



Bostadsrättsföreningen
Tre Högar

Organisationsnummer 716407-1560

Årsredovisning
1/1 2016 – 31/12 2016



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 2016-01-01--2016-12-31.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	6
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- noter	10
- underskrifter	16

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för BRF Tre Högar får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01-2016-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. årsstämman</u>
Britt Sofi Zethson	Ordförande	2017
Eva Linnér	Vice ordförande, kassör	2018
Hans Nilsson	Ledamot	2017
Tobias Carlbom	Ledamot	2018
Ulla Rööser	Ledamot	2017

Tobias Carlbom avsåde sig sitt uppdrag under mandatperioden och ersattes vid extrastämma i december av Kristoffer Stasina.

Styrelsesuppleanter

Kristoffer Stasina	2017
Wladyslawa Roos	2018
Jörgen Gullstrand	2018

Ibrahim Music avsåde sig sitt uppdrag under mandatperioden.

Ordinarie revisor

Maria Wulff, Baker Tilly Malmö.

Revisorssuppleant

Inga Persson 2017

Inga Persson avsåde sig sitt uppdrag under mandatperioden och ersattes vid extrastämma i december av Jannica Ståhl.

Valberedning

Sam Almqvist, torg SO, sammankallande

Marco Patrone, torg NV

Danuta Nilsson, torg SO

Paviljongvärdar

Ann-Sofi Ahlgren, Anita Backlund

Torgombud

Torg SV Nubbe Fransson, Ulla Rööser

Torg NV Marco Patrone

Torg NO Pirjo Ollikainen, Wladyslawa Roos

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

Föreningens förtroendevalda fram till föreningsstämman 2016 framgår av 2015 års förvaltningsberättelse.

Övriga funktionärer

Malin Klementsson

Robin Jönsson

Eva Linnér

Hans Nilsson

Tobias Carlbom

Oliver Högman

Wladyslawa Roos

Matilda Patrone

Ulla Rööser, ansvarig för parkskötseln

Ing-Marie Ohlsson

Jost Pappmehl

Donald Folkesson, ansvarig för fastighetsskötseln

Handwritten signatures and initials:
The BRF all
Ed

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:	1 945 kvm

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

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

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i TryggHansa.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

Förvaltning och organisationsanslutning

Brf Tre Högar är en privat bostadsrättsförening och är medlem i Bostadsrätterna.

Kameral förvaltning

Styrelsen hanterar medlemsregister, inre reparationsfond samt handläggning av överlåtelse och pantförskrivningar. Styrelsen sköter även attest och kontroll av fakturor. Övrig ekonomisk förvaltning sköttes under 2016 av Kösters Ekonomibyrå AB, Lund. Där upprättades även årsredovisning 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 2016 skötts av fastighetsgruppen samt av utomstående entreprenörer. Genom en stadgeändring år 2007 ligger stor del av underhållsansvaret på den enskilde medlemmen.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

I det planerade underhållet ingick bl. a. byte av fönster i paviljongens lanternin, målning på soptorgen, ny ventilation i paviljongen, upprustning på stora lekplatsen, en ny tvättmaskin och framför allt, avslutning av arbetet med nya ventilationsaggregat i lägenheterna.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Under 2017 planeras nya armaturer i tvättstugorna, fortsatt arbete med ventilationen i tvättstugorna, förbättrad belysning utomhus, kontroll av sättningskador samt översyn av dörrar och fönster.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

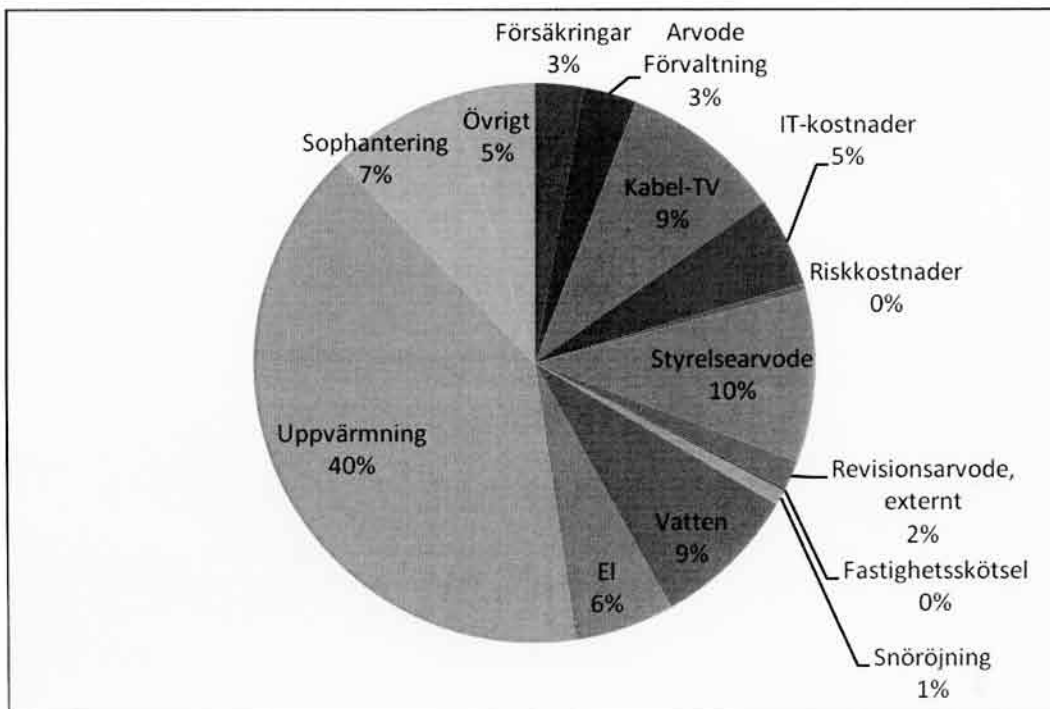
Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma 25/5 2016 och en extra föreningsstämma 14/12 2016. 12 protokollförda styrelsesammanträden har hållits, samt tre budgetsammanträden och två konstituerande sammanträden. Styrelsen har under året via föreningens informationsblad, Högtrycket, lämnat löpande information om vad som händer i föreningen.

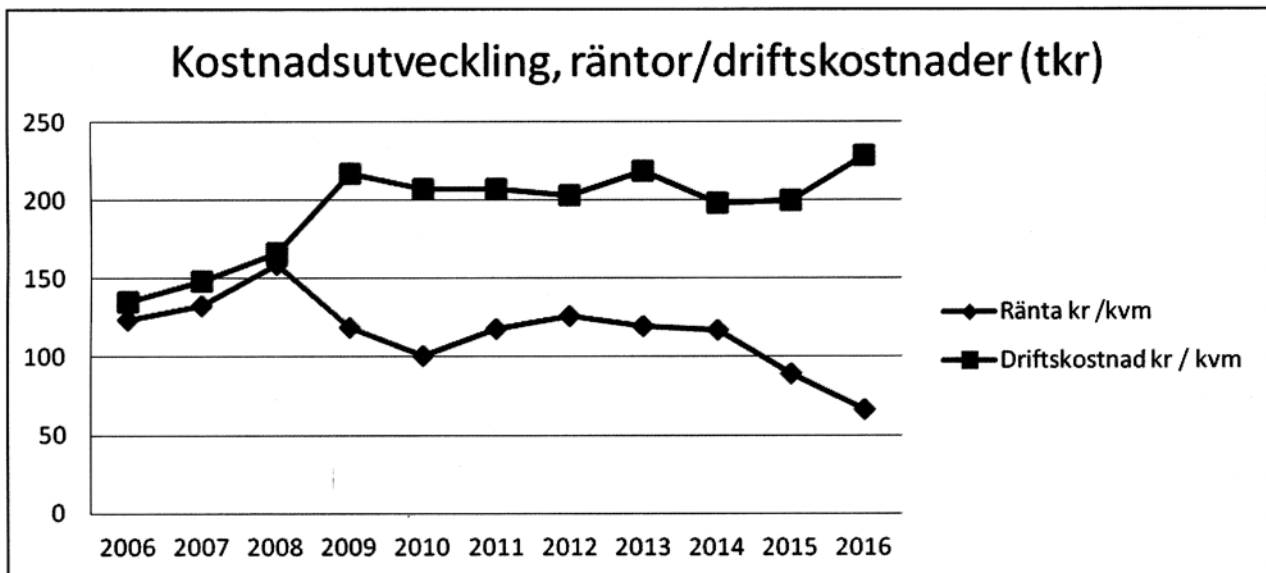
Antal medlemmar: 135 +1 hedersmedlem.

Ekonomi

Drifts- och förvaltningskostnader



Handwritten signatures and initials:
SA
Svein
LIR
BR



Årsavgifter

Inför 2016 beslutade styrelsen att höja avgifterna med 1,1% efter att de under 2015 hade ökats med 2.1%.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under 2016 har 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.). Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Tidigare ordförande

Wickström står fortfarande i skuld till föreningen med ca 90 tkr. Kronofogden bevakar ärendet.

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

Handwritten signatures and initials:
 [Signature] [Signature] [Signature]
 [Initials]

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Företagets säte är Lund kommun

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under räkenskapsåret låtit utföra reparationer på ventilationssystemet. Arbetet har medfört en viss förbättring av standarden på föreningens ventilationssystem. Kostnaden har uppgått till 4 513 871 kr och styrelsen har valt att kostnadsföra hela beloppet under 2016.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	5 681 412	5 620 109	5 503 848	5 503 848
Resultat efter finansiella poster	-3 499 162	395 479	-167 018	-33 704
Soliditet (%)	3,06	10,11	9,53	9,69

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Insatskapital	Underhålls fond	Underhålls kapital
Belopp vid årets ingång	422 311	1 936 358	2 510 133
Avsättning till underhållsfond		307 532	-307 532
Uttag ur underhållsfond		-235 000	235 000
Årets resultat			-3 499 162
Belopp vid årets utgång	422 311	2 008 890	-1 061 561

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står

Balanserat resultat	2 510 133
Årets resultat	-3 499 162
Årets fondavsättning	-307 532
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	235 000
	<u>-1 061 561</u>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	<u>-1 061 561</u>
	-1 061 561

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

RESULTATRÄKNING

		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	5 681 412	5 620 109
Övriga rörelseintäkter	2	263 280	468 875
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>5 944 692</u>	<u>6 088 984</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3,5,6	-7 557 937	-3 671 001
Övriga externa kostnader	7	-121 706	-47 073
Personalkostnader	4	-423 694	-383 798
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-585 626	-585 626
Summa rörelsekostnader		<u>-8 688 963</u>	<u>-4 687 498</u>
Rörelseresultat		-2 744 271	1 401 486
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 722	26 057
Räntekostnader och liknande resultatposter		-769 613	-1 032 064
Summa finansiella poster		<u>-754 891</u>	<u>-1 006 007</u>
Resultat efter finansiella poster		-3 499 162	395 479
Resultat före skatt		-3 499 162	395 479
Årets resultat	8	-3 499 162	395 479



BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

	Not	2016-12-31	2015-12-31
Byggnader och mark	9	39 828 589	40 379 418
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10	104 689	139 486
Summa materiella anläggningstillgångar		39 933 278	40 518 904

Summa anläggningstillgångar 39 933 278 40 518 904

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar


Avgifts- och hyresfordringar		1 165 292	1 136 891
Aktuell skattefordran		162 899	148 126
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	185 638	185 196
Summa kortfristiga fordringar		1 513 829	1 470 213

Kassa och bank

Kassa och bank	12	3 172 859	6 140 932
Summa kassa och bank		3 172 859	6 140 932

Summa omsättningstillgångar 4 686 688 7 611 145

SUMMA TILLGÅNGAR 44 619 966 48 130 049



BALANSRÄKNING

2016-12-31

2015-12-31

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser		422 311	422 311
Underhållsfond		2 008 890	1 936 358
Summa bundet eget kapital		2 431 201	2 358 669

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		2 437 601	2 114 655
Årets resultat		-3 499 162	395 479
Summa fritt eget kapital		-1 061 561	2 510 134

Summa eget kapital

1 369 640 4 868 803

Avsättningar

Paviljongsfond		23 119	23 269
Summa avsättningar		23 119	23 269

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	13	40 697 750	40 697 750
Summa långfristiga skulder		40 697 750	40 697 750

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		399 967	399 497
Övriga skulder	14	316 431	360 691
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 813 059	1 780 039
Summa kortfristiga skulder		2 529 457	2 540 227

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

44 619 966 48 130 049

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	100
Garage	50
Standardförbättringar	40
Ljudisolering	40
Kompostanläggning	20
Bredband	20
Grovtvättmaskin	10
Inventarier, fastighetsinventarier	10

Noter till resultaträkningen

Not 1 Nettoomsättning	2016	2015
Årsavgifter och hyror	5 681 412	5 620 110
	<hr/> 5 681 412	<hr/> 5 620 110



NOTER

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter	2016	2015
<i>Övriga rörelseintäkter uppdelade på intäktslag</i>		
Bredbandsavgifter	187 096	183 222
Intäkter paviljongen	6 440	8 160
Ersättning för utlägg (vattenskada)	0	5 852
Intäkter panter, överlåtelse	7 500	7 500
Försäkringsersättningar	59 500	173 172
Ersättning från tidigare ordförande	2 222	90 969
Övr ersättningar och intäkter	522	0
	263 280	468 875
Not 3 Reparationer	2016	2015
Löpande underhåll	7 600	5 337
Löpande underhåll park	2 098	10 622
Löpande underhåll fastighet	40 434	14 006
Tvättutrustning	20 388	30 758
Vatten/Avlopp	7 349	18 779
Värme + ventilation	6 594	18 332
Kabel TV	3 500	0
Markytor & plantering	37 229	22 474
Skadegörelse	0	1 161
	125 192	121 469
Medelantal anställda		
Not 4	2016	2015
<i>Löner, ersättningar m.m.</i>		
Löner, ersättningar , sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande		
Styrelsen och andra funktionärer		
Styrelsearvode	242 313	228 875
Arvode fastighetsgruppen	24 200	21 140
Arvode parkgruppen	82 345	79 820
Internt revisionsarvode	2 500	2 500
Övriga arvoden och milersättning	4 316	4 241
	355 674	336 576
Sociala kostnader	68 020	47 222
Summa styrelsen och övriga	423 694	383 798

NOTER

Not 5 Underhåll	2016	2015
Underhållsplan	48 750	0
Ventilation Tvättstugor & paviljong	285 699	0
Renovering Tvättstugor	39 000	25 000
Takreparation paviljong	87 288	0
Ventilationssystem bostäder	4 228 172	652 525
Sättningskador	0	39 291
Hängrännor	0	257 587
Underhåll av värmecentral	40 490	0
Lekplatserna	11 990	44 200
Brunnar och avlopp	0	94 819
Garagelås	0	114 511
Isolering vindar	0	7 088
Belysning	0	1 665
Målning enl underhållsplan	57 000	0
	<u>4 798 389</u>	<u>1 236 686</u>

Not 6 Driftskostnader	2016	2015
Rep o underh maskin	1 750	12 491
Fastighetsförsäkring	68 599	66 347
Självrisk/vattenskador	220 860	0
Övriga försäkringskostnader	6 888	0
Extern parkskötsel	54 700	27 190
Besiktning	18 988	4 007
Kabel-TV	228 291	225 158
Bredband	125 815	123 655
Risikkostnader	-10 181	9 554
Revisionsarvode, externt	40 000	40 000
Städmaterial	4 913	4 799
Snöröjning	52 153	20 562
Vatten	206 145	204 881
El	140 097	156 588
Fjärrvärme	979 169	880 581
Sophantering	179 095	209 819
Kameralförvaltning	117 502	110 000
Fastighetsskatt	192 654	207 454
Handverktyg	2 438	5 628
Driv- & Smörjmedel	3 261	2 332
Bolagsverket	900	1 800
Övriga förvaltningskostnader	319	0
	<u>2 634 356</u>	<u>2 312 846</u>

NOTER

Not 7	Övriga kostnader	2016	2015
	Kontorsmaterial	37 353	23 559
	Telefon och porto	2 799	2 969
	Medlems-och föreningsavgifter	7 430	7 430
	Bankkostnader	3 686	6 454
	Konsultarvode	56 679	0
	Förtäring	4 165	3 835
	Jubileumsfest	0	-6 650
	Övriga externa kostnader	9 594	9 476
		<u>121 706</u>	<u>47 073</u>
Not 8	Årets resultat		
	Tillägg till resultaträkning		
	Årets resultat	-3 499 162	395 479
	Avsättning underhållsfond	-307 532	-302 101
	Ianspråkstagande av underhållsfond	235 000	1 000 000
	Förändring underhållsfond	<u>-72 532</u>	<u>697 899</u>
	Resultat efter fondförändring	-3 571 694	1 093 378



NOTER

Noter till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
Anskaffningsvärde		
Vid årets början		
Byggnader	39 542 170	39 542 170
Mark	1 695 000	1 695 000
Bredband	1 086 267	1 086 267
Standardförbättringar	3 861 464	3 861 464
Markanläggningar	143 757	143 757
Summa anskaffningsvärden	46 328 658	46 328 658
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 349 636	-3 954 214
Bredband	-448 716	-394 403
Standardförbättringar	-1 074 697	-980 072
Markanläggningar	-76 192	-69 723
	-5 949 241	-5 398 412
Årets avskrivningar byggnader	-395 422	-395 422
Årets avskrivningar bredband	-54 313	-54 313
Årets avskrivningar standardförbättringar	-94 625	-94 625
Årets avskrivningar markanläggningar	-6 469	-6 469
	-550 829	-550 829
Restvärde enligt plan vid årets slut	39 828 588	40 379 417
Varav		
Byggnader	34 797 112	35 192 534
Mark	1 695 000	1 695 000
Bredband	583 239	637 551
Standardförbättringar	2 692 142	2 786 767
Markanläggningar	61 096	67 565
	39 828 588	40 379 417
Taxeringsvärde		
Bostäder och mark	105 000 000	84 000 000
Lokaler	5 571 000	7 321 000
Totalt taxeringsvärde	110 571 000	91 321 000
varav byggnader	72 304 000	66 054 000

Handwritten signature and initials

NOTER

	2016-12-31	2015-12-31
Not 10 Maskiner och andra tekniska anläggningar		
Ingående anskaffningsvärden	397 182	397 182
Utgående anskaffningsvärden	397 182	397 182
Ingående avskrivningar	-257 696	-222 899
Årets avskrivningar	-34 797	-34 797
Utgående avskrivningar	-292 493	-257 696
Redovisat värde	104 689	139 486
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	32 040	31 320
Fastighetsförsäkring	68 696	68 599
Övrigt	84 902	85 277
	185 638	185 196
Not 12 Kassa och bank		
Handkassa	402	748
Handelsbanken Checkkonto	1 593 279	2 374 638
SBAB	1 579 177	3 765 545
	3 172 858	6 140 931
Not 13 Lån		
Lån förfaller efter 5 år		
Stadshypotek	16 142 750	23 697 750
SBAB	24 555 000	17 000 000
	40 697 750	40 697 750
Not 14 Övriga kortfristiga skulder		
Medlemmarnas reparationsfond	306 449	324 540
Skuld sociala avgifter och skatter	8 362	35 151
Övr kortfristiga skulder	1 620	1 000
	316 431	360 691



NOTER

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna räntekostnader	90 455	109 088
Upplupna elkostnader	8 503	12 116
Upplupna värmekostnader	130 731	107 488
Upplupen kostnad vatten	18 281	0
Upplupen kostnad renhållning	15 087	18 867
Upplupna kostnader för administration	24 998	24 998
Upplupna revisionsarvoden	33 000	33 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 468 554	1 451 982
Upplupna advokatkostnader	0	15 000
Övriga upplupna kostnader	23 450	7 500
	<u>1 813 059</u>	<u>1 780 039</u>

Övriga noter

Not 16 Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	41 585 000	41 585 000

Not 17 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

LUND 2017-05-16



Eva Linnér



Britt Sofi Zethson



Hans Nilsson

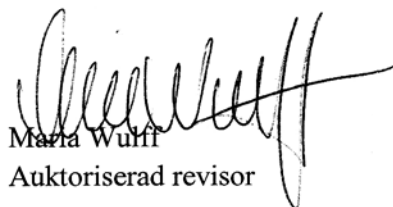


Kristoffer Stasina



Ulla Rööser

Min revisionsberättelse har lämnats den 16/5 2017



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 2016.

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 2016 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 revisionsssed 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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

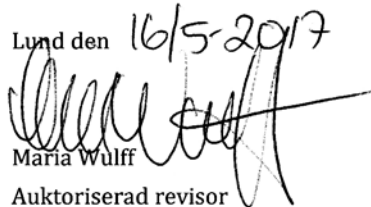
Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsred 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 16/5-2017

Maria Wulff
Auktoriserad revisor