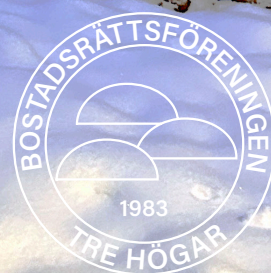


2025

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 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 2025-01-01--2025-12-31.

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 20250101 - 20251231.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. årsstämman</u>
Eva Linnér	Ordförande	2026
Britt Sofi Zethson	Vice ordförande	2027
Hans Nilsson	Ledamot	2027
Alexander Milanov	Ledamot	2026
Marianne Madsen	Ledamot	2026
Wladyslawa Roos	Ledamot	2027

Styrelsesuppleanter

Elin Oscarsson	Suppleant	2026
Gunnar Wahlund	Suppleant	2027

Ordinarie revisor

Maria Wulff, Baker Tilly Malmö.

Revisorssuppleant

Nubbe Fransson		2026
----------------	--	------

Valberedning

Donald Folkesson, torg SO
Erik Úlfson, torg NO
Victoria Vollert, torg SV
Karin Erterius, torg NV

Paviljongvärd

Paviljongvärd är Ann-Mari Almqvist, Tre Högars väg 54 A.

Torgombud

Torg SV Nubbe Fransson, Göran Gustavsson
Torg NV Christine Strömerstén
Torg NO Cherry Batrapo
Torg SO Ann-Mari Almqvist, Åsa Bjerling

Föreningens förtroendevalda fram till föreningsstämman 2025 framgår av 2024 års förvaltningsberättelse.

Övriga funktionärer

Eva Linnér, delar ansvaret för parkskötseln
Hans Nilsson, delar ansvaret för parkskötseln
Wladyslawa Roos
Eva Lindstén
Sanar Saman
Michael Svensson
Marcus Österlund
Göran Gustavsson
Krister Hammarling
David Kjell
Bruno Brunander
Anette Erman
Anders Engdahl
Donald Folkesson

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) och 2024 (då en nerbrunnen garagebyggnad återuppbyggdes).

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 2025 164 116 000 kr

Varav delvärde mark 48 353 000 kr

Varav delvärde byggnader 115 763 000 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 2025 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 utomstående entreprenörer MOLDA och GM Trädvård. HSB har stått för snöröjningen under 2025. Föreningens fastighets- och lägenhetsunderhåll har under 2025 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

Fyra st miljöhus har byggts under 2025. Slutbesiktning 12 december 2025. De nya miljöhusen togs i bruk i mars 2026. Ett större lekredskap på stora lekplatsen har renoverats.

Kommande års underhåll

Renovering av bostadshusens tak kommer att påbörjas under 2026. Paviljongens tak ska läggas om. Armaturerna vid lägenhetsentréerna kommer att ersättas av nya. I den del av kulverten, som finns i 30 st av lägenheterna på bottenvåning kommer de s.k. luftniplarna att bytas. Vi fortsätter med utbyte av tvättmaskiner och torktumlare vid behov.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

BRF Tre Högar är ett privatbostadsföretag.

Marken ägs av föreningen.

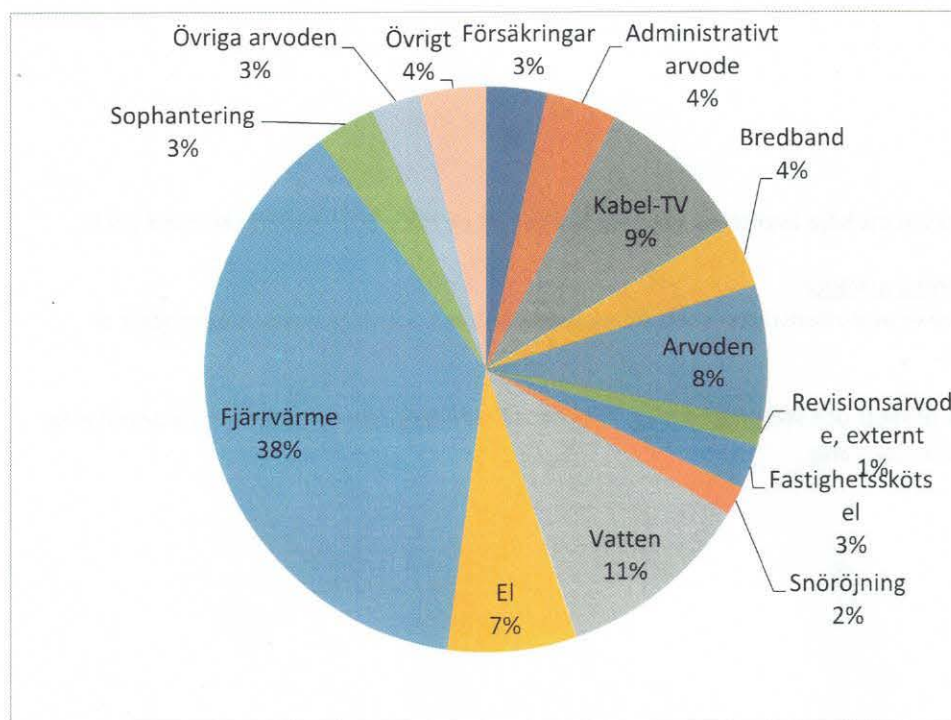
Föreningen har en uppdaterad underhållsplan.

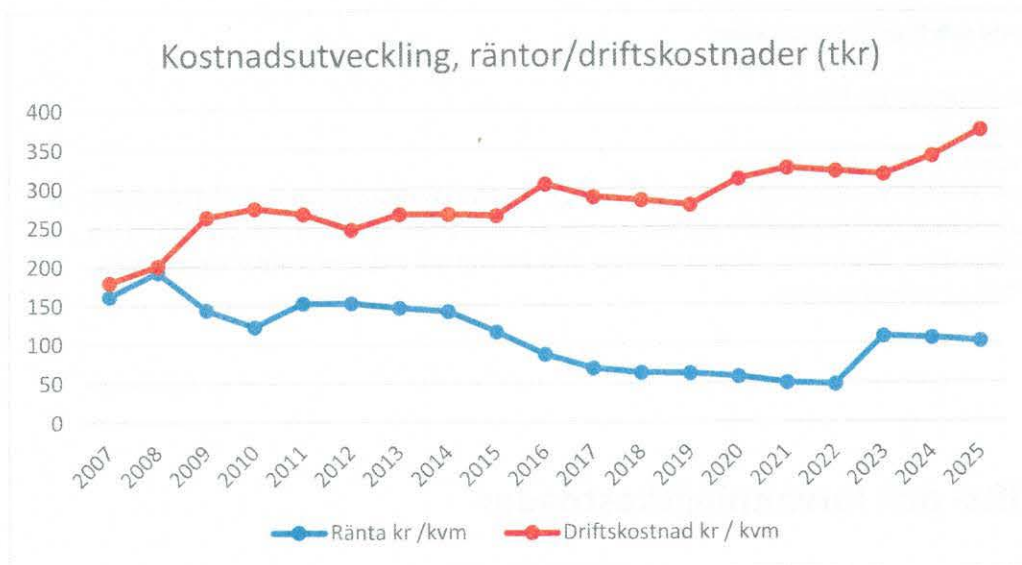
Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma 4/6 2025. 11 protokollförda styrelsesammanträden har hållits, samt tre budgetsammanträden och ett konstituerande sammanträde. Styrelsen har under året via föreningens informationsblad, Högtrycket, lämnat löpande information om vad som händer i föreningen.

Antal medlemmar: 133 +1 hedersmedlem.

Ekonomi

Drifts- och förvaltningskostnader





Årsavgifter

Inför 2026 beslutade styrelsen att höja avgifterna med 4,5 % efter att de inför 2025 hade ökats med 3,9 %.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under 2025 har 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 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

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	7 205 749	6 904 537	6 591 601	6 272 423
Resultat efter finansiella poster	1 781 894	1 928 315	1 318 956	933 187
Soliditet (%)	18,33	15,72	12,29	9,38
Kassalikviditet (%)	46,41	74,27	46,83	43,57
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	745	717	683	648
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,79	92,20	95,76	96,54
Skuldsättning (kr/kvm)	3 765	3 765	3 765	3 960
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 360	4 360	4 360	4 585
Sparande (kr/kvm)	244	268	225	241
Räntekänslighet (%)	5,85	6,08	6,38	6,72
Energikostnad (kr/kvm)	192	161	146	149

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

	Insatskapital	Fond avsättningar	Underhålls kapital
Belopp vid årets ingång	422 311	6 198 964	1 179 211
Avsättning till underhållsfond		754 237	-754 237
Avsättning till paviljongfond		10 575	-10 575
Årets resultat			1 781 894
Belopp vid årets utgång	422 311	6 963 776	2 196 293

Resultatdisposition

Till föreningens förfogande står	
Balanserat resultat	1 179 211
Årets resultat	1 781 894
Årets fondavsättning	-764 812
	2 196 293
Förslag till disposition:	
Balanseras i ny räkning	2 196 293

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

RESULTATRÄKNING

		2025-01-01	2024-01-01
	Not	2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	7 205 749	6 904 537
Övriga rörelseintäkter	3	197 679	378 343
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		7 403 428	7 282 880
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,6,7	-3 756 523	-3 521 154
Övriga externa kostnader	8	-137 973	-105 804
Personalkostnader	5	-418 472	-446 377
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-595 638	-620 310
Övriga rörelsekostnader		-18 150	0
Summa rörelsekostnader		-4 926 756	-4 693 645
Rörelseresultat		2 476 672	2 589 235
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		226 367	295 796
Räntekostnader och liknande resultatposter		-921 145	-956 716
Summa finansiella poster		-694 778	-660 920
Resultat efter finansiella poster		1 781 894	1 928 315
Resultat före skatt		1 781 894	1 928 315
Årets resultat	9	1 781 894	1 928 315

BALANSRÄKNING

2025-12-31

2024-12-31

Not

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	10	35 662 511	36 220 682
Maskiner och andra tekniska anläggningar	11	583 745	389 362
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	2 918 031	115 501
Summa materiella anläggningstillgångar		39 164 287	36 725 545
Summa anläggningstillgångar		39 164 287	36 725 545

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		1 544 777	1 478 438
Aktuell skattefordran		132 067	137 002
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	349 256	295 815
Summa kortfristiga fordringar		2 026 100	1 911 255

Kassa och bank

Kassa och bank	14	11 067 765	10 958 977
Summa kassa och bank		11 067 765	10 958 977

Summa omsättningstillgångar

13 093 865 12 870 232

SUMMA TILLGÅNGAR

52 258 152 49 595 777

BALANSRÄKNING

2025-12-31

2024-12-31

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser		422 311	422 311
Underhållsfond		6 903 960	6 149 723
Paviljongfond		59 816	49 241
Summa bundet eget kapital		7 386 087	6 621 275

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		414 399	-749 104
Årets resultat		1 781 894	1 928 315
Summa fritt eget kapital		2 196 293	1 179 211

Summa eget kapital

9 582 380 7 800 486

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	15	14 467 500	24 467 500
Summa långfristiga skulder		14 467 500	24 467 500

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	15	24 230 250	14 230 250
Leverantörsskulder		1 497 051	585 704
Övriga skulder	16	187 091	195 544
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	2 293 880	2 316 293
Summa kortfristiga skulder		28 208 272	17 327 791

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

52 258 152 49 595 777

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		2 476 671	2 589 235
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		613 788	620 310
Erhållen ränta mm		174 385	310 035
Erlagd ränta		-909 359	-1 044 607
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		2 355 485	2 474 973
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-66 339	-65 203
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		3 476	-32 941
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		911 347	-49 457
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		9 957 348	-5 196 109
Kassaflöde från den löpande verksamheten		13 161 317	-2 868 737
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	10,12	-2 802 530	-160 453
Förvärv av maskiner och andra tekniska anläggningar	11	-401 014	-35 000
Försäljning av maskiner o andra tekniska anläggningar		151 014	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-3 052 530	-195 453
Finansieringsverksamheten			
Ändring kortfristiga finansiella skulder		-10 000 000	5 237 250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-10 000 000	5 237 250
Förändring av likvida medel		108 787	2 173 060
Likvida medel vid årets början		10 958 977	8 785 917
Likvida medel vid årets slut		11 067 764	10 958 977

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 samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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	2025	2024
Årsavgifter och hyror	7 205 749	6 904 536
	<hr/> 7 205 749	<hr/> 6 904 536

NOTER

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter	2025	2024
<i>Övriga rörelseintäkter uppdelade på intäktslag</i>		
Bredbandsavgifter	176 932	174 921
Intäkter paviljong	10 575	8 340
Intäkter panter, överlåtelser	5 700	13 000
Övr ersättningar och intäkter	4 472	35 292
Försäkringsersättningar	0	146 790
	197 679	378 343
Not 4 Reparation	2025	2024
Löpande underhåll park	8 122	7 460
Löpande underhåll fastighet	37 007	113 237
Tvättutrustning	28 109	31 174
Vatten/avlopp	1 144	10 935
Värme och ventilation	80 182	66 014
Filterbyte ventilation	182 425	173 329
Markytor & plantering	15 924	11 259
Skadegörelse	22 563	1 843
Reparation Kabel TV	5 316	0
	380 792	415 251
Not 5 Kostnad personal	2025	2024
<i>Löner, ersättningar m.m.</i>		
Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:		
Styrelsen och andra funktionärer		
Styrelsearvode	271 994	281 234
Arvode fastighetsgruppen	7 070	6 685
Arvode parkgruppen	81 216	90 655
Övriga arvoden och milersättning	10 671	15 133
	370 951	393 707
Sociala kostnader	47 521	52 670
Summa styrelse och övriga	418 472	446 377

NOTER

Not 6	Underhåll	2025	2024
	Underhåll av hängrännor	0	30 000
	Underhåll värmecentral	88 750	0
	Lekplatserna	24 384	37 000
	Träd återplantering	0	17 938
	Skyddsrum	1 495	6 250
	Spolning	0	87 113
	Kontoret: inredning & utrustning	1 718	6 063
	Trädvård	0	14 875
	Underhåll enl fuktriskmätning	0	4 713
		<hr/>	<hr/>
		116 347	203 952

Not 7	Driftskostnader	2025	2024
	Rep o underh maskin	236	9 506
	Fastighetsförsäkring	122 065	118 511
	Självrisk/vattenskador	33 947	5 716
	Brand	590	0
	Övriga försäkringskostnader	10 956	10 794
	Extern parkskötsel	27 028	35 234
	Besiktning	31 302	40 964
	Kontroll elanläggningar	10 616	0
	Kabel-TV	313 786	311 230
	Bredband	128 304	132 679
	Revisionsarbete, externt	51 125	51 500
	Städmaterial	2 919	2 962
	Snöröjning	57 383	39 286
	Vatten	393 192	348 617
	El	259 055	234 488
	Fjärrvärme	1 323 755	1 068 306
	Sophantering	118 957	128 322
	Kameral förvaltning	143 750	136 250
	Fastighetsskatt	227 352	220 860
	Handverktyg	898	2 293
	Fastighetsinventarie	0	207
	Driv-& smörjmedel	2 168	4 226
		<hr/>	<hr/>
		3 259 384	2 901 951

NOTER

Not 8	Övriga kostnader	2025	2024
	Kontorsmaterial	29 351	26 691
	Porto	1 844	1 260
	Medlems-och föreningsavgifter	8 080	8 080
	Bankkostnader	5 153	4 257
	Konsultarvode	52 702	12 007
	Förtäring	5 288	4 758
	Jubileum 2024	0	21 415
	Övriga externa kostnader	35 555	27 336
		<u>137 973</u>	<u>105 804</u>
Not 9	Årets resultat	2025	2024
	Tillägg till resultaträkning		
	Årets resultat	1 781 894	1 928 315
	Avsättning till underhållsfond	-754 237	-750 462
	Avsättning till paviljongfond	-10 575	-8 340
	Förändring underhållsfond	-754 237	-750 462
	Förändring paviljongfond	-10 575	-8 340
	Resultat efter fondförändring	<u>1 017 082</u>	<u>1 169 513</u>

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 10 Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Anskaffningsvärde		
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	3 906 416	3 906 416
Markanläggningar	143 757	143 757
Summa anskaffningsvärde	47 184 785	47 184 785
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 954 098	-7 551 708
Bredband och kabel-tv	-975 774	-915 743
Standardförbättringar	-1 926 414	-1 831 696
Markanläggningar	-107 817	-107 817
	-10 964 103	-10 406 964
Årets avskrivningar byggnader	-402 390	-402 390
Årets avskrivningar bredband och kabel-tv	-60 032	-60 032
Årets avskrivningar standardförbättringar	-95 749	-94 717
	-558 171	-557 139
Restvärde enligt plan vid årets slut	35 662 511	36 220 682
Varav		
Byggnader	31 882 482	32 284 872
Mark	1 695 000	1 695 000
Bredband och kabel-tv	164 836	224 868
Standardförbättringar	1 884 253	1 980 002
Markanläggningar	35 940	35 940
	35 662 511	36 220 682
Taxeringsvärden		
Bostäder och mark	160 000 000	144 000 000
Lokaler	4 116 000	4 482 000
Totalt taxeringsvärde	164 116 000	148 482 000
varav byggnader	115 763 000	94 793 000

NOTER

Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	782 094	747 094
Inköp	401 014	35 000
Försäljningar/utrangeringar	-278 750	0
Utgående anskaffningsvärden	904 358	782 094
Ingående avskrivningar	-392 732	-329 561
Återförda avskrivningar på försäljningar/utrangeringar	109 586	0
Årets avskrivningar	-37 467	-63 171
Utgående avskrivningar	-320 613	-392 732
Redovisat värde	583 745	389 362
Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	115 501	0
Inköp	2 802 530	115 501
Utgående anskaffningsvärden	2 918 031	115 501
Redovisat värde	2 918 031	115 501
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader bredbandsanslutning	32 076	32 076
Fastighetsförsäkring	125 359	122 065
Upplupna ränteintäkter	77 628	25 646
Övrigt	114 193	116 028
	349 256	295 815
Not 14 Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
Handkassa	1 745	1 579
Handelsbanken checkkonto	1 145 823	1 510 023
SBAB	9 387 555	8 916 163
Handelsbanken e-Kapitalkonto	532 641	531 212
	11 067 764	10 958 977

NOTER

Not 15 Lån			2025-12-31	2024-12-31
	Ränta %	Slutbetalningsdag		
Stadshypotek	2,53	2027-09-30	6 912 500	6 912 500
SBAB	1,42	2026-02-12	10 000 000	10 000 000
SBAB	2,85	2028-11-09	7 555 000	7 555 000
Stadshypotek	2,70	2026-01-29	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek	2,70	2026-01-30	9 230 250	9 230 250
			<u>38 697 750</u>	<u>38 697 750</u>

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

Not 16 Övriga kortfristiga skulder		2025-12-31	2024-12-31
Medlemmarnas reparationsfond		147 174	154 993
Skuld sociala avgifter och skatt		36 176	36 810
Övr kortfristiga skulder		3 741	3 741
		<u>187 091</u>	<u>195 544</u>

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner		1 750	3 640
Upplupna sociala avg		549	1 143
Upplupna räntekostnader		117 226	105 440
Upplupna elkostnader		23 588	24 066
Upplupna värmekostnader		0	132 731
Upplupna kostnader vatten		33 018	28 142
Upplupna kostnader renhållning		9 863	10 734
Upplupna kostnader för administration		24 998	24 998
Upplupna revisionsarvoden		33 000	33 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror		1 926 849	1 845 315
Övriga upplupna kostnader		123 039	107 084
		<u>2 293 880</u>	<u>2 316 293</u>

Övriga noter

Not 18 Ställda säkerheter		2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar		41 585 000	41 585 000

NOTER

Not 19 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

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-08



Eva Linnér
2026-05-09



Britt Sofi Zethson
2026-05-10



Hans Nilsson
2026-05-09



Marianne Madsen
2026-05-09

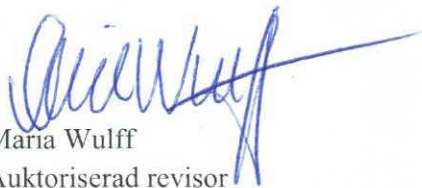


Wladyslawa Roos
2026-05-09



Alexander Milanov
2026-05-09

Min revisionsberättelse har lämnats den 10 maj 2026



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 2025.

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 2025 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 Standard 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 upphöra med 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 2025 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 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 revisionssed 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 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 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 10 maj 2026

Maria Wulff
Auktoriserad revisor