

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för BRF Tre Högar får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01-2015-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. årsstämman</u>
Britt Sofi Zethson	Ordförande	2017
Eva Linnér	Vice ordförande, kassör	2016
Hans Nilsson	Ledamot	2017
Tobias Carlbom	Ledamot	2016
Ulla Rööser	Ledamot	2017

Styrelsesuppleanter

Kristoffer Stasina	2017
Erik Úlfsson	2016
Maria Nyström	2016
Ibrahim Music	2017

Ordinarie revisor

Maria Wulff, Baker Tilly Malmö.

Revisorssuppleant

Göran Gustavsson	2016
------------------	------

Valberedning

Jost Papmehl, torg NO, sammankallande
Marco Patrone, torg NV
Danuta Nilsson, torg SO
Erika Füle, torg SO

Paviljongvärdar

Eva Kisch, Inge Karlsson

Torgombud

Torg SV Nubbe Fransson, Ulla Rööser
Torg NV Marco Patrone
Torg NO Pirjo Ollikainen, Wladyslawa Roos
Torg SO Sam Almqvist, Anne-Marie Almqvist, Ulla Jönsson

Föreningens förtroendevalda fram till föreningsstämman 2015 framgår av 2014 års förvaltningsberättelse.

Övriga funktionärer

Malin Klementsson
Ondrej Taldik
Robin Jönsson
Eva Linnér
Hans Nilsson
Ulla Rööser, ansvarig för parkskötseln
Ing-Marie Ohlsson
Jost Papmehl
Donald Folkesson, ansvarig för fastighetsskötseln

Firmateckning

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

Fastigheten och uppgifter om lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok	garage
32	38	38	88

Total tomtarea: 29 444 kvm

Total bostadsarea: 8 876 kvm

Total lokalarea: 2 651 kvm

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

Senaste taxeringsvärde 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 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 2015 av Kösters ekonomibyrå AB, Lund. Där upprättades även årsbokslut och självdeklaration.

Teknisk förvaltning

Föreningens medlemmar sköter genom ansvarsområden varsin del av föreningens grönytor eller byggnader med gemensam funktion. Fördelningen av ansvarsområden har reviderats under året. Övriga ytor, främst gräsmattor, häckar och träd sköts till stor del av föreningens parkgrupp, samt av en utomstående entreprenör, Staffanstorps Anläggning AB som även står för snöröjning. Föreningens fastighets- och lägenhetsunderhåll har under 2015 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

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer samt löpande och planerat underhåll för 1.847 mkr. I det planerade underhållet ingick bl. a. reparation av sättningsskador, förbättrade lås i till garagen, genomgång och rensning av samtliga hänggrännor, renovering i tvättstugorna samt förberedelser för utbyte av samtliga ventilationsaggregat. Några aggregat byttes också i december månad.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Under 2016 planeras fortsatt och avslutat utbyte av ventilationsaggregaten i samtliga kök i föreningen, inkl. paviljongen. Paviljongens tak ska renoveras, sopstationerna ska målas, viss förnyelse i undercentralen utförs och ytterdörrarna ska förses med sparkskydd.

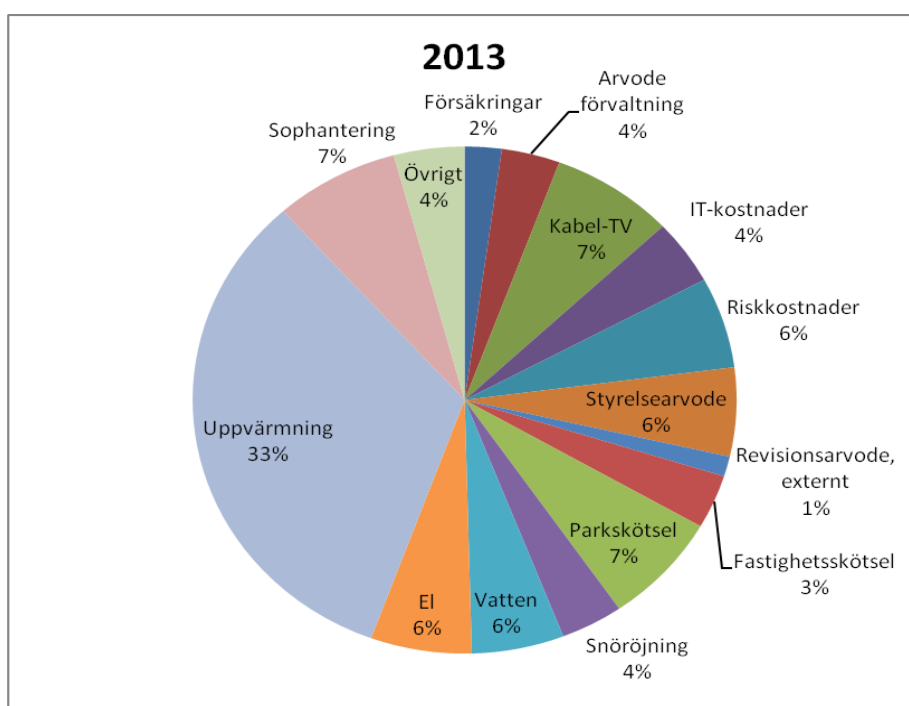
Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

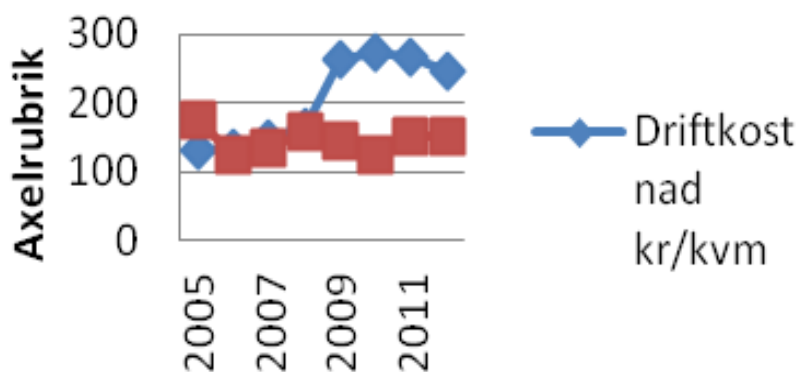
Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma 27/5 2015. 12 protokollförda styrelsesammanträden har hållits, samt tre budgetsammanträden och ett konstituerande sammanträde. Styrelsen har under året via föreningens informationsblad, Högtrycket, lämnat löpande information om vad som händer i föreningen. Antal medlemmar: 138 +1 hedersmedlem.

Ekonomi

Drifts- och förvaltningskostnader



Kostnadsutveckling, räntor/driftkostnader (tkr)



Årsavgifter

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

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under 2015 har 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.). Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Tidigare ordförande

Kronofogdemyndigheten sålde under sensommaren kvarstadsbelagt gods tillhörande Fredrik Wickström. Föreningen erhöll härav ca 91 tkr. Från försäkringsbolaget utbetalades drygt 152 tkr i rättsskyddsersättning och ca 20 tkr som ersättning för kostnader i samband med förmögenhetsbrott. Wickström står därmed fortfarande i skuld till föreningen med ca 90 tkr. Kronofogden bevakar ärendet.

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