

Årsredovisning
för
Bf Kungsgården, Kv Thora 1, Exercisgatan 3, 211 49 Malmö
Organisationsnummer 746000-0701

Förvaltningsberättelse.

Styrelsen för Bf Kungsgården får härmed avge följande förvaltningsberättelse för tiden 01.01.01 - 01.12.31.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 april 2001 i St Pauli Församlingshem. 21 stycken var närvarande och representerade 18 lägenheter och röster.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande: Kenth Bengtsson
Vice Ordf.: Lisbet Norlander
Kassör: Lars Hofvander
Sekreterare: Gudrun Thulin
Vice kassör Patrik Vitas
Tekn.- ansvarig Pål Almén

Sammanträden under verksamhetsåret

Under verksamhetsåret har 11 protokollförda sammanträden hållits.

Firmatecknare

Kenth Bengtsson, Lisbet Norlander och Lars Hofvander två i förening.

Revisorer

Jan Sander och Lars-Olov Lothigius utsågs av föreningen som revisorer och Niklas Johansson som revisorsuppleant.

Ekonomisk förvaltning

Styrelsen för Bf Kungsgården har själv skött hela förvaltningen. Lars Hofvander har härvid som kassör dragit ett stort strå till stacken. Som kassör har man aldrig skrivbordet tomt. Det ramlar konstant in nya räkningar och inbetalningar som skall konteras och bokföras. År 2001 var det extra mycket handlingar.

Verksamhet under året

Månadsavgiften höjdes som planerat med 4 % den första januari. Detta är en normal höjning jämfört med andra föreningar i Malmö. Skillnaden är dock att det för oss numera även ingår varmvatten i denna avgift. Sett i skenet av detta så är det i stället frågan om en sänkning av månadsavgifterna.

Föreningen har under året fått flera nya medlemmar. Mia Zanders lägenhet 8E har sålts till Fredrik Ed och Marlene Olsen och Mårten Öbrink har sålt 3+4 E till Louise Wollenberg och Patrik Vitas. Vidare har Marie Persson och Stefan Sjöberg förvärvat lägenhet 11E, som tidigare tillhörde Ingegerd Garstedt. Genom det köpet har det även kommit in yngre personer i huset eftersom det finns en liten dotter i familjen vilket är trevligt för hela huset. I december tog Elisabeth Malmgren över ettan 6E som tidigare ägts av Mona och Lars- Olof Lothigius. Alla nya medlemmar hälsas hjärtligt välkomna.

Flera mycket omfattande projekt har genomförts under året. Det största är naturligtvis VVS-projektet. Föreningen har nu nya varm- och kallvattenrör och en ny värmeväxlare med mikrobubbelavskiljare och modern reglerutrustning. Alla rör är utbytta ända fram till kommunens överlämningspunkt ute i gatan. Det är inte minst viktigt när man säljer en lägenhet. Köpare är i dag mycket medvetna om att det är en dyr investering, som i hög grad kan påverka en förenings ekonomiska situation. Detta projekt har vi förberett för under flera år. För att kunna genomföra detta stora projekt utan att höja månadsavgifterna har vi gjort en rejäl sanering av föreningens ekonomi. 1994 hade Bf Kungsgården ett finansiellt underskott på 300'000 kr. Inga pengar fanns avsatta i yttre reparationsfond

trots att stora underhållsarbeten stod för dörren. Nu genereras det varje år pengar som kan användas för att betala för dessa arbeten. För att uppnå detta har vi minskat på flera utgiftsposter. Renhållningskostnaderna har sänkts med ca 20'000 kr per år genom bl.a. att ett städbolag nu sköter städningen i stället för en anställd städerska. Värmekostnaderna har vi stegvis minskat genom olika åtgärder på värmeanläggningen. Trots att vi nu även värmer upp varmvattnet med fjärrvärme så var värmekostnaderna i fjol lägre än innan vi började trimma in anläggningen. I början på 90- talet hade föreningen ett lån på ca 460'000 kr som det nästan inte amorterades på.. Med den tidens ränteläge kostade detta lånet över 60'000 kr i ränta. Detta lån var nästan helt avbetalat när vi tog lån för att klara av VVS- projektet. Förvaltningskostnaderna låg några år på ca 50'000 kr. I dag sköter styrelsen själv hela förvaltningen och kostnaderna har sänkts till ca 10'000 kr. Vi har även upprättat en långsiktig underhållsplan. För att skapa några år med billigt underhåll så att vi snabbt kan betala tillbaka en del av lånet så har vi de senaste åren gjort ett antal åtgärder. När vi senast målade våra fönster 1997 så passade vi på att slipa fönsterna trädjuret och byta ut samtliga fönsterbeslag. Nästa gång det är dags att måla fönsterna bli det därför inte så kostsamt. Ett annat exempel är tvättstugan där vi investerade i nya energisnåla maskiner som skall hålla ett tag framåt.

Pål Almén och Kenth Bengtsson har under året lagt ner många timmar på detta projekt för att spara på utgifterna. Dels gjorde de mycket av planeringsarbetet, dels följde de firma NH Nordström under arbetets gång och på byggmöten. Vi anser att samtliga medlemmar har uppträtt föredömligt genom att lämna lägenheterna tillgängliga då det behövdes, utan att stoppa upp arbetet. En av riktlinjerna var att det inte skulle synas så mycket av de nya rören då de var på plats. Därför har rören dragits i bl.a. garderober i stället för i ett plåtschakt i trapphuset. Nu när allt är på plats igen tror vi att alla uppskattar denna lösning. VVS- arbetet startades i januari och avslutades ett halvår senare. Trots att det var frågan om stora ingrepp så tycker vi att allt gick smidigt och ingen var utan vatten mer än korta perioder. Vi försökte hela tiden ta hänsyn till den enskilde medlemmens önskemål och gjorde på slutet flera justeringar för att alla skulle bli nöjda. Då det var frågan om ett stambyte så fick flera medlemmar gamla rör utbytta som en del av projektet. Normalt svarar man själv för underhållet av vattenledningarna inne i lägenheterna. Tidigare var det varmvattenberedare i alla lägenheter. Nu slipper man underhålla dessa och utrymmet som upptogs av varmvattenberedare kan användas till andra saker. Kostnaderna för hela VVS- arbetet inklusive tomrören enligt nästa punkt stannade på ca 1'270'000 kr vilket var ungefär 300'000 kr mindre än om vi anlät firman som lämnat den dyraste offerten. Dessutom har vi sparat flera tusen kronor genom att vi själva följde upp arbetet.

I samband med stambytet passade föreningen också på att förbereda dragningen av nya el- stammar. Det var billigare att göra genomgångarna mellan våningsplanen redan nu eftersom vi hade kunniga hantverkare på plats. I dag finns det alltså färdiga rör att dra elledningarna i. Detta betyder att elledningarna kan bytas snabbt utan större åverkan på lägenheterna och med minimal nedsmutsning. Vi passade även på att dra ett extra rör till varje lägenhet för framtida behov. Detta rör kan användas till telefonledningar, kabel- TV ledningar eller någon annan form av lokalt nätverk.

Vi har haft problem med vattenläckage från taket. Vi beslutade att täppa till läckorna för att förhindra större skador. Styrelsen hade räknat med att taket tidigare blivit inspekterat och var i någotsånär bra skick. Ett större underhåll gjordes bl.a. 1989 då plåtar byttes ut och tegelpannor blev delvis utbytta. Vi hade därför lagt in en översyn av hela taket år 2013 i vår långsiktiga underhållsplan. Det kom därför som en chock för styrelsen när vi insåg i vilket bedrövligt skick taket befann sig. Från början hade vi planerat göra följande arbeten i anslutning till de upptäckta skadorna; Byte av ca 1'800 takpannor, murning av helanocken, omfogning av 4 skorstenar, målning av tak på kupa 150 kvm, ny fotplåt på takfoten 120 m, byte brandmurbeslag 12 m och ny underlagspapp på tak framför kupa. Det beställda arbetet skulle kosta ca 300'000 kr. När firman Plåttjänst AB kom i gång med arbetet upptäckte de fler problem som behövde åtgärdas. Byggställningar var redan på plats och det var inte ekonomiskt försvarbart att skjuta upp en vidare upprustning av taket. Arbeten som tillkom var följande; Inklädnad av kupan mot tvättstugan med plåt för att förhindra framtida problem. Skyddsräcket längst ner på taket var sönderrostat och 120 meter räcke fick bytas ut. En stor del av träet i takfoten och undertaket vid kupan mot tvättstugan var uppruttet och fick bytas ut. Takfönsterna var i ett bedrövligt skick och vissa hade redan börjat läcka in vatten. För att förebygga framtida skador beslutade vi att ta bort alla takfönster och sätta igen hålen. Reparationen var inte hel avslutad vid slutet av 2001. När allt var färdigt slutade notan på 570'000 kr. I detta priset ingår en dokumentation av alla takets olika

beståndsdelar med foto och underlag för löpande långsiktigt underhåll. Det dröjer dock ett bra tag innan det är dags för nästa underhåll av taket. Tack vare våra förberedelser som vi utvecklat ovan klarade vi även av dessa tillkommande utgifter utan att höja månadsavgifterna.

Även mindre förbättringar har gjorts. I samtliga lägenheter är nu brandvarnare installerade, vilket är ett krav från kommunen. I Malmö har antalet olyckor sjunkit drastiskt sedan brandvarnare blivit obligatoriska. Vi har också fått två brandsläckare, en utanför tvättstugan och en i källaren samt lås utbytta för att ge fria utrymningsvägar.

I källaren har vi numera en hantverkslokal i det gamla pannrummet. Jan Sander har satt dit en arbetsbänk och senare har det kommit dit både skruvstäd och hyllor. Rummet kan användas till mindre reparationer och efter hand kan samlingen av verktyg kompletteras.

Husets dag ägde rum den 19 maj och glädjande många kunde delta. Både huset och trädgården fick en ordentlig uppfräschning.. Dessutom fick förhoppningsvis nya medlemmar en chans att lära känna de övriga medlemmarna i föreningen.

I trädgården har Gunvor Follin och Gudrun Thulin plantera fyra nya rosenbuskar som ersättning för de fyra som gått ut. Sorten heter Queen Elizabeth och är en gammaldags rosensort som passar in i trädgården. Ingvar Ekvall har vid ett par tillfällen klippt häcken. En ytterligare försköning är den vackra bänken som Lisbet och Thomas Norlander gjort i ordning och placerat i trädgården

Den 11/9 var 5 från styrelsen på en kurs som FöreningsSparbanken arrangerade. Kursen handlade om styrelsearbetet i en Bostadsrätts- eller Bostadsförening, om Föreningens stadgar och vilka lagar och bestämmelser som gäller. Då vi idag själva sköter hela administrationen av föreningens angelägenheter är det viktigt att vi skaffar kompetensen som erfordras.

Vi har haft vissa problem med städningen under året men Lisbet Norlander har tagit itu med problemet och det ser ut som om en förbättring är på gång.

För att klara av att finansiera årets stora underhållsarbeten har vi tagit ett lån på 1'350'000 kr med rörlig ränta (5.1% vid tecknandet) hos FöreningsSparbanken. Det lilla lån vi hade tidigare inlöstes samtidigt. Kostnadsfri reservkredit på 200'000 kr ingår. För denna betalar vi först om vi behöver utnyttja den.

Under året har Kenth Bengtsson producerat elva informationsblad. Men så har det också varit ett mycket händelserikt år.

Ekonomisk ställning och resultat

Framgår av balans- och resultaträkning. Hela årets kostnader för VVS- projektet har lagts upp i en avskrivningsplan och kommer därför först att belasta resultatet efter hand som det skrivs av. Styrelsen föreslår att årets vinst på 2'545,46 kr balanseras i ny räkning.

.....
Kenth Bengtsson, ordf

.....
Lisbet Norlander, v ordf

.....
Lars Hofvander, kassör

.....
Gudrun Thulin, sekr

.....
Patrik Vitas, v kassör

.....
Pål Almén, tekniskt ansv.