

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 2013.01.01-2013.12.31.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 maj på vinden, Exercisgatan 3. Närvarande var 18 personer (13 av 26 lägenheter representerade).

Styrelsen under verksamhetsåret

- Ordförande: Maria van Zijl
- Vice Ordförande/Kassör: Kent Bengtsson
- Sekreterare: Monica Towman
- Informations- och Miljöansvarig: Torgny Nilsson
- Ledamot: Annika Ljungcrantz från och med 7 maj 2013

Firmatecknare

- Kent Bengtsson, Monica Towman och Maria van Zijl var firmatecknare.

Revisorer

Filip Håhus och Klaus Palm utsågs av föreningen till revisorer. Marcus Hast och Patric Moreau valdes till revisorsuppleanter.

Ekonomisk förvaltning

Styrelsen för BF Kungsgården har skött hela förvaltningen på egen hand för ett arvode på 990 kronor per ledamot och totala förvaltningskostnaden var endast 17 802 kronor. I detta inkluderas bland annat kostnader för årsmöte, information, bokföring och övrig administration.

Verksamhet under året

Under verksamhetsåret har åtta protokollförda sammanträden hållits. 10 informationsblad har delats ut till medlemmarna.

Under verksamhetsåret har vi fått nya medlemmar i 2 lägenheter:

- Lägenhet 21K: Oliver Halldén förvärvade lägenheten av Maja Söderlind.
- Lägenhet 11E: Nicolas Delfino och Caroline Carlsson förvärvade lägenheten av Marie-Louise och Klaus Palm.

Under verksamhetsåret har styrelsen godkänt följande andrahandsuthyrningar:

- Lägenhet 6K: Andrahandsuthyrning till Amanda Ritzman 1/6 2013 – 31/8 2013.
- Lägenhet 21K: Andrahandsuthyrning till Lovisa Linse 26/9 2012 – 1/7 2013
- Lägenhet 9E: Andrahandsuthyrning till Lisa Jonasdottter Nilsson 1/11 2012 – 1/6 2013.
- Lägenhet 9E: Andrahandsuthyrning till Liza Jakobsson: 1/11 2013 – 31/5 2014
- Lägenhet 10E: Andrahandsuthyrning till Lena Öljymaki 10/7 2013 – 31/12 2013

I början på 2012 utfördes en besiktning av balkongerna. Det visade sig att fukt kommit in i balkongplattorna och räckena var angripna av rost. På 2012 års stämma fastställdes att balkongrenovering skulle prioriteras i underhållsplanen. Styrelsen anlidade firman Morneon för

arbetet. Renovering av balkongerna påbörjades i 18 februari. Föreningen lät installera en styck extra 16A säkring i källaren bredvid elskåpet för balkongrenoveringen.

Föreningen anlät en kontrollansvarig, Torbjörn Lindström. Anmälan om reparation av befintliga balkonger skickades in till stadsbyggnadskontoret. De krävde en kontrollplan samt fasadritningar som kontrollansvarige lämnade in.

Fyra byggmöten hölls, nämligen 13 februari, 28 februari, 19 mars och 11 april. Maria van Zijl närvarade tillsammans med Morneon och kontrollansvarig.

Balkongbalkarna besiktigades av Tyrens. Balkarna byttes helt istället för endast 10cm in i väggen då de gamla balkarna bedömdes som undermåliga. Stadsbyggnadskontoret inspekterade balkarna före gjutningen.

Styrelsen beslöt att inte låta måla undersidan av balkongerna på inrådan av Morneon då detta framkallar ett framtida underhåll. Räcket på balkongerna målades i samma kulör som på portarna. Slutbesiktning gjordes 24 april.

I lägenhet 24E samt 15K uppkom det hål i köksväggen efter att balkongbalkarna frilagts. Morneon lagade dessa, dock ej tillfredsställande. Totalt kostade balkongrenoveringen 552382 kr.

Under året har flera medlemmar i lägenheter mot Exercisgatan och mot Kungsgatan informerat styrelsen att de haft problem med låg rumstemperatur. Det upptäcktes att trycket sjunkit på kort tid efter luftningen i värmesystemet. Styrelsen anlät VVS-Huset för att undersöka problemet och de fann att orsaken till att vattennivån sjunkit i systemet var för att ventiler i källaren läckte. Då vatten försvunnit från systemet har det behövts fyllts på med nytt syresatt vatten vilket inte är bra då detta kan orsaka rostangrepp på systemet. Lite vatten i systemet orsakar ett dåligt tryck vilket gjort att det blivit kallt på de översta våningarna på Exercisgatan. Fyra ventiler byttes med nedtappning och påfyllning av systemet samt asbestsanering av isoleringen runt rören. Alla element luftades efter arbetet. VVS-Huset fick göra ytterligare ett besök för att justera värmesystemet.

Det upptäcktes att stenbeläggningen vid ena husfasaden och runt brunnen på gården hade sjunkit. Råttor hade också observerats. Kent Bengtsson kontaktade försäkringsbolaget gällande råttproblemet. Firman Nomor kom till föreningen och lade ut rättgift. Sydsverige Entreprenad som utförde gårdsrenoveringen 2010 kontaktades då styrelsen misstänkte att arbetet utförts med brister. Det visades sig att ett hål i fasaden hade lagats bristfälligt och råttor hade tagits sig in där och ätit upp isodränen runt omkring och fått stenbeläggningen att sätta sig. Sydsverige Entreprenad lagade hålet, nu enbart med murbruk, som också fick möjlighet att torka före återfyllnad. Sydsverige Entreprenad har fakturerat föreningen 120 109 kr för detta. Föreningen har bestridit fakturan.

När hålet på fasaden nu blev lagat, blev råttorna instängda och började därför desperat ta sig ut på andra håll. Kent Bengtsson gjorde en heroisk insats med akut råttbekämpning och lagning av hål i källaren.

Kent Bengtsson undersökte vilka medlemmar som fortfarande var uppkopplade på de gamla utanpåliggande telefonledningarna på fasaden. Därefter drog han nya ledningar från källaren upp till dessa lägenheter. Ledningarna drogs i tomrören som monterades i ettornas garderober i samband med bytet av elstammar. Sedan kopplades de utanpåliggande ledningar på fasaden bort av firman Eltel Networks och de nya ledningarna kopplades in.

Återvinningskärl för energisparlampor och batteri har monterats i källaren av Torgny Nilsson. Låskolven i porten mot Exercisgatan har bytts. Eva Larsson och Maria van Zijl har köpt och planerat 5st nya rosplantor och perenner i rabatten på gården.

Bf Kungsgården är medlem i Bostadsrätterna (fd. SBC). Bostadsrätterna är en rikstäckande organisation där runt 6'000 bostads- och bostadsrättsföreningar är medlemmar. Genom Bostadsrätterna kan man bland annat få juridisk hjälp och rådgivning. Maria van Zijl närvarade 17 januari på ett seminarium hos Bostadsrätterna gällande styrelsens ansvar. Systematiskt brandskydd var väldigt viktigt, något som föreningen redan jobbar aktivt med. Och enligt detta Systematiska Brandskyddsarbete har Kent Bengtsson bland annat gjort två stycken brandronder där brandvarnare och brandsläckare har kontrollerats.

Den 29 april gick styrelsen husrond i fastigheten.

Ställda Panter

Bf Kungsgården har pantbrev på totalt 1'350'000 kronor på Swedbank. Den 31/12 2013 var lånet 999 000 kronor.

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. Likviditeten är fortfarande god men under år 2013 gjorde vi underhållsarbeten för hela 745 056 kr. På stämman år 2006 beslutade vi att med hjälp av reparationsfonden alltid försöka skapa nollresultat.

.....
Maria van Zijl
Ordförande

.....
Monica Towman
Sekreterare

.....
Kent Bengtsson
Kassör
& Vice ordförande

.....
Torgny Nilsson
Informations- &
Miljöansvarig

.....
Annika Ljungcrantz
Ledamot