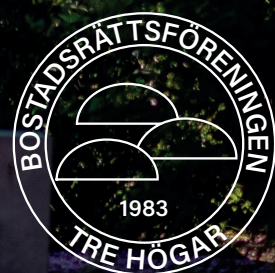


2023

# 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 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 bekostar 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 2023-01-01--2023-12-31.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	8
- balansräkning	9
- kassaflödesanalys	11
- noter	12
- underskrifter	20

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för BRF Tre Högar får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 20230101 - 20231231.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. årsstämman</u>
Eva Linnér	Ordförande	2024
Britt Sofi Zethson	Vice ordförande	2025
Hans Nilsson	Ledamot	2025
Alexander Milanov	Ledamot	2024
Marianne Madsen	Ledamot	2024
Ann-Sofi Ahlgren	Ledamot	2024

#### Styrelsesuppleanter

Wladyslawa Roos	Suppleant	2025
Victoria Vollert	Suppleant	2024
Patrik Grahn	Suppleant	2024

#### Ordinarie revisor

Maria Wulff, Baker Tilly Malmö.

#### Revisorssuppleant

Nubbe Fransson		2024
----------------	--	------

#### Valberedning

Ann-Sofi Ahlgren, torg SO sammankallande  
Donald Folkeson, torg SO  
Erik Úlfsson, torg NO  
Nubbe Fransson, torg SV

#### Paviljongvärd

Paviljongvärd är Ann-Mari Almqvist, Tre Högars väg 54 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 2023 framgår av 2022 års förvaltningsberättelse.

#### Övriga funktionärer

Eva Linnér, delar ansvaret för parkskötseln  
Hans Nilsson, delar ansvaret för parkskötseln  
Wladyslawa Roos  
Eva Lindstén  
Douglas Lürén  
Sanar Saman  
Michael Svensson  
Marcus Österlund  
Fredrik Karlsson  
Viktor Karlsson  
Britt Sofi Zethson  
Ing-Marie Ohlsson  
Anders Engdahl  
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 och 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, 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 överlåtelser och pantförskrivningar. Styrelsen sköter även attest och kontroll av fakturor. Övrig ekonomisk förvaltning sköttes under 2023 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 2023 skötts av fastighetsgruppen samt av utomstående entreprenörer. Genom en stadgeändring år 2007 ligger stor del av underhållsansvaret på den enskilde medlemmen.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Den 8 juli 2023 utbröt en brand i en garagelänga med anslutande sopplats. Ytterligare två sopplatser brandskadades. Den nerbrunna garagelängan byggdes 1984 och innehöll 5 garageplatser av totalt 50 garageplatser från 1984. Med tanke på byggnadens ålder har det inte varit möjligt att utreda hur mycket av fastighetens totala bokförda värde som avser dessa 5 garageplatser. Därför har ingen del av föreningens bokförda värde på fastigheten skrivits ner med anledningen av branden. Styrelsens bedömning är att det återstående restvärdet på dessa 5 garageplatser, som borde kostnadsförts i samband med branden, har oväsentlig påverkan på bedömningen av föreningens ekonomiska ställning. Taxeringsvärdet uppgår till 148 mkr.

## Underhåll och miljö

### Årets underhåll

Föreningen har investerat i undercentralen för förbättrad styrning och injustering av fjärrvärmen. Nya fönster (17 st) till loften har monterats. För att spara el har tvättmaskinerna (Miele-maskinerna) anslutits till varmvattenledningarna. En tvättmaskin har bytts ut.

### Kommande år underhåll

Spolning av stammar i kök ska utföras. VVC-ventilerna kommer att injusteras. Vi fortsätter med utbyte av tvättmaskiner och torktumlare vid behov.

På lördagsmorgonen den 8 juli 2023 utbröt en brand i en garagelänga med anslutande sopplats. Ytterligare två sopplatser är brandskadade. Arbetet med anledning av branden pågår och sker i samarbete med vårt försäkringsbolag.

## Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

### Allmänt

BRF Tre Högar är ett privatbostadsföretag.

Marken ägs av föreningen.

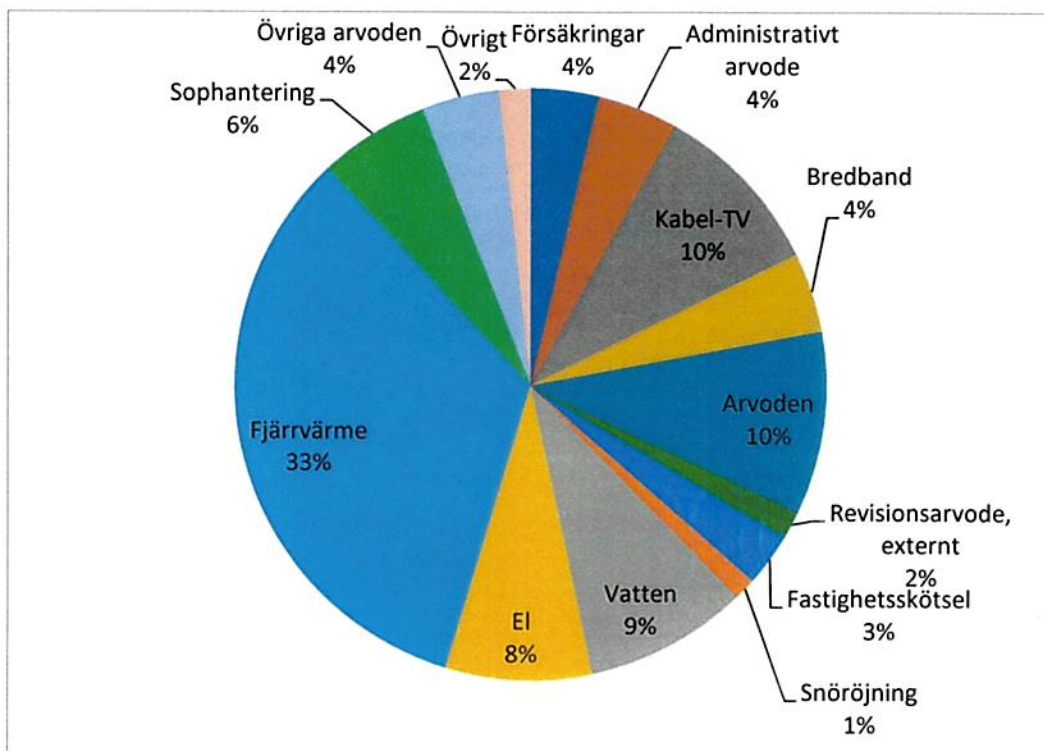
Föreningen har en uppdaterad underhållsplan.

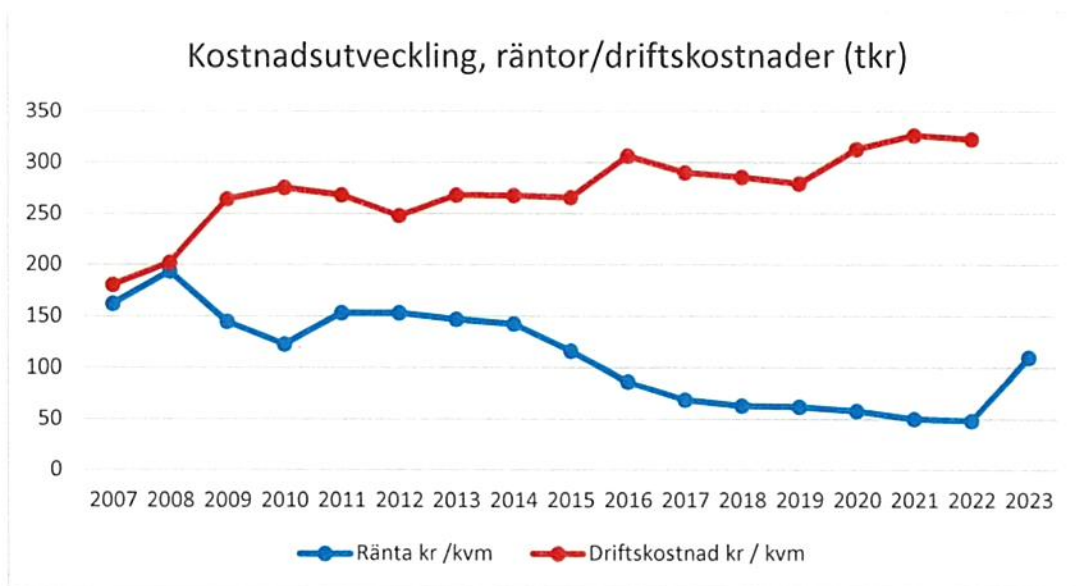
Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma 31/5 2023. 12 protokollförda styrelsesammanträden har hållits, samt tre budgetsammanträden och ett konstituerande sammanträde. Styrelsen har under året via föreningens informationsblad, Högtrycket, lämnat löpande information om vad som händer i föreningen.

Antal medlemmar: 131 +1 hedersmedlem.

## Ekonomi

### Drifts- och förvaltningskostnader





#### Årsavgifter

Inför 2024 beslutade styrelsen att höja avgifterna med 5% efter att de inför 2023 hade ökats med 5,3 %.

#### Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under 2023 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

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 591 601	6 272 423	6 161 809	6 047 304
Resultat efter finansiella poster	1 318 956	933 187	-31 059	502 363
Soliditet (%)	12,29	9,38	7,68	7,75
Kassalikviditet (%)	46,83	43,57	43,37	68,82
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	683	648	637	625
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,76	96,54	96,49	96,69
Skuldsättning (kr/kvm)	3 765	3 960	3 960	3 960
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 360	4 585	4 585	4 585
Sparande (kr/kvm)	225	241	56	237
Räntekänslighet (%)	6,38	6,72	7,20	7,33
Energikostnad (kr/kvm)	146	149	147	138

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 8 876 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 10 277 kvadratmeter.





**BRF Tre Högar**

Org.nr. 716407-1560

**Förändringar i eget kapital**

	<b>Insatskapital</b>	<b>Fond avsättningar</b>	<b>Underhålls kapital</b>
Belopp vid årets ingång	422 311	4 683 879	-552 975
Avsättning till underhållsfond		752 533	-752 533
Avsättning till paviljongfond		3 750	-3 750
Årets resultat			1 318 956
Belopp vid årets utgång	<u>422 311</u>	<u>5 440 162</u>	<u>9 698</u>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står

Balanserat resultat	-552 975
Årets resultat	1 318 956
Årets fondavsättning	-756 283
	<u>9 698</u>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	<u>9 698</u>
	9 698

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



## RESULTATRÄKNING

		<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	6 591 600	6 272 423
Övriga rörelseintäkter	3	266 799	204 041
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>6 858 399</b>	<b>6 476 464</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,6,7	-3 583 330	-4 014 816
Övriga externa kostnader	8	-57 293	-64 250
Personalkostnader	5	-481 804	-444 952
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-616 358	-611 679
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 738 785</b>	<b>-5 135 697</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 119 615</b>	<b>1 340 767</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		173 665	24 443
Räntekostnader och liknande resultatposter		-974 324	-432 023
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-800 659</b>	<b>-407 580</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 318 956</b>	<b>933 187</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 318 956</b>	<b>933 187</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 318 956</b>	<b>933 187</b>



## BALANSRÄKNING

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

	Not	2023-12-31	2022-12-31
Byggnader och mark	10	36 732 869	37 289 916
Maskiner och andra tekniska anläggningar	11	417 533	435 344
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>37 150 402</b>	<b>37 725 260</b>

<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>37 150 402</b>	<b>37 725 260</b>
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		1 413 235	1 307 473
Aktuell skattefordran		141 773	148 990
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		272 342	245 406
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 827 350</b>	<b>1 701 869</b>

##### Kassa och bank

Kassa och bank		8 785 917	9 063 945
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>8 785 917</b>	<b>9 063 945</b>

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>10 613 267</b>	<b>10 765 814</b>
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>47 763 669</b>	<b>48 491 074</b>
-------------------------	--	-------------------	-------------------



## BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Not

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

Insatser		422 311	422 311
Underhållsfond		5 399 261	4 646 728
Paviljongfond		40 901	37 151
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>5 862 473</b>	<b>5 106 190</b>

##### Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-1 309 258	-1 486 162
Årets resultat		1 318 956	933 187
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>9 698</b>	<b>-552 975</b>

##### Summa eget kapital

5 872 171                      4 553 215

##### Långfristiga skulder

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

##### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut		19 467 500	21 467 500
Leverantörsskulder		635 161	918 700
Övriga skulder	15	240 691	223 666
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	2 317 896	2 097 743
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>22 661 248</b>	<b>24 707 609</b>

##### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**47 763 669                      48 491 074**

## KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		2 119 615	1 340 768
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		616 358	611 679
Erhållen ränta mm		133 780	24 443
Erlagd ränta		-823 632	-440 671
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<u>2 046 121</u>	<u>1 536 219</u>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-105 762	-56 697
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		20 166	-20 698
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-283 539	381 871
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		86 486	50 508
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<u>1 763 472</u>	<u>1 891 203</u>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av byggnader och mark	3	0	0
Förvärv av maskiner och andra tekniska anläggningar	4	-41 500	-39 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<u>-41 500</u>	<u>-39 000</u>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Ändring kortfristiga finansiella skulder		-2 000 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<u>-2 000 000</u>	<u>0</u>
<b>Förändring av likvida medel</b>		-278 028	1 852 203
Likvida medel vid årets början		9 063 945	7 211 742
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<u>8 785 917</u>	<u>9 063 945</u>

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1) om årsredovisning i bostadsrättsföreningar.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

##### Tillämpade avskrivningstider:

	<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>2023</b>	<b>2022</b>
Årsavgifter och hyror	6 591 600	6 272 423
	<hr/> 6 591 600	<hr/> 6 272 423

## NOTER

<b>Not 3</b>	<b>Övriga förvaltningsintäkter</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<i>Övriga rörelseintäkter uppdelade på intäktsslag</i>		
	Bredbandsavgifter	173 808	171 110
	Intäkter paviljongen	3 750	6 640
	Intäkter pantar, överlåtelser	11 500	14 000
	Övr ersättningar och intäkter	77 741	12 291
		<hr/> 266 799	<hr/> 204 041
<b>Not 4</b>	<b>Reparation</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	Löpande underhåll park	8 789	11 079
	Löpande underhåll fastighet	49 152	72 357
	Tvättutrustning	25 599	40 621
	Vatten/avlopp	6 448	2 974
	Värme och ventilation	27 207	3 888
	Filterbyte ventilation	159 850	153 625
	Markytor & plantering	14 704	7 439
	Skadegörelse	15 423	17 317
		<hr/> 307 172	<hr/> 309 300
<b>Not 5</b>	<b>Kostnad personal</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<i>Löner, ersättning m.m</i>		
	Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått enligt följande		
	Styrelsen och andra funktionärer		
	Styrelsearvode	298 263	266 780
	Arvode fastighetsgruppen	9 170	9 590
	Arvode parkgruppen	108 750	113 650
	Övriga arvoden och milersättning	9 383	6 566
		<hr/> 425 566	<hr/> 396 586
	Sociala kostnader	56 238	48 366
		<hr/> 481 804	<hr/> 444 952

## NOTER

<b>Not 6 Underhåll</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Underhåll torkskåp	0	32 677
Renovering tvättstugor	125 125	0
Underhåll av värmecentralen	19 663	176 250
Lekplatserna	6 500	0
Belysning	8 000	126 977
Garage	800	34 617
Fönsterbyte	91 423	79 375
Målning enl underhållsplan	0	80 000
Låssystem	0	19 958
Spolning	34 094	0
Underhåll VVC	0	6 096
Kontoret: inredning & utrustning	0	27 712
Staket parkeringsplatser	7 747	50 466
Besiktning badrum & kök	15 900	44 856
Trädvård	32 500	32 010
Underhåll enl fuktriskmätning	34 800	215 124
Övrigt	0	10 000
	<hr/> 376 552	<hr/> 936 118

<b>Not 7 Driftskostnader</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Rep o underh maskin	11 386	18 701
Fastighetsförsäkring	110 758	96 295
Självrisk/vattenskador	22 462	51 975
Brand	146 790	0
Övriga försäkringskostnader	9 852	7 497
Extern parkskötsel	14 075	16 400
Besiktning	33 066	29 893
Kabel-TV	288 037	268 358
Bredband	129 678	129 678
Revisionsarbete, externt	46 250	44 375
Städmaterial	2 397	3 746
Snöröjning	36 282	30 074
Vatten	266 551	243 829
El	238 633	325 335
Fjärrvärme	998 872	968 721
Sophantering	179 371	187 713
Kameral förvaltning	131 250	126 250
Fastighetsskatt	216 432	208 872
Handverktyg	12 082	5 065
Driv-&Smörjmedel	5 382	6 622
	<hr/> 2 899 606	<hr/> 2 769 399



## NOTER

<b>Not 8</b>	<b>Övriga kostnader</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	Kontorsmaterial	25 482	26 830
	Telefon och Porto	1 300	3 058
	Medlems-och föreningsavgifter	8 080	7 960
	Bankkostnader	4 261	4 762
	Konsultarvode	0	6 938
	Förtäring	5 177	590
	Advokat och rättegångskostnader	0	300
	Övriga externa kostnader	12 993	13 812
		<hr/> 57 293	<hr/> 64 250
<b>Not 9</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>Tillägg till resultaträkningen</b>		
	Årets resultat	1 318 956	933 187
	Avsättning till underhållsfond	-752 533	-705 771
	Avsättning till paviljongfond	-3 750	-6 640
	Förändring underhållsfond	<hr/> -752 533	<hr/> -705 771
	Förändring paviljongfond	-3 750	-6 640
	Resultat efter fondförändring	562 673	220 776

## NOTER

### Noter till balansräkningen

Not 10 Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
<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>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början		
Byggnader	-7 149 318	-6 746 928
Bredband och kabel-tv	-855 710	-795 678
Standardförbättringar	-1 737 072	-1 642 447
Markanläggningar	-107 817	-107 817
	-9 849 917	-9 292 870
Årets avskrivningar byggnader	-402 390	-402 390
Årets avskrivningar bredband och 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>36 732 869</b>	<b>37 289 916</b>
Varav		
Byggnader	32 687 262	33 089 652
Mark	1 695 000	1 695 000
Bredband och kabel-tv	284 900	344 932
Standardförbättringar	2 029 767	2 124 392
Markanläggningar	35 940	35 940
	<b>36 732 869</b>	<b>37 289 916</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Bostäder och mark	144 000 000	144 000 000
Lokaler	4 482 000	4 482 000
Totalt taxeringsvärde	148 482 000	148 482 000
varav byggnader	94 793 000	94 793 000

## NOTER

<b>Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	705 594	666 594
Inköp	41 500	39 000
Utgående anskaffningsvärden	747 094	705 594
Ingående avskrivningar	-270 250	-215 618
Årets avskrivningar	-59 311	-54 632
Utgående avskrivningar	-329 561	-270 250
Redovisat värde	417 533	435 344

<b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förutbetalda kostnader bredbandsanslutning	32 076	32 076
Fastighetsförsäkring	118 511	110 758
Upplupna ränteintäkter	39 885	0
Övrigt	81 870	102 572
	272 342	245 406

<b>Not 13 Kassa och bank</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Handkassa	1 488	1 570
Handelsbanken checkkonto	994 332	5 403 234
SBAB	6 776 674	3 659 141
Handelsbanken e-Kapitalkonto	1 013 423	0
	8 785 917	9 063 945

<b>Not 14 Lån</b>			<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Ränta%	Slutbetalningsdag		
Stadshypotek	0,55	2025-01-30	9 230 250	9 230 250
SBAB	1,42	2026-02-12	10 000 000	10 000 000
			19 230 250	19 230 250

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

## NOTER

<b>Not 15 Övriga kortfristiga skulder</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Medlemmarnas reparationsfond	154 993	172 877
Skuld sociala avgifter och skatt	81 957	47 048
Övr kortfristiga skulder	3 741	3 741
	<hr/> 240 691	<hr/> 223 666

<b>Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	193 331	42 639
Upplupna elkostnader	22 637	44 226
Upplupna värmekostnader	136 037	136 530
Upplupna kostnader vatten	23 304	0
Upplupna kostnader renhållning	13 190	16 429
Upplupna kostnader för administration	24 998	24 998
Upplupna revisionsarvoden	33 000	33 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 769 586	1 694 628
Övriga upplupna kostnader	101 813	105 293
	<hr/> 2 317 896	<hr/> 2 097 743

## Övriga noter

<b>Not 17 Ställda säkerheter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	41 585 000	41 585 000

## **NOTER**

### **Not 18 Definition av nyckeltal**

#### Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

#### Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

#### Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

#### Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

#### Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

**NOTER**

LUND



Eva Linnér



Britt Sofi Zethson



Hans Nilsson



Marianne Madsen

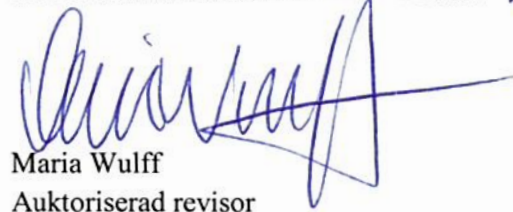


Ann-Sofi Ahlgren



Alexander Milanov

Min revisionsberättelse har lämnats den 18 maj 2024



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 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 "Revisorers 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 uppger, 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.

#### Revisorers 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 revisorssed 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 2023 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.

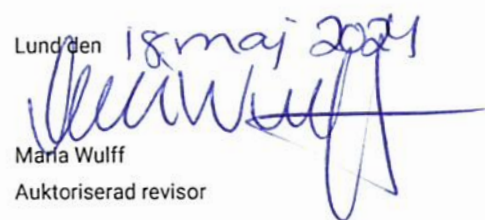
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 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 18 maj 2024



Maria Wulff

Auktoriserad revisor