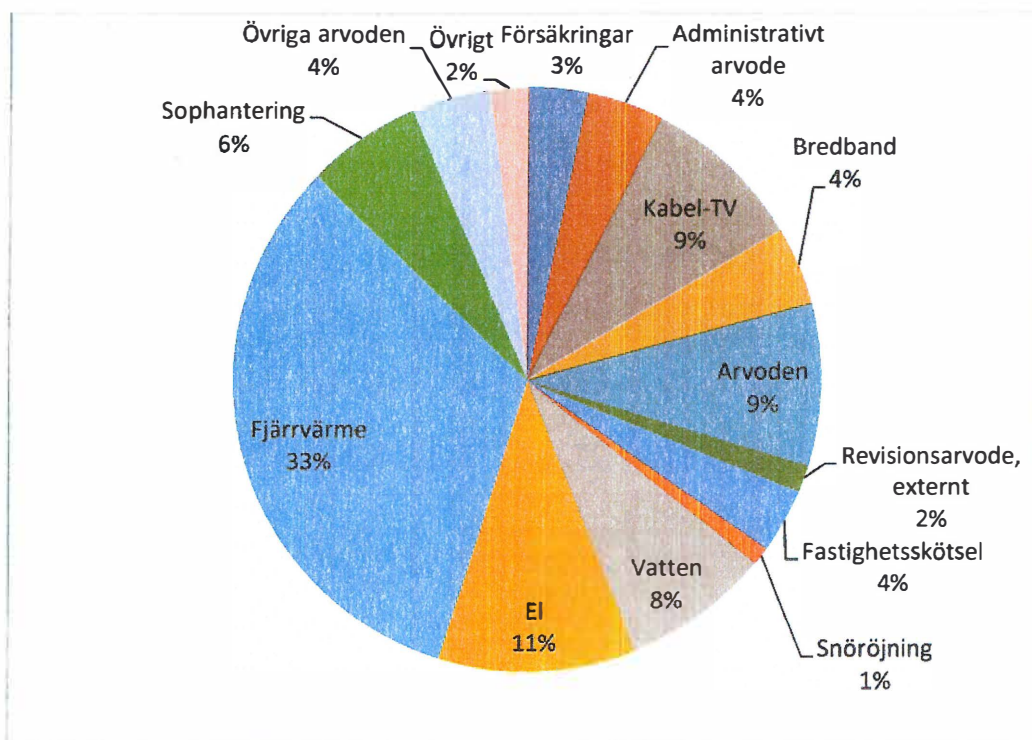
#### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma 25/5 2022 och en extra föreningsstämma 14/12 2022. 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.

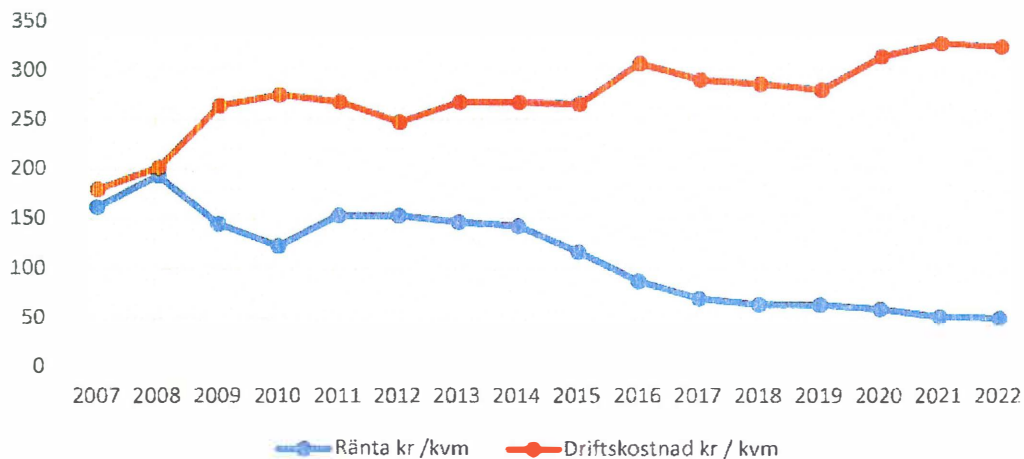
Antal medlemmar: 133 +1 hedersmedlem.

### Ekonomi

## **Drifts- och förvaltningskostnader**



### Kostnadsutveckling, räntor/drifstkostnader (tkr)



#### Årsavgifter

Inför 2023 beslutade styrelsen att höja avgifterna med 5,3 % efter att de inför 2022 hade ökats med 1,8 %.

#### Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under 2022 har 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.). Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

Företagets säte är Lund kommun

### Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	6 272 423	6 161 809	6 047 304	5 934 972
Resultat efter finansiella poster	933 187	-31 059	502 363	-390 835
Soliditet (%)	9,38	7,68	7,75	6,76

Definitioner av nyckeltal, se noter

### Förändringar i eget kapital

	Insatskapital	Fond avsättningar	Underhålls kapital
Belopp vid årets ingång	422 311	3 971 468	-773 751
Avsättning till underhållsfond		705 771	-705 771
Avsättning till paviljongfond		6 640	-6 640
Årets resultat			933 187
Belopp vid årets utgång	422 311	4 683 879	-552 975

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står

Balanserat resultat	-773 751
Årets resultat	933 187
Årets fondavsättning	-712 411
	<u>-552 975</u>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-552 975
	<u>-552 975</u>

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





## RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	6 272 423	6 161 809
Övriga rörelseintäkter	3	204 041	203 264
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<u>6 476 464</u>	<u>6 365 073</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,6,7	-4 014 816	-4 878 211
Övriga externa kostnader	8	-64 250	-70 283
Personalkostnader	5	-444 952	-390 387
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-611 679	-604 610
Övriga rörelsekostnader		0	-16 741
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-5 135 697</u>	<u>-5 960 232</u>
<b>Rörelseresultat</b>		1 340 767	404 841
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24 443	10 872
Räntekostnader och liknande resultatposter		-432 023	-446 772
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-407 580</u>	<u>-435 900</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		933 187	-31 059
<b>Resultat före skatt</b>		933 187	-31 059
<b>Årets resultat</b>	9	<b>933 187</b>	<b>-31 059</b>



<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Not</b>		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	37 289 916	37 846 963
Maskiner och andra tekniska anläggningar	11	435 344	450 976
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<u>37 725 260</u>	<u>38 297 939</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		37 725 260	38 297 939
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts-och hyresfordringar		1 307 473	1 250 776
Aktuell skattefordran		148 990	148 500
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	245 406	225 198
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<u>1 701 869</u>	<u>1 624 474</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	13	9 063 945	7 211 743
<b>Summa kassa och bank</b>		<u>9 063 945</u>	<u>7 211 743</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		10 765 814	8 836 217
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>48 491 074</b>	<b>47 134 156</b>

## BALANSRÄKNING

2022-12-31

2021-12-31

Not

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

Insatser		422 311	422 311
Underhållsfond		4 646 728	3 940 957
Paviljongfond		37 151	30 511
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>5 106 190</b>	<b>4 393 779</b>

##### Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-1 486 162	-742 692
Årets resultat		933 187	-31 059
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-552 975</b>	<b>-773 751</b>

**Summa eget kapital** 4 553 215 3 620 028

##### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	14	19 230 250	23 142 750
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>19 230 250</b>	<b>23 142 750</b>

##### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut		21 467 500	17 555 000
Leverantörsskulder		918 700	536 829
Övriga skulder	15	223 666	225 604
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	2 097 743	2 053 945
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>24 707 609</b>	<b>20 371 378</b>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** 48 491 074 47 134 156



## 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>2022</b>	<b>2021</b>
Årsavgifter och hyror	6 272 423	6 161 809
	<u>6 272 423</u>	<u>6 161 809</u>



## NOTER

<b>Not 3</b>	<b>Övriga förvaltningsintäkter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<i>Övriga rörelseintäkter uppdelade på intäktslag</i>		
	Bredbandsavgifter	171 110	170 400
	Intäkter paviljongen	6 640	5 890
	Intäkter panter, överlåtelse	14 000	11 500
	Övr ersättningar och intäkter	12 291	15 474
		<hr/> 204 041	<hr/> 203 264
<b>Not 4</b>	<b>Reparation</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Löpande underhåll park	11 079	10 968
	Löpande underhåll fastighet	72 357	45 544
	Tvättutrustning	40 621	30 084
	Vatten/avlopp	2 974	12 672
	Värme och ventilation	3 888	19 798
	Filterbyte ventilation	153 625	1 625
	Markytor & plantering	7 439	22 119
	Skadegörelse	17 317	0
		<hr/> 309 300	<hr/> 142 810
<b>Not 5</b>	<b>Kostnad personal</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<i>Löner, ersättning m.m</i>		
	Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått enligt följande		
	Styrelsen och andra funktionärer		
	Styrelsearvode	266 780	220 614
	Arvode fastighetsgruppen	9 590	19 960
	Arvode parkgruppen	113 650	98 110
	Övriga arvoden och milersättning	6 566	7 376
		<hr/> 396 586	<hr/> 346 060
	Sociala kostnader	48 366	44 327
	Summa styrelse och övriga	<hr/> 444 952	<hr/> 390 387

## NOTER

<b>Not 6</b>	<b>Underhåll</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Underhållsplan	0	23 750
	Underhåll torkskåp	32 677	0
	Underhåll av undercentralen	176 250	0
	Lekplatserna	0	1 857
	Träd återplantering	0	30 700
	Beslysning	126 977	118 750
	Garage	34 617	0
	Fönsterbyte	79 375	0
	Målning enl underhållsplan	80 000	1 433 336
	Låssystem	19 958	28 008
	Spolning	0	105 609
	Underhåll VVC	6 096	0
	Kontoret: inredning & utrustning	27 712	0
	Staket parkeringsplatser	50 466	0
	Besiktning badrum & kök	44 856	67 800
	Underhåll bastu	0	16 804
	Staket	0	91 350
	Trädvård	32 010	0
	Underhåll enl fuktriskmätning	215 124	0
	Övrigt	10 000	0
		<u>936 118</u>	<u>1 917 964</u>

<b>Not 7</b>	<b>Driftskostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Rep o underh maskin	18 701	14 220
	Fastighetsförsäkring	96 295	90 420
	Självrisk/vattenskador	51 975	87 907
	Övriga försäkringskostnader	7 497	7 247
	Extern parkskötsel	16 400	60 425
	Besiktning	29 893	28 214
	Kabel-TV	268 358	262 608
	Bredband	129 678	129 678
	Revisionsarbete, externt	44 375	40 625
	Städmaterial	3 746	2 178
	Snöröjning	30 074	66 600
	Vatten	243 829	260 827
	El	325 335	231 098
	Fjärrvärme	968 721	1 024 803
	Sophantering	187 713	184 631
	Kameral förvaltning	126 250	100 000
	Fastighetsskatt	208 872	209 362
	Handverktyg	5 065	12 521
	Driv- & Smörjmedel	6 622	4 073
		<u>2 769 399</u>	<u>2 817 437</u>



## NOTER

<b>Not 8</b>	<b>Övriga kostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kontorsmaterial	26 830	29 742
	Telefon och Porto	3 058	2 984
	Medlems-och föreningsavgifter	7 960	7 880
	Bankkostnader	4 762	4 318
	Konsultarvode	6 938	13 625
	Förtäring	590	483
	Advokat och rättegångskostnader	300	0
	Övriga externa kostnader	13 812	11 251
		<u>64 250</u>	<u>70 283</u>
<b>Not 9</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Tillägg till resultaträkningen</b>		
	Årest resultat	933 187	-31 059
	Avsättning underhållsfond	-705 771	-612 166
	Avsättning paviljongfond	-6 640	-5 890
	Förändring underhållsfond	-705 771	-612 166
	Förändring paviljongfond	-6 640	-5 890
		0	
	Resultat efter fondförändring	220 776	-649 115

## NOTER

### Noter till balansräkningen

Not 10 Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
<b>Anskaffningsvärde</b>		
Vid årets början		
Byggnader	40 238 970	40 238 970
Mark	1 695 000	1 695 000
Bredband och kabel-tv	1 200 642	1 200 642
Standardförbättringar	3 861 464	3 861 464
Markanläggningar	143 757	143 757
<b>Summa anskaffningsvärde</b>	<b>47 139 833</b>	<b>47 139 833</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt</b>		
Vid årets början		
Byggnader	-6 746 928	-6 344 538
Bredband och kabel-tv	-795 678	-735 646
Standardförbättringar	-1 642 447	-1 547 822
Markanläggningar	-107 817	-107 817
	-9 292 870	-8 735 823
Årets avskrivningar byggnader	-402 390	-402 390
Årets avskrivningar bredband & kabel-tv	-60 032	-60 032
Årets avskrivningar standardförbättringar	-94 625	-94 625
	-557 047	-557 047
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>37 289 916</b>	<b>37 846 963</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	33 089 652	33 492 042
Mark	1 695 000	1 695 000
Bredband och kabel-tv	344 932	404 964
Standardförbättringar	2 124 392	2 219 017
Markanläggningar	35 940	35 940
	<b>37 289 916</b>	<b>37 846 963</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Bostäder och mark	144 000 000	117 000 000
Lokaler	4 482 000	5 179 000
Totalt taxeringsvärde	148 482 000	122 179 000
varav byggnader	94 793 000	72 986 000



## NOTER

<b>Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	666 594	542 663
Inköp	39 000	343 500
Försäljningar/utrangeringar	0	-219 569
Utgående anskaffningsvärden	705 594	666 594
Ingående avskrivningar	-215 618	-255 883
Återförda avskrivningar på försäljningar/utrangeringar		87 828
Årets avskrivningar	-54 632	-47 563
Utgående avskrivningar	-270 250	-215 618
Redovisat värde	435 344	450 976
<b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Förutbetalda kostnader bredbandsanslutning	32 076	32 076
Fastighetsförsäkring	110 758	96 295
Övrigt	102 572	96 827
	245 406	225 198
<b>Not 13 Kassa och bank</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Handkassa	1 570	1 354
Handelsbanken checkkonto	5 403 234	3 575 506
SBAB	3 659 141	3 634 882
	9 063 945	7 211 742
<b>Not 14 Lån</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Ränta %	Slutbetalningsdag
Stadshypotek	0,55	2025-01-30
		9 230 250
SEB	0,81	2023-01-28
		0
SBAB	1,77	2023-10-02
		0
SBAB	1,42	2026-02-12
		10 000 000
		19 230 250
		23 142 750

Om 5 år beräknas nuvarande skuld uppgå till 38 697 750 kr



## NOTER

<b>Not 15 Övriga kortfristiga skulder</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Medlemmarnas reparationsfond	172 877	180 055
Skuld sociala avgifter och skatt	47 048	41 808
Övr kortfristiga skulder	3 741	3 741
	<u>223 666</u>	<u>225 604</u>

<b>Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	42 639	51 287
Upplupna elkostnader	44 226	33 264
Upplupna värmekostnader	136 530	141 931
Upplupna kostnader vatten	0	22 106
Upplupna kostnader renhållning	16 429	15 591
Upplupna kostnader för administration	24 998	24 998
Upplupna revisionsarvoden	33 000	33 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 694 628	1 610 706
Övriga upplupna kostnader	105 293	121 062
	<u>2 097 743</u>	<u>2 053 945</u>

## Övriga noter

<b>Not 17 Ställda säkerheter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	41 585 000	41 585 000

## Not 18 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

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

**NOTER**

LUND 2023-04-26



Eva Linnér



Britt Sofi Zethson



Hans Nilsson



Marianne Madsen



Ann-Sofi Ahlgren



Alexander Milanov

Min revisionsberättelse har lämnats den

28/4-2023



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 2022.

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 2022 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 revisionsbedömning i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorernas ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsbedömning 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 upphöra med verksamheten.

#### Revisorernas 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 revisionsbedömning 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 2022 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 revisionssed i Sverige. Mitt 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 revisionssed 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 revisionssed 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 28 april 2023



Maria Wulff

Auktoriserad revisor