

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 2015.01.01-2015.12.31.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 5 maj på vinden, Exercisgatan 3. Närvarande var 17 personer (14 av 26 lägenheter representerade).

Styrelsen under verksamhetsåret

- Ordförande: Maria van Zijl
- Vice Ordförande/Kassör: Kent Bengtsson
- Sekreterare: Angelica Bondesson
- Medlemsansvarig: Sanja Vulic
- Informationsansvarig: Marcus Kristoffersson
- Miljöansvarig: Torgny Nilsson t.o.m 2015-10-13

Firmatecknare

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

Revisorer

Marcus Hast och Patric Moreau utsågs av föreningen till revisorer. Göran Hestner 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 20562 kr. I detta inkluderas bland annat kostnader för årsmöte, information, bokföring och övrig administration.

Verksamhet under året

Under verksamhetsåret har tio protokollförda sammanträden hållits. Tio informationsblad har delats ut till medlemmarna.

Tyvärr gick Gunvor Follin bort vid påsk. Begravning skedde den 4 maj. Föreningen representerades av Kent Bengtsson och Britta van Zijl. Föreningen sände även en gravbukett till begravningen.

Under verksamhetsåret har vi fått nya medlemmar i 3 lägenheter:

- Lägenhet 6K: Karl Valve förvärvade lägenheten av Josefine Danielsson.
- Lägenhet 16E: Maria Hagen förvärvade lägenheten av Gunvor Follins dödsbo.
- Lägenhet 22K Annika, Ottila och Patrik Bergkvist förvärvade lägenheten av Lars och Pia Andersson.

Under verksamhetsåret har styrelsen godkänt följande andrahandsuthyrningar:

- Lägenhet 10E: Andrahandsuthyrning till Ola Sterntoft 6/6 2015 – 31/8 2015
- Lägenhet 5K: Andrahandsuthyrning till Umut Ates 13/12 2014 – 1/12 2016

Sommaren 2013 upptäcktes det att stenbeläggningen vid ena husfasaden och runt brunnen på gården hade sjunkit. 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 isodränen runt omkring och fått stenbeläggningen att sätta sig. Sydsverige Entreprenad lagade hålet och fakturerade föreningen 120109 kr för detta. Föreningen bestred fakturan då det i arbetsbeskrivningen för entreprenaden stod att hål i fasaden skulle lagas. Advokat Krister Axelsson från Ramberg Advokater anlätades juli 2014. Han föreslog en förlikning innebärande att föreningen betalar 37500 kr inklusive moms. Nästan ett år senare återkom SEAB som ansåg att vi fortfarande var skyldiga dem 82609 kr och med straffränta skulle det bli 94878 kr. Vi ansåg fortfarande att SEAB hade fel men erbjöd oss att betala 22500 kr för att slippa kostnaderna för en rättsprocess. Efter ytterligare en del diskussioner är ett förlikningsavtal nu undertecknat i och med att 22500 kr betalades.

Källardörrarna höll 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. Två nya källardörrar med brandklass A60 (klassning för ståldörrar som överstiger Ei30) beställdes av Dalocs till en kostnad av 32875 kr inklusive montering. Kent Bengtsson monterade ner dörrfodren, målade dem och återmonterade dem på de nya dörrarna för att uppnå en enhetlig stil. Ådermålning har utförts på dörrarna och foder av Fredrika Linse till en kostnad av 17500 kr.

Ernst E Hanssons Målerifirma utförde målning av utsidan av alla fönster mot gården till en kostnad av 100000 kr. I detta ingick även insidor på vindsfönstren. Insidorna på ovalerna högst upp i trapphusen lackerades av Kent Bengtsson. Nio lägenheter beställde i samband med detta målning av övriga sidor av fönstren i deras lägenheter. Ådermålning av insidan av de nedre fönstren i trapphuset utfördes av Fredrika Linse och ingår i kostnaden ovan.

Hängrännen i hörnet mellan tvättstugan och gamla mangelrummet behövde rätas upp eftersom den inte lutade mot stupröret. Därför flödade vatten vid regnoväder över och in i vägg och fönster direkt under. Den rensades också från bråte. En kortare stupränna vid tvättstugan behövdes vridas.

Två-årsbesiktning av balkongerna skedde 16 april med besiktningsman plus representant för Morneon. Efter två år går tiden för reklamation ut varför denna kontroll är viktig. Skadan som uppkommit i Marcus Hast lägenhet är åtgärdad. Däremot är det problem med upptorkning under blomsterkrukor på balkongerna.

Rör och avstängningsventil till vasken i tvättstugan samt torktummlaren har lagats. Avloppsröret till tvättmaskinen i källaren har också lagats efter råttangrepp. 36 nya glimtändare till lysrören har köpts in och monterats. Likaså har nya haspar till vindsfönstren monterats och räcket i källaren mot Exercisgatan har lagats. En ny grill och ett nytt galler till den gamla grillen har köpts in. Enhetliga mässingsskyltar med texten "Ingen reklam. Tack!" har beställts och monterats åt dem som önskat det.

Eva Larsson och Malin Moreau har tagit hand om trädgården. Göran Hestner har monterat upphängningskrokar till cyklarna i cykelförrådet i källaren.

Kontraktet med Förenade Service för trapphusstädning är uppsagt. Offertförfrågan skickades till Atlantis städ och Städpoolen i södra Sverige AB. Det beslutades att anlita Städpoolen som var billigast och som erbjöd en öppen provotid på 3 månader. Ett enkelt låsbart skåp till städutrustning och ytterkläder till städaren har monterats i källaren.

Planering av avloppsstamsrenoveringen har påbörjats. Rören är idag ganska igensatta av beläggningar som byggts upp genom åren. Detta kan ge upphov till stopp, så att till exempel golvbrunnar svämmas över. Planen är att använda relining eller rörinfodring. Kent Bengtsson har tagit fram ett underlag (ritningar, kontroll mm) inför detta. Alla avloppsstammar verkar vara intakta och har luftare på taket. Men det har framkommit att det saknades rättstopp på två av avloppsrören. VVS-huset har nu monterat dessa. Under 2016 kommer offertarbetet att ta en stor del av styrelsens tid i anspråk. Renoveringen planeras att utföras under 2017.

Nicolas Delfino håller på att skapa en ny och modernare hemsida som blir enklare att uppdatera.

Bf Kungsgården är medlem i Bostadsrätterna. Maria van Zijl och Angelica Bondesson har gått utbildning anordnad av Bostadsrätterna. Kent Bengtsson har utfört två stycken brandronder, där brandvarnare och brandsläckare har kontrollerats.

Husets dag anordnades 9 maj med god uppslutning.

Ställda Panter

Bf Kungsgården har pantbrev på totalt 1'350'000 kronor på Swedbank. Den 31/12 2015 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 172140 kronor flyttad till reparationsfonden för planerade framtida underhållsarbeten.

.....
Maria van Zijl
Ordförande

.....
Kent Bengtsson
Vice ordförande

.....
Sanja Vulic
Ledamot

.....
Angelica Bondesson
Sekreterare

.....
Marcus Kristoffersson
Ledamot

.....
Torgny Nilsson
Ledamot