

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 2014.01.01-2014.12.31.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 april på vinden, Exercisgatan 3. Närvarande var 17 personer (13 av 26 lägenheter representerade).

Styrelsen under verksamhetsåret

- Ordförande: Maria van Zijl
- Vice Ordförande/Kassör/Sekreterare: Kent Bengtsson
- Medlemsansvarig: Sanja Vulic
- Informationsansvarig: Marcus Kristoffersson
- Miljöansvarig: Torgny Nilsson
- Ledamot: Annika Ljungcrantz till och med 14 oktober 2014
- Ledamot: Oliver Halldén

Firmatecknare

- Kent Bengtsson, Torgny Nilsson och Maria van Zijl var firmatecknare.

Revisorer

Filip Håhus och Patric Moreau utsågs av föreningen till revisorer. Marcus Hast valdes till revisorsuppleant.

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 18 472 kronor. I detta inkluderas bland annat kostnader för årsmöte, information, bokföring och övrig administration.

Verksamhet under året

Under verksamhetsåret har nio protokollförda sammanträden hållits. 8 informationsblad har delats ut till medlemmarna.

Under verksamhetsåret har vi fått nya medlemmar i 3 lägenheter:

- Lägenhet 10E: Gustaf Johansson, Staffan Johansson och Astrid Johansson Flodin förvärvade lägenheten av Johanna, Caroline och Håkan Hydén.
- Lägenhet 6K: Josefine Danielsson förvärvade lägenheten av Kim Grüneberger.
- Lägenhet 9E: Jacob Everhed och Lennart Jonsson förvärvade lägenheten av Annika, Malin och Peter Ljungcrantz.

Under verksamhetsåret har styrelsen godkänt följande andrahandsuthyrningar:

- Lägenhet 21K: Andrahandsuthyrning till Marianne Lykke Madsen 10/6 2014 – 31/8 2014
- Lägenhet 9E: Andrahandsuthyrning till Liza Johansson: 1/11 2013 – 31/5 2014
- Lägenhet 10E: Andrahandsuthyrning till Emma La Fleur 1/1 2014 – 30/4 2014
- Lägenhet 10E: Andrahandsuthyrning till Robin Oscarsson 1/6 2014 – 30/7 2014
- Lägenhet 5K: Andrahandsuthyrning till Umut Ates 13/12 2014 – 13/12 2015

Sommaren 2013 upptäcktes det att stenbeläggningen vid ena husfasaden och runt brunnen på gården hade sjunkit. Råttor hade också observerats. Firman Nomor lade ut råttgift. 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 tagit sig in där och ätit upp isodräner 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 fakturerade föreningen 120 109 kr för detta. Föreningen bestred fakturan 14 januari, då det i arbetsbeskrivningen för entreprenaden stod att hål i fasaden skulle lagas. Först 11 juni återkom Sydsverige Entreprenad med uppmaningen att föreningen omgående skulle betala räkningarna inklusive dröjsmålsränta. Efter ett möte med Sydsverige Entreprenad anlätades advokat Krister Axelsson från Ramberg Advokater, enligt inrådan från Bostadsrätterna. Han föreslog en förlikning innebärande att föreningen betalar 37 500 kr inklusive moms. Att gå vidare kunde innebära dyra rättskostnader. Han meddelade entreprenören och föreningen betalade beloppet. Sedan sista brevet från advokaten den 10 oktober har entreprenören inte återkommit i frågan.

För att kunna planera det långsiktiga underhållsarbetet för fastigheten beställdes en besiktning av Göran Sjölin, byggnadsingenjör, Jaenecke Arkitekter. Han kom fram till att omfogning av fasaden mot gården kunde vänta tio år, eftersom teglet är av god kvalité och skadorna på fogarna inte är så många utan mest vid balkongerna. Fasaden mot gatan bedömdes vara i gott skick. Fönstermålning, med tio års mellanrum som styrelsen redan tillämpar, var tillräcklig.

Vad gäller taket var två skorstenar i stort behov av omfogning. Brandmurbeslaget mot grannföreningar borde kontrolleras och kompletteras. En årlig kontroll av takets komponenter rekommenderades och att taket skulle inspekteras underifrån vid kraftiga regn. En större renovering av taket behövs på sikt, kanske om 20 år.

Renovering av avloppsstammarna behöver prioriteras. Rören är idag ganska igensatta av beläggningar som byggts upp genom åren. Detta kan ge upphov till stopp, så att till exempel golvbrunnar svämmar över. Planen är att använda relining eller rörinfodring.

De två dörrar som leder ner till källaren håller inte rätt brandklass. Minst klass Ei30 samt tätning mot rökgaser krävs. Det betyder att vid brand i källaren hålls trapphusen fria från rökgaser i 30 minuter vilket ger livsviktig tid för att evakuera lägenheterna.

Efter denna besiktning har den långsiktiga underhållsplanen uppdaterats och finns nu tillgänglig på hemsidan. Samtidigt beslutades att åtgärda källardörrarna och skorstenarna 2014, samt att utföra målning av fönster mot gården år 2015. Rörinfodring av avloppsrören görs preliminärt 2017.

Omfogning av skorstenar beställdes av Malmsjö & Persson som i sin tur anlätade BeGe Ställningsbyggarna för att göra ställningar runt de två skorstenarna. Arbetet påbörjades 11 november och avslutades 2 december. Samtidigt lagades två läckor på taket. Kostnaden blev totalt 69 501 kr. Två källardörrar med brandklass A120 (klassning för ståldörrar som överstiger Ei30) har beställts av Dalocs, också en rekommendation av Bostadsrätterna. Dörrarna beställdes med samma ljusa grundfärg som övriga dörrar. Sedan får de liknande lasyr.

Vid besiktningen framkom också att kittet lossnat på fyra fönster på vinden. Kent Bengtsson slipade rent fönstren, impregnerade och grundmålade dem, samt ombesörjde omkittning. Kostnaden var 1253 kr.

Två värmeslingor i en tvättmaskin brändes sönder och fick repareras. Luftkanalerna till tvättstugan rensades. Detta bör göras en gång per år. I samband med detta byttes trasiga anslutningsslangar till torkskåp och torktumlare ut.

Anbudsinfordran på fönstermålningen mot gården kom igång under oktober. Arbetsbeskrivning har lämnats till Ernest E Hanssons Målerifirma och Leif Ekström Måleri AB. Vid styrelsemöte 16 december beslutades att beställa arbetet av Ernst E Hansson eftersom deras offert var lägst och man hade god erfarenhet av dem sedan tidigare. Förhandlingar angående kontraktsvillkor pågår.

Återmatning till Förenade Service, som städar trapphuset och som ska tvätta trapphusfönstren två gånger om året, har gjorts med syfte att förbättra kvalitén på städningen.

När Lars Hofvander skapade vår hemsida för flera år sedan beställde han domännamnet hos Register.com i USA. Själva hemsidan ligger på en server hos Loopia i Sverige. Kent Bengtsson har nu även flyttat domännamnet till Loopia och Marcus Kristoffersson håller på att skapa en ny och modernare hemsida som blir bättre samt enklare att uppdatera.

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. Marcus Kristoffersson gick en grundläggande styrelseutbildning anordnad av Bostadsrätterna.

Systematiskt brandskydd är väldigt viktigt, något som föreningen jobbar aktivt med. Enligt detta Systematiska Brandskyddsarbete har Kent Bengtsson bland annat gjort två stycken brandronder, där brandvarnare och brandsläckare har kontrollerats.

Husets dag anordnades 24 maj med god uppslutning.

Ställda Panter

Bf Kungsgården har pantbrev på totalt 1'350'000 kronor på Swedbank. Den 31/12 2014 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. På stämman år 2006 beslutade vi att med hjälp av reparationsfonden alltid försöka skapa nollresultat. Därför är årets vinst på 271'464,94 kr flyttad till reparationsfonden för planerade framtida underhållsarbeten.

.....
Maria van Zijl
Ordförande

.....
Kent Bengtsson
Vice ordförande

.....
Sanja Vulic
Ledamot

.....
Torgny Nilsson
Ledamot

.....
Marcus Kristoffersson
Ledamot

.....
Oliver Hallden
Ledamot