

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för BRF Tre Högar får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01-2014-12-31..

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m.årsstämman</u>
Britt Sofi Zethson	Ordförande	2015
Eva Linnér	Vice ordförande, kassör	2016
Hans Nilsson	Ledamot	2015
Per Elde	Ledamot	2016
Ulla Rööser	Ledamot	2015

#### Styrelsesuppleanter

Donald Folkesson		2015
Kristoffer Stasina		2015
Erik Úlfsson		2016
Maria Nyström		2016
Ibrahim Music		2015

Hans Nilsson och Ibrahim Music valdes på extrastämma december 2014.

#### Ordinarie revisor

Maria Wulff, Baker Tilly Malmö.

#### Revisorssuppleant

Göran Gustavsson		2015
------------------	--	------

#### Valberedning

Jost Papmehl, torg NO, sammankallande  
Marco Patrone, torg NV  
Danuta Nilsson, torg SO  
Göran Gustavsson, torg SV

#### Paviljongvärdar

Eva Kisch, Inge Karlsson

#### Torgombud

Torg SV Nubbe Fransson, Ulla Rööser  
Torg NV Marco Patrone  
Torg NO Pirjo Ollikainen  
Torg SO Sam Almqvist, Anne-Marie Almqvist, Ulla Jönsson  
Föreningens förtroendevalda fram till föreningsstämman 2014 framgår av 2013 års förvaltningsberättelse.

#### Övriga funktionärer

Oliver Högman Möller  
Robin Jönsson  
Eva Linnér  
Hans Nilsson  
Ulla Rööser, ansvarig för parkskötseln  
Ing-Marie Ohlsson  
Jost Papmehl  
Donald Folkesson, ansvarig för fastighetsskötseln

Jasmin Music, Milles Ahlgren och Douglas Lürén har under året deltagit i fastighets- och parkgrupperna.

## Firmateckning

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

## Fastigheten och uppgifter om lägenheter och lokaler

Föreningen äger fastigheten Tre Högar 2 i Lunds kommun med därpå uppförda 17 byggnader med 108 lägenheter samt 13 förråds-, tvätt- och garagebyggnader. Byggnadernas värdeår är 1984 och 2004 (då 5 garagebyggnader uppfördes).

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok	garage
32	38	38	88

Total tomtarea: 13 429 kvm

Total bostadsarea: 8 876 kvm

Total lokalarea: 2 651 kvm

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

Senaste taxeringsvärde 2013 91 321 000 kr

Varav delvärde mark 25 267 000 kr

Varav delvärde byggnader 66 054 000 kr

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i TryggHansa.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

## Förvaltning och organisationsanslutning

Brf Tre Högar är en privat bostadsrättsförening och är medlem i Sveriges BostadsrättsCentrum.

### 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 2014 av Kösters ekonomibyrå AB, Lund. Där upprättades även årsbokslut och självdeklaration.

### Teknisk förvaltning

Föreningens medlemmar sköter genom ansvarsområden stora delar av föreningens grönytor. Övriga ytor, främst gräsmattor, häckar och träd, sköts till stor del av utomstående entreprenör, Staffanstorps anläggning AB, men också av medlemmar, som ingår i parkgruppen. Föreningens fastighets- och lägenhetsunderhåll har under 2014 skötts av fastighetsgruppen samt utomstående entreprenörer. Genom en stadgeändring år 2007 ligger stor del av underhållsansvaret på den enskilde medlemmen.

## Underhåll och miljö

### Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer, löpande och planerat underhåll för 1.544 mkr. I det planerade underhållet ingick tilläggsisolering på husens loft, målning av gavlar och balkonger, reparation av sättningssskador, elektroniskt låssystem till föreningens administrativa lokaler, nya torkskåp samt nya reglerdon i undercentralen.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Under 2015 planeras utbyte av ventilationsaggregaten i samtliga kök i föreningen. Garagens lås ska förbättras, lägenheternas fönster behöver justeras, spillvattenledningarna kommer att spolras och s.k. baljor ska installeras i trågen för avlopp i tvättstugorna.

## Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

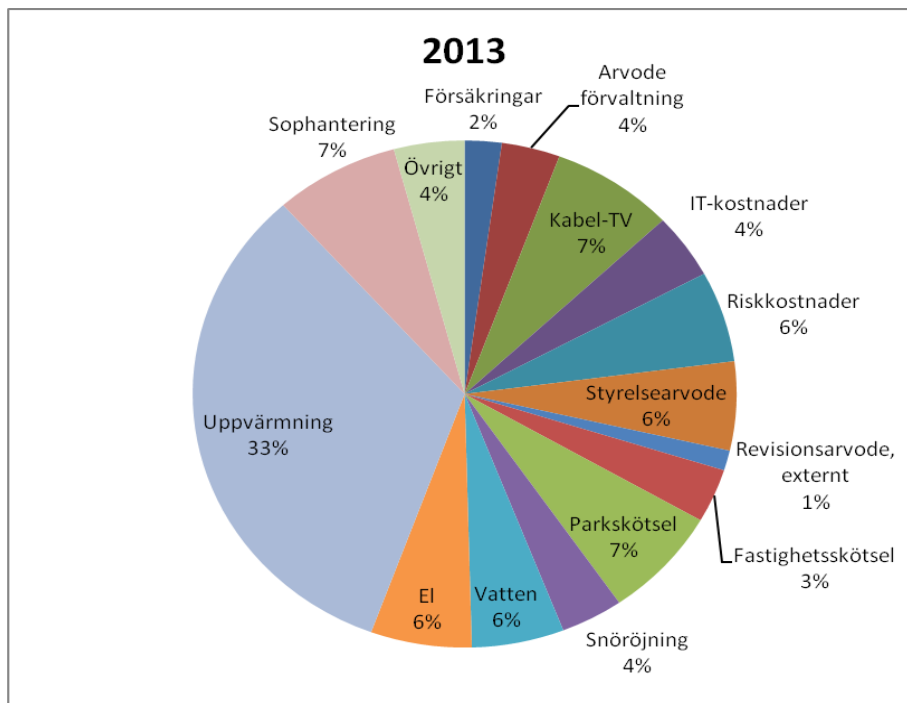
### Allmänt

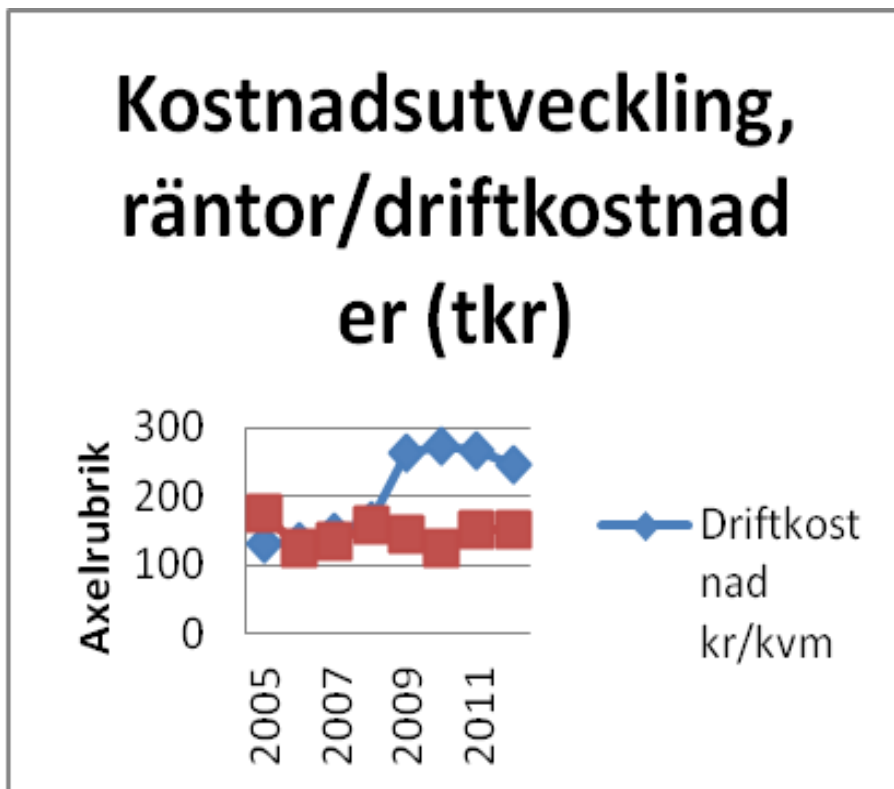
Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma 28/5 2014 och extra föreningsstämma 17/12. 13 protokollförda styrelsesammanträden har hållits, samt två budgetsammanträden och två konstituerande sammanträden. Styrelsen har under året via föreningens informationsblad, Högtrycket, lämnat löpande information om vad som händer i föreningen.

Antal medlemmar: 138 +1 hedersmedlem. Föreningens hedersmedlem, Torbjörn Klittervall, avled under året. Ragnhild Klittervall överlämnade Torbjörns filmduk som gåva till föreningen.

### Ekonomi

## Drifts- och förvaltningskostnader





### Årsavgifter

Inför 2015 beslutade styrelsen att höja avgifterna med 2,1% efter att de under 2014 hållits på samma nivå som 2013.

### Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under 2014 har 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.). Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

### Tidigare ordförande

Under året hölls muntlig förberedelse i tvistemålet mot den tidigare ordförande, som polisanmäldes år 2009. I utslaget förpliktigades Fredrik Wickström att till föreningen utge sammanlagt 700 tkr. Här ingår 545 tkr som utgör hans beslagtagna del i försäljningen av lgh 101 i föreningen. Återstående 155 tkr beräknas kunna täckas av de föremål som Kronofogden säljer tidigt under 2015.

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