

Årsredovisning
för
Bf Kungsgården, Kv Thora, Exercisgatan 3, 211 49 Malmö
Organisationsnummer 74 60 00-0701

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bf Kungsgården får härmed avge följande förvaltningsberättelse för tiden 05.01.01-05.12.31

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 10 maj i St Pauli Församlingshem, Kungsgatan 17. Närvarande var 20 personer (varav 3 barn) och 13 lägenheter var representerade.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande Kenth Bengtsson
Vice ordförande Lisbet Norlander (till och med november)
Kassör Patrik Vitas
Sekreterare Gudrun Thulin
Tekniskt ansvarig Pål Almén
Ledamot Klaus Palm (Vice ordförande i december)

Firmatecknare

Kenth Bengtsson, Patrik Vitas och Lisbet Norlander utsågs till firmatecknare, två i förening.

Revisorer

Maria van Zijl och Niklas Johansson utsågs av föreningen till revisorer och Anna Holmström utsågs till revisorssuppleant.

Ekonomisk förvaltning

Styrelsen för BF Kungsgården har själv skött hela förvaltningen utan att ta ut något arvode och totala förvaltningskostnaden var endast 11'699 kronor. I detta inkluderas bland annat kostnader för årsmöte, information, bokföring och annan administration. Detta gav oss en besparing på mellan 20'000 och 30'000 jämfört med om dessa arbeten skulle avlönas fullt ut.

Verksamhet under året

Månadsavgifterna var de samma som år 2004 förutom för en lägenhet som vid kontrollmätning av fönsternischerna visat sig vara större.

Under verksamhetsåret har nio protokollförda sammanträden hållits och Kenth Bengtsson har skrivit åtta informationsblad.

Under året som gått har vi fått nya medlemmar i fyra lägenheter.

Kenneth Falk tog över lägenhet 22K efter Firas Mohamad.

Marcus Hast tog över Anna Strandberg och Mattias Ekström lägenhet 8E.

Carine Eliasson Åberg och Christer Åberg flyttade in i lägenhet 2E efter Michael Sölling.

Och i december lämnade Norlanders över lägenhet 19E till Selina Echardt och Anders Halvgaard.

På stämman år 2002 beslutades att samtliga lägenheter skulle ha sett över sina elinstallationer så att de höll modern standard före stämman år 2005. På stämman år 2005 konstaterades att alla

hade uppnått detta mål. Kombinerat med Malmö Elektriska Byrås arbeten år 2004 betyder det att alla elektriska komponenter i systemet från E-ONs överlämningspunkt till och med de enskilda lägenheterna nu är kontrollerade och klara. Detta innebär bland annat att alla gamla kablar är utbytta och 25 av 26 lägenheter är säkrade med jordfelsbrytare.

Vattenskadan som upptäcktes i oktober 2004 i anslutning till en golvbrunn är nu åtgärdad och kontrollerad. I början av år 2006 blev detta ärende helt avslutat. När det gäller de två tidigare vattenskadorna som nämdes i fjol har firma NH Nordström betalt tillbaks självriskén till oss som de lovat och firma Malmsjö och Persson har kostnadsfritt reparerat ett par sprickor som uppstod en tid efter renoveringen.

Ärendet med skylten på Frans Suells Gymnasium är nu avslutat. Skylten gav ett mycket störande ljus in i några av våra lägenheter. Michael Björn och Tomas Norlander drev ärendet i olika instanser och till sist hamnade det hos länsstyrelsen. Länsstyrelsen beslöt dra in bygglovet för skylten efter ett besök på plats. Skylten är nu nedmonterad trots att vi nöjt oss ned att få den släckt.

Enligt önskemål på förra stämman har låset på porten in mot gården från Exercisgatan nu renoverat så att man kan öppna dörren det med en hand.

Maria van Zijl och Niklas Johansson tog på sig att undersöka hur vi kunde isolera på vinden för att spara värmekostnader. De upptäckte då att det finns ett EU –direktiv på att alla bostäder skall energicertifieras. Som grund för denna certifiering är det lämpligt att göra en energibesiktning. Denna besiktning visar var problemen finns och vilka åtgärder som ger bäst besparing för investerade pengar. Anticimex utför energibesiktningar och Pål Almén driver ärendet vidare. Under tiden kan alla hjälpas åt att rensa bort gammalt bråte ovanför vindsutrymmena så vi kommer åt att isolera.

På stämman kom det även en förfrågan om vi kunde göra något för att underlätta om någon medlem i framtiden kom att skaffa rollator. Vår lösning blev att man kan parkera och eventuellt låsa fast sin rollator i porten där vi tidigare har arrangerat parkering för barnvagnar.

Vid inspektion av de stora underhållsarbeten på taket som avslutades år 2004 upptäckte vi ett par avvikelser. Plåtfirman hade fakturerat oss för arbeten som inte var utförda. Bland annat hade de tagit betalt för 120 meter takfotsräcke men bara behövt byta ut 20 meter. Efter flera förhandlingar lyckades vi till slut få tillbaks 62'500 kronor.

För att kunna utnyttja ROT –avdraget maximalt beslutade vi att måla alla fönster och balkongdörrar in mot gården. Firman Leif Ekströms måleri AB anlätades för detta arbete. Förutom måleriarbetet så utförde de även ett par reparationer och bytte ut två trasiga fönsterbleck. På detta arbete väntar vi få tillbaks 50'062 kronor hösten 2006. Detta något tidigarelagda underhållsarbete tömde tillfälligt vår kassa helt eftersom pengarna kommer tillbaks först ett år senare. Hösten 2005 kom dock de 68'097 kronor från förra årets ROT –arbeten som planerat och fyllde på vår kassa igen.

Tidigare har vi noterat gamla sammanslagningar i stadsbyggnadskontorets register. Vi har även registrerat om två lägenheter från lokal till bostad. Därefter kontrollmättes alla lägenheter enligt dagens gällande normer och detta bokfördes hos skatteverket. Som avslutning på detta tog styrelsen år 2005 fram nya korrektare andelstal till samtliga lägenheter. Kent Bengtsson har

avslutat Lisbet Norlanders arbete med föreningsregistret genom att skapa ett register i Excel som vi bland annat kan skriva ut andelsbevis från.

Pål Almén arbetar på en ”Teknisk pärm” som kvalitetssäkring för föreningens tekniska detaljer. I pärmen kan man bland annat hitta en förteckning över alla målarfärger som används inom föreningen. Det finns även beskrivningar över hur till exempel värmeväxlare och termostater fungerar och hur de justeras. I pärmen finns även förteckningar över när olika underhållsarbeten har utförts och planer på när olika detaljer behöver kontrolleras igen.

Gudrun Thulin är i full gång med arkiveringsarbete av våra gamla dokument i ”Styrelserummet”.

Den 4/9 arrangerades ”Husets dag”. Som vanligt var det ett lyckat arrangemang där mycket blev gjort. Trädgården fick sig en omgång och teakmöblemangen putsades och oljades in. Dessutom städades en massa skräp bort från källare och gamla tvättstugan. Klaus Palm hade lånat en högtrycksspruta med vars hjälp rester från graffitiangrepp och annat blev snyggt avlägsnat.

Vår hemsida www.kungsgarden.net har varit till stor hjälp för dem som sålt sina lägenheter. Vi kommer att fortsätta utveckla hemsidan efter hand och är tacksamma för alla förslag.

ComHem försåg fastigheten med en ny egen anslutning genom ett kopplingsskåp på Kungsgatan. Tidigare var vi inkopplade ihop med grannföreningen över vinden.

Taxeringsvärdet för fastigheten har fördubblats på 10 år. Detta innebär även att skatten ökat i samma takt eller med 54'000 kronor på 10 år. En procents ökning av månadsavgiften ger som jämförelse i dag endast 7'412 kronor per år i ökade intäkter.

Ställda Panter

Samtliga pantbrev på totalt 1'350'000 kr är utnyttjade för vårt lån på Föreningssparbanken.

Försäkring

Bf Kungsgården har en komplett försäkring hos länsförsäkringar. Försäkringen innefattar fullvärdesförsäkring för byggnaderna, ansvarsförsäkring för styrelsen, olycksfallsförsäkring för medlemmarna, rättsskydd och husbocksförsäkring.

Ekonomisk ställning och resultat

Framgår av balans- och resultaträkningen. Styrelsen föreslår att årets förlust på 153,98 kr balanseras i ny räkning.

.....
Kent Bengtsson
ordförande

.....
Lisbet Norlander
vice ordförande

.....
Patrik Vitas
Kassör

.....
Gudrun Thulin
sekreterare

.....
Pål Almén
tekniskt ansvarig

.....
Klaus Palm
Ledamot (v.ordf)