

Årsredovisning
för
Bf Kungsgården, Thora 1, Exercisgatan 3, 211 49 Malmö
Organisationsnummer 74 60 00 - 0701

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bf Kungsgården avger härmed följande förvaltningsberättelse för tiden 1/1 2019 – 31/12 2019.

Föreningen

Bf Kungsgården som är en Bostadsförening av den gamla sorten bildades år 1927. Dock är stadgarna uppdaterade (senast år 2018) och vi tillämpar givetvis upplåtelse av lägenheterna på obegränsad tid precis som i en Bostadsrättsförening. Från början bestod föreningen av 30 lägenheter varav ett par var affärslokaler. Efter 4 sammanslagningar har vi i dag 26 lägenheter och ingen lokal. Mycket mer information finns på vår hemsida www.kungsgarden.net. För att slippa överraskande höjningar av månadsavgiften arbetar vi med en långsiktig underhållsplan kopplad till en likviditetsplan. Varje år sätts ett bestämt belopp av i budgeten till underhållsarbeten och amorteringar. År med små utgifter enligt underhållsplanen samlar vi på så sätt i ladorna. Och när vi sen kommer fram till ett stort underhållsarbete skall det finnas tillräckligt med pengar för det på banken. År 2019 var taxeringsvärdet 29'800'000 kronor för Bf Kungsgården.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 maj på vår innergård. Närvarande var 13 personer som representerade 10 av våra lägenheter.

Styrelsen under verksamhetsåret

- Ordförande & kassör: Kent Bengtsson
- Vice Ordförande: Sanja Vulic
- Sekreterare: Angelica Bondesson
- Miljöansvarig: Maria Hagen
- Tekniskt ansvarig: Jozef Bodnar

Firmatecknare

- Kent Bengtsson, Angelica Bondesson och Sanja Vulic var firmatecknare.

Revisorer

Göran Hestner och Lars Åke Algotsson utsågs av föreningen till revisorer. Torgny Nilsson valdes till revisorssuppleant.

Ekonomisk förvaltning

Styrelsen för BF Kungsgården och revisorerna har skött hela förvaltningen på egen hand för en kostnadsersättning på 990 kronor per ledamot och totala förvaltningskostnaden var endast 20'699 kr. I detta inkluderas medlemsavgift till "Bostadsrätterna", kostnader för årsmöte, "Husets dag" information, hemsidan, bokföring och övrig administration.

Verksamhet under året

Under verksamhetsåret har 10 protokollförda sammanträden hållits av styrelsen. 8 informationsblad har delats ut till medlemmarna.

Under verksamhetsåret har vi fått nya medlemmar i två lägenheter:

- Lägenhet 18E: Emma Persson förvärvade lägenheten av Max Otteby.
- Lägenhet 13K: Magnus Lindskog tog över del av lägenheten efter sin bror Jonas

Under verksamhetsåret har styrelsen haft följande andrahandsuthyrning:

- Lägenhet 9E: Mathilda Lönnborns & Hugo Lindgrens kontrakt som startade den 27/10 2018 avslutades 27/6 2019.

I början av året fick vi in en offert från Secor med prisuppgifter på olika varianter av Daloc säkerhetsdörrar. Secor är firman som monterar dessa säkerhetsdörrar. Renoveringen av trapphusen är planerad till år 2020 men det är många beslut att ta innan vi är där. Efter information och enkät beslutades på årets stämma att vi skulle byta till nya säkerhetsdörrar från Daloc. Tre medlemmar ville att vi skulle renovera de gamla. Det har även avgjorts att dörrarna skall vara utan brevinkast och att fastighetsboxar skall monteras i portgången mot Exercisgatan och i trapphuset mot Kungsgatan.

I början av året rättades 5 felaktigheter till som upptäckts vid OVKn år 2018. På grund av felaktigheterna i dessa lägenheter var föreningen tvungen att betala för en ombesiktning i mitten av april. Nu är samtliga lägenheter godkända men det kvarstår 4 mindre allvarliga problem som måste åtgärdas innan nästa OVK år 2023.

Eon har bytt den fjärravlästa mätaren i vår värmeanläggning till en nyare och bättre modell.

Som ett steg i vårt kvalitetssäkringssystem gick vi genom samtliga kontrollistor och underlag. Felaktigheter rättades till och allt uppdaterades. De underlag som finns på vår hemsida byttes sen ut till den aktuella versionen.

”Husets Dag” arrangerades den 11 maj. Sanja höll i planeringen och Angelica handlade in till grillningen. Trevligt att flera medlemmar ställde upp och det blev röjt rejält på gården och i andra gemensamma utrymmen.

Föreningen deltog i Kungsloppis den 25 maj. Detta är ett arrangemang som anordnats några år nu av flera föreningar i anslutning till Kungsgatan. Malin Moreau höll i arrangemanget i samarbete med styrelsen.

Vårt bokföringsprogram hade passerat bäst före datum och gick inte att uppdatera från original CDn längre. Genom att betala för service ett år kom vi dock billigt över en helt ny version av programmet nu i form av en setupfil som enkelt kan flyttas när vi byter dator.

På stämman år 2017 beslutades att styrelsen skulle arbeta mot att ansluta föreningen till ett öppet fibernätverk. Det visade sig att vi satt fast i ett avtal med ComHem angående kabel-tv fram till den 26/8 år 2021. Vi tog dock ett första steg i år och anlätade EITel Network för att bygga ett eget lokalt fibernätverk. Redan år 2001 i samband med bytet av vattenstammar drog vi två tomma rör upp till samtliga lägenheter. Ett var planerat för nya el stammar och det andra för framtida bruk. EITel Network kunde använda dessa färdiga kanalisationer för att enkelt dra ett stjärnätverk med dubbla fiber till samtliga lägenheter. Nätverket strålar samman i ett förråd i källaren där en tjänsteleverantör nu enkelt kan koppla in sig. När vi har hittat en bra leverantör så är planen att ha de två nätverken parallellt fram till augusti 2021 så att det blir gott om tid att flytta över till fibernätverket.

Eva Larsson och Malin Moreau har sett till att vi har haft det snyggt i rabatterna i trädgården. Maria Hagen har klippt häcken och städad av stensättningen ett par gånger.

Vi beslutade att höja månadsavgifterna med runt 3 % från och med januari 2020. Avgiften har legat still i 3 år nu så det kan ses som en höjning med 1 % per år.

Bf Kungsgården är medlem i Bostadsrätterna. Maria Hagen som är brandansvarig har utfört brandronder, där bl.a. brandvarnare och brandsläckare har kontrollerats. Brandskyddet utökades med att självlysande utrymningsskyltar monterades i källaren.

Ställda Panter

Bf Kungsgården har pantbrev på totalt 1'350'000 kronor på Swedbank. Den 31/12 2019 hade föreningen totalt 920'000 kronor i lån.

Försäkring

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

Ekonomisk ställning och resultat

Framgår av balans- och resultaträkningen. Ekonomin är fortsatt stabil. På stämman år 2006 beslutade vi att med hjälp av reparationsfonden alltid försöka skapa nollresultat. Därför är årets vinst på 238'061 kronor flyttad till reparationsfonden för planerade framtida underhållsarbeten.

.....
Kent Bengtsson
Ordförande & kassör

.....
Sanja Vulic
Vice Ordförande

.....
Angelica Bondesson
Sekreterare

.....
Maria Hagen
Miljöansvarig

.....
Jozef Bodnar
Tekniskt ansvarig