

2024

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 innehåsas 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 2024-01-01--2024-12-31.

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 20240101 - 20241231.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. årsstämman</u>
Eva Linnér	Ordförande	2026
Britt Sofi Zethson	Vice ordförande	2025
Hans Nilsson	Ledamot	2025
Alexander Milanov	Ledamot	2026
Marianne Madsen	Ledamot	2026
Wladyslaw Roos	Ledamot	2025

Styrelsesuppleanter

Elin Oscarsson	Suppleant	2026
Gunnar Wahlund	Suppleant	2025

Ordinarie revisor

Maria Wulff, Baker Tilly Malmö.

Revisorssuppleant

Nubbe Fransson	2025
----------------	------

Valberedning

Donald Folkesson, torg SO
Erik Ulfsson, torg NO
Victoria Vollert, 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 Cherry Batrapo, Anette Erman
Torg SO Ann-Mari Almqvist, Åsa Bjerling

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
Wladyslaw Roos
Eva Lindstén
Sanar Saman
Michael Svensson
Marcus Österlund
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 återuppbbyggdes).

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok	garage
32	38	38	88

Total tomtarea: 29 444 kvm

Total bostadsarea: 8 876 kvm

Total lokalaria: 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 överlåtelse och pantförskrivningar. Styrelsen sköter även attest och kontroll av fakturor. Övrig ekonomisk förvaltning sköttes under 2024 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. Lillaröds entreprenad har stått för snöröjningen under januari - mars 2024 och under november - december 2024 har HSB tagit hand om snöröjningen. Föreningens fastighets- och lägenhetsunderhåll har under 2024 skötts av fastighetsgruppen samt av utomstående entreprenörer. Genom en stadgeändring år 2007 ligger stor del av underhållsansvaret på den enskilde medlemmen.

Underhåll och miljö

Den 8 juli 2023 utbröt en brand i en garagelänga med anslutande sopplats. Ytterligare 2 sopplatser brandskadades.

Årets underhåll

Det nerbrunna garaget är återuppbbyggt och togs i bruk i december 2024. VVC-ventilerna har injusterats. Köksstammarna har spolats och lekredskapen på Stora lekplatsen har målats. En torktumlare har bytts ut.

Kommande år underhåll

Fyra st miljöhus kommer att byggas för att ersätta de tidigare sopplatserna. Utomhusbelysningen vid lägenhetsentréerna kommer att bytas ut. 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.

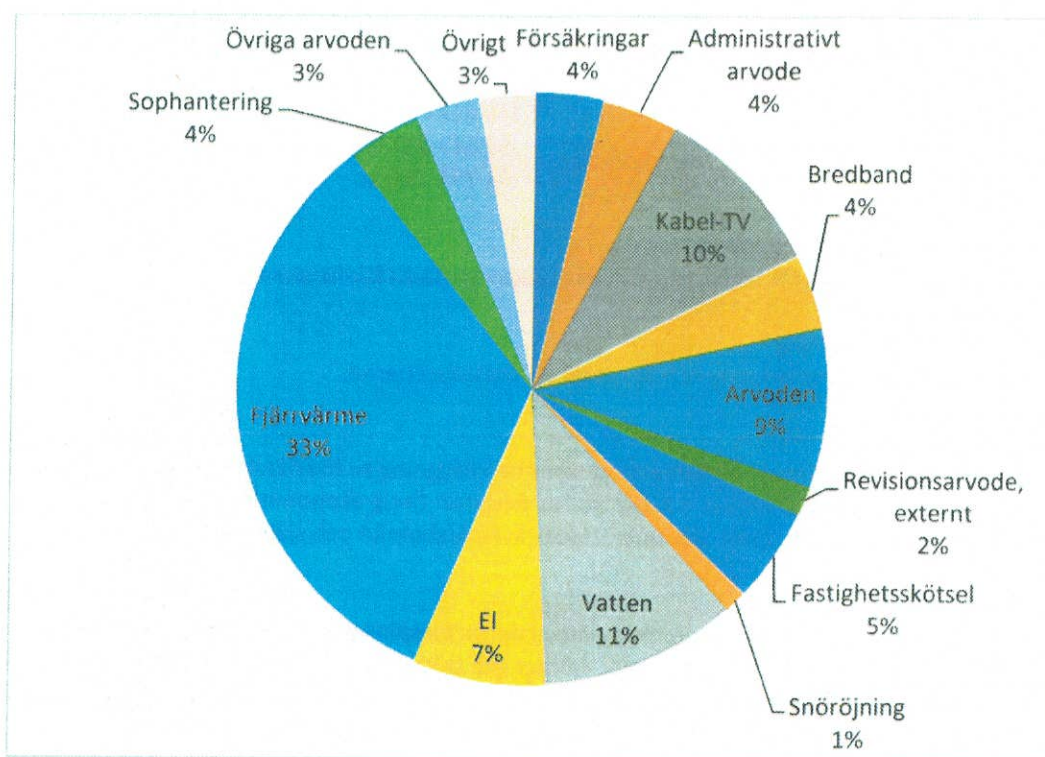
Föreningen har en uppdaterad underhållsplan.

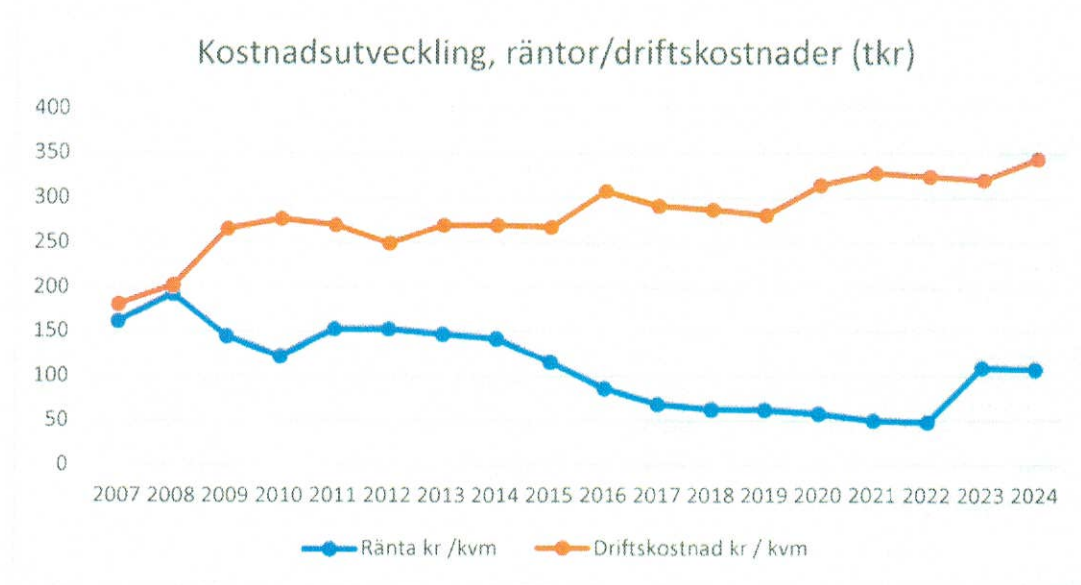
Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma 5/6 2024. 12 protokollförda styrelsesammanträden har hållits, samt tre budgetsammanträden och ett konstituerande sammanträde. Styrelsen har under året via föreningens informationsblad, Högtrycket, lämnat löpande information om vad som händer i föreningen.

Antal medlemmar: 133 +1 hedersmedlem.

Ekonomi

Drifts- och förvaltningskostnader





Årsavgifter

Inför 2025 beslutade styrelsen att höja avgifterna med 3,9 % efter att de inför 2024 hade ökats med 5 %.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under 2024 har 8 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

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	6 904 537	6 591 601	6 272 423	6 161 809
Resultat efter finansiella poster	1 928 315	1 318 956	933 187	-31 059
Soliditet (%)	15,72	12,29	9,38	7,68
Kassalikviditet (%)	74,27	46,83	43,57	43,37
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	717	683	648	637
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,20	95,76	96,54	96,49
Skuldsättning (kr/kvm)	3 765	3 765	3 960	3 960
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 360	4 360	4 585	4 585
Sparande (kr/kvm)	268	225	241	56
Räntekänslighet (%)	6,08	6,38	6,72	7,20
Energikostnad (kr/kvm)	161	146	149	147

Definitioner av nyckeltal, se noter

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

Förändringar i eget kapital

	Insatskapital	Fond avsättningar	Underhålls kapital
Belopp vid årets ingång	422 311	5 440 162	9 698
Avsättning till underhållsfond		750 462	-750 462
Avsättning till paviljongfond		8 340	-8 340
Årets resultat			1 928 315
Belopp vid årets utgång	422 311	6 198 964	1 179 211

Resultatdisposition

Till föreningens förfogande står	
Balanserat resultat	9 698
Årets resultat	1 928 315
Årets fondavsättning	-758 802
	1 179 211
Förslag till disposition:	
Balanseras i ny räkning	1 179 211
	1 179 211

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Not		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	6 904 537	6 591 601
Övriga rörelseintäkter	3	378 343	266 799
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		7 282 880	6 858 400
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,6,7	-3 521 154	-3 583 330
Övriga externa kostnader	8	-105 804	-57 293
Personalkostnader	5	-446 377	-481 804
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-620 310	-616 358
Summa rörelsekostnader		-4 693 645	-4 738 785
Rörelseresultat		2 589 235	2 119 615
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		295 796	173 665
Räntekostnader och liknande resultatposter		-956 716	-974 324
Summa finansiella poster		-660 920	-800 659
Resultat efter finansiella poster		1 928 315	1 318 956
Resultat före skatt		1 928 315	1 318 956
Årets resultat	9	1 928 315	1 318 956

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

	Not	2024-12-31	2023-12-31
Byggnader och mark	10	36 220 682	36 732 869
Maskiner och andra tekniska anläggningar	11	389 362	417 533
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	115 501	0
Summa materiella anläggningstillgångar		36 725 545	37 150 402
Summa anläggningstillgångar		36 725 545	37 150 402

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		1 478 438	1 413 235
Aktuell skattefordran		137 002	141 773
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	295 815	272 342
Summa kortfristiga fordringar		1 911 255	1 827 350

Kassa och bank

Kassa och bank	14	10 958 977	8 785 917
Summa kassa och bank		10 958 977	8 785 917

Summa omsättningstillgångar		12 870 232	10 613 267
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		49 595 777	47 763 669
-------------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		422 311	422 311
Underhållsfond		6 149 723	5 399 261
Paviljongfond		49 241	40 901
Summa bundet eget kapital		6 621 275	5 862 473
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-749 104	-1 309 258
Årets resultat		1 928 315	1 318 956
Summa fritt eget kapital		1 179 211	9 698
Summa eget kapital		7 800 486	5 872 171
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	24 467 500	19 230 250
Summa långfristiga skulder		24 467 500	19 230 250
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		14 230 250	19 467 500
Leverantörsskulder		585 704	635 161
Övriga skulder	16	195 544	240 691
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	2 316 293	2 317 896
Summa kortfristiga skulder		17 327 791	22 661 248
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 595 777	47 763 669

KASSAFLÖDESANALYS

		2024-01-01	2023-01-01
	Not	2024-12-31	2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		2 589 235	2 119 615
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		620 310	616 358
Erhållen ränta mm		310 035	133 780
Erlagd ränta		-1 044 607	-823 632
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		2 474 973	2 046 121
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-65 203	-105 762
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-32 941	20 166
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-49 457	-283 539
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-5 196 109	86 486
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-2 868 737	1 763 472
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	10,12	-160 453	0
Förvärv av maskiner och andra tekniska anläggningar	11	-35 000	-41 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-195 453	-41 500
Finansieringsverksamheten			
Ändring kortfristiga finansiella skulder		5 237 250	-2 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		5 237 250	-2 000 000
Förändring av likvida medel		2 173 060	-278 028
Likvida medel vid årets början		8 785 917	9 063 945
Likvida medel vid årets slut		10 958 977	8 785 917

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

Not 2 Nettoomsättning	2024	2023
Årsavgifter och hyror	6 904 536	6 591 600
	6 904 536	6 591 600

NOTER

Not 3	Övriga förvaltningsintäkter	2024	2023
	<i>Övriga rörelseintäkter uppdelade på intäktsslag</i>		
	Bredbandsavgifter	174 921	173 808
	Intäkter paviljongen	8 340	3 750
	Intäkter panter, överlåtelse	13 000	11 500
	Övr ersättningar och intäkter	35 292	77 741
	Försäkringsersättningar	146 790	0
		378 343	266 799
Not 4	Reparation	2024	2023
	Löpande underhåll park	7 460	8 789
	Löpande underhåll fastighet	113 237	49 152
	Tvättutrustning	31 174	25 599
	Vatten/avlopp	10 935	6 448
	Värme och ventilation	66 014	27 207
	Filterbyte ventilation	173 329	159 850
	Markytor & plantering	11 259	14 704
	Skadegörelse	1 843	15 423
		415 251	307 172
Not 5	Kostnad personal	2024	2023
	<i>Löner, ersättning m.m</i>		
	Löner, ersättning, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått enligt följande		
	Styrelsen och andra funktionärer		
	Styrelsearvode	281 234	298 263
	Arvode fastighetsgruppen	6 685	9 170
	Arvode parkgruppen	90 655	108 750
	Övriga arvoden och milersättning	15 133	9 383
		393 707	425 566
	Sociala kostnader	52 670	56 238
		446 377	481 804

NOTER

Not 6 Underhåll	2024	2023
Renovering tvättstugor	0	125 125
Underhåll av hängrännor	30 000	0
Underhåll av värmecentralen	0	19 663
Lekplatserna	37 000	6 500
Träd återplantering	17 938	0
Belysning	0	8 000
Skyddsrum	6 250	0
Garage	0	800
Fönsterbyte	0	91 423
Spolning	87 113	34 094
Kontoret: inredning & utrustning	6 063	0
Staket parkeringsplatser	0	7 747
Besiktning badrum o kök	0	15 900
Trädvård	14 875	32 500
Underhåll enl fuktriskmätning	4 713	34 800
	<u>203 952</u>	<u>376 552</u>

Not 7 Driftskostnader	2024	2023
Rep o underh maskin	9 506	11 386
Fastighetsförsäkring	118 511	110 758
Självrisk/vattenskador	5 716	22 462
Brand	0	146 790
Övriga försäkringskostnader	10 794	9 852
Extern parkskötsel	35 234	14 075
Besiktning	40 964	33 066
Kabel-TV	311 230	288 037
Bredband	132 679	129 678
Revisionsarbete, externt	51 500	46 250
Städmaterial	2 962	2 397
Snöröjning	39 286	36 282
Vatten	348 617	266 551
El	234 488	238 633
Fjärrvärme	1 068 306	998 872
Sophantering	128 322	179 371
Kameral förvaltning	136 250	131 250
Fastighetsskatt	220 860	216 432
Handverktyg	2 293	12 082
Fastighetssinventarie	207	0
Driv-&Smörjmedel	4 226	5 382
	<u>2 901 951</u>	<u>2 899 606</u>

NOTER

Not 8	Övriga kostnader	2024	2023
	Kontorsmaterial	26 691	25 482
	Telefon och porto	1 260	1 300
	Medlems-och föreningsavgifter	8 080	8 080
	Bankkostnader	4 257	4 261
	Konsultarvode	12 007	0
	Förtäring	4 758	5 177
	Jubileum 2024	21 415	0
	Övriga externa kostnader	27 336	12 993
		105 804	57 293
Not 9	Årets resultat	2024	2023
	Tillägg till resultaträkningen		
	Årets resultat	1 928 315	1 318 956
	Avsättning till underhållsfond	-750 462	-752 533
	Avsättning till paviljongfond	-8 340	-3 750
	Förändring underhållsfond	-750 462	-752 533
	Förändring paviljongfond	-8 340	-3 750
	Resultat efter fondförändring	1 169 513	562 673

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 10 Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
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	3 861 464
Markanläggningar	143 757	143 757
Summa anskaffningsvärde	47 184 785	47 139 833
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 551 708	-7 149 318
Bredband och kabel-tv	-915 743	-855 710
Standardförbättringar	-1 831 696	-1 737 072
Markanläggningar	-107 817	-107 817
	-10 406 964	-9 849 917
Årets avskrivningar byggnader	-402 390	-402 390
Årets avskrivningar bredband och kabel-tv	-60 032	-60 032
Årets avskrivningar standardförbättringar	-94 717	-94 625
	-557 139	-557 047
Restvärde enligt plan vid årets slut	36 220 682	36 732 869
Varav		
Byggnader	32 284 872	32 687 262
Mark	1 695 000	1 695 000
Bredband och kabel-tv	224 868	284 900
Standardförbättringar	1 980 002	2 029 767
Markanläggningar	35 940	35 940
	36 220 682	36 732 869
Taxeringsvärde		
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

Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar			2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden		747 094	705 594
	Inköp		35 000	41 500
	Utgående anskaffningsvärden		782 094	747 094
	Ingående avskrivningar		-329 561	-270 250
	Årets avskrivningar		-63 171	-59 311
	Utgående avskrivningar		-392 732	-329 561
	Redovisat värde		389 362	417 533
Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar			2024-12-31	2023-12-31
	Inköp		115 501	0
	Utgående anskaffningsvärden		115 501	0
	Redovisat värde		115 501	0
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			2024-12-31	2023-12-31
	Förutbetalda kostnader bredbandsanslutning		32 076	32 076
	Fastighetsförsäkring		122 065	118 511
	Upplupna ränteintäkter		25 646	39 885
	Övrigt		116 028	81 870
			295 815	272 342
Not 14 Kassa och bank			2024-12-31	2023-12-31
	Handkassa		1 579	1 488
	Handelsbanken checkkonto		1 510 023	994 332
	SBAB		8 916 163	6 776 674
	Handelsbanken e-Kapitalkonto		531 212	1 013 423
			10 958 977	8 785 917
Not 15 Lån			2024-12-31	2023-12-31
	Ränta %	Slutbetalningsdag		
	Stadshypotek	0,55	2025-01-30	0
	Stadshypotek	2,53	2027-09-30	6 912 500
	SBAB	1,42	2026-02-12	10 000 000
	SBAB	2,85	2028-11-09	7 555 000
			24 467 500	19 230 250

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

NOTER

Not 16 Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfond	154 993	154 993
Skuld sociala avgifter och skatt	36 810	81 957
Övr kortfristiga skulder	3 741	3 741
	195 544	240 691

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner	3 640	0
Upplupna sociala avg	1 143	0
Upplupna räntekostnader	105 440	193 331
Upplupna elkostnader	24 066	22 637
Upplupna värmekostnader	132 731	136 037
Upplupna kostnader vatten	28 142	23 304
Upplupna kostnader renhållning	10 734	13 190
Upplupna kostnader för administration	24 998	24 998
Upplupna revisionsarvoden	33 000	33 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 845 315	1 769 586
Övriga upplupna kostnader	107 084	101 813
	2 316 293	2 317 896

Övriga noter

Not 18 Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
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

LUND 2025-05-07



Eva Linnér



Britt Sofi Zethson



Hans Nilsson



Marianne Madsen

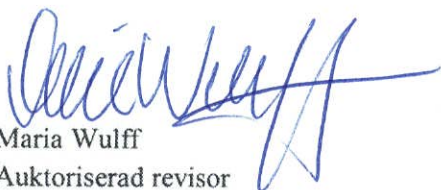


Wladyslawa Roos



Alexander Milanov

Min revisionsberättelse har lämnats den 9 maj 2025



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 2024.

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 2024 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 "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 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

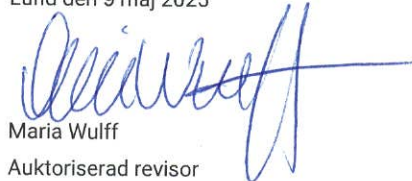
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på

min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 9 maj 2025



Maria Wulff

Auktoriserad revisor