

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 2016 – 31/12 2016.

Föreningen

Bf Kungsgården som är en Bostadsförening av den gamla sorten bildades år 1927. Dock är stadgarna uppdaterade (senast år 2010) och vi tillämpar givetvis upplåtelse av lägenheterna på obegränsad tid precis som i en Bostadsrättsförening. År 2017 firar vi alltså 90 årsjubileum. 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. Taxeringsvärdet var 21'600'000 kronor för Bf Kungsgården år 2016.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 10 maj på vår innergård. Närvarande var 19 personer som representerade 17 av våra 26 lägenheter.

Styrelsen under verksamhetsåret

- Ordförande: Maria van Zijl
- Vice Ordförande & Kassör: Kent Bengtsson (gick in som ordförande fr.o.m. sommaren)
- Sekreterare: Angelica Bondesson
- Medlemsansvarig: Sanja Vulic
- Informationsansvarig: Marcus Kristoffersson
- Miljöansvarig: Maria Hagen fr.o.m. stämman

Firmatecknare

- Maria van Zijl, Kent Bengtsson och Angelica Bondesson var firmatecknare.

Revisorer

Marcus Hast och Patric Moreau utsågs av föreningen till revisorer. Göran Hestner valdes till revisorsuppleant.

Ekonomisk förvaltning

Styrelsen för BF Kungsgården och revisorerna har skött hela förvaltningen på egen hand för ett arvode på 990 kronor per ledamot och totala förvaltningskostnaden var endast 20'566 kr. I detta inkluderas bland annat medlemsavgift till "Bostadsrätterna", kostnader för årsmöte, information, hemsidan, bokföring och övrig administration.

Verksamhet under året

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

Under verksamhetsåret har vi fått nya medlemmar i 2 lägenheter:

- Lägenhet 9E: Julia Sjöslätt förvärvade lägenheten av Jacob Everhed & Lennart Johansson.
- Lägenhet 13K: Delägarbyte då Henrik Lindsogs bror Jonas Lindsog tar över Henriks del av lägenheten. Per Lindsog finns fortfarande kvar som delägare.

Under verksamhetsåret har styrelsen godkänt följande andrahandsuthyrningar:

- Lägenhet 9E: Andrahandsuthyrning till Martin Clemén och Hanna Nilsson 1/3 2016 – 31/8 2016.
- Lägenhet 5K: Andrahandsuthyrning till Iryna & Eduard Grankovskyi 2/7 2016 – 1/7 2017.

Nicolás Delfino sjösatte i början av året vår nya modernare hemsida. Hemsidan är skapad i publiceringssystemet WordPress och anpassat för alla plattformar inklusive mobiltelefoner. Föreningens Facebook-konto avslutades p.g.a. lågt intresse.

I början av året skaffade vi ett nytt torkskåp till tvättstugan. Och lite senare hade även torktumlaren gett upp och fick ersättas med en ny.

Sanja har bland annat skaffat fram mässingsskyltar till dem som inte önskar få gratistidningar.

På ”Husets Dag” som arrangerades den 28/5 hjälpte många medlemmar till att göra snyggt på gården och i våra allmänna utrymmen. Bl.a. forslades vårt stora gamla expansionskärl, inklusive inneslutning till tippen. Det var nog runt 30 år sedan som kärlet rostat sönder och 100 tals liter vatten rann genom huset. Efter den incidenten kopplades kärlet bort och ett slutet system skapades med ett litet expansionskärl nere vid värmeväxlaren. Som brukligt avslutades dagen med grillning och samkväm.

Eva Larsson och Malin Moreau har sett till att vi har haft det snyggt i rabatterna i trädgården.

Under året beslutade vi enligt den långsiktiga underhållsplanen om renoveringen av alla gamla avloppsledningar i gjutjärn fram till VA Syds överlämningspunkt. Vi beslutade att även Relining av de gamla golvbrunnarna i gjutjärn skulle ingå. Detta eftersom infordring av avloppssystemet kräver åverkan på brunnarna för åtkomst. Enligt stadgarna hör ju golvbrunnen till lägenheten så om brunnen behöver bytas står den boende för kostnaden. Vi avser även att anlita en utomstående konsult vid slutbesiktningen. Styrelsen gjorde ett gediget anbudsunderlag där samtliga lägenheter och avloppsledningar dokumenterades med ritningar och fotografier. Vi lämnade sedan anbudsförfrågan till fyra firmor som var anslutna till BRIF (Branschföreningen Relining I Fastigheter). Firmorna var A. Söderlind, Proline Syd, Tubus System samt Repipe. I slutet av sommaren fick vi in anbudet och valde ut Proline och Tubus som intressantast. Vi tog därpå kreditupplysning på båda och ställde några kompletterande frågor. Slutligen skrev vi kontrakt med Tubus System. Arbetet väntas starta i februari 2017.

Kent har bland annat eliminerat de värsta spåren som fönstermålnas lift gjorde i stensättningen på gården och i gräsmattan år 2015.

Våra gamla tvättmaskiner började skaka och väsnas oroväckande. Vi bytte därför stötdämpare och fjädring på dem. Nu hoppas vi att maskinerna håller i ett par år till.

Maria Hagen startade bl.a. upp insamling av petflaskor och returburkar i källaren. Pengarna som kommer in skall i första hand användas till miljöförbättringar.

Vid omfogningen av två skorstenar år 2014 hade hantverkarna missat att rensa byggrester från våra hängrännor. I slutet av året kom därför en hög kran hit och hängrännorna är nu rengjorda.

Vi ansvarar ju själva för att våra trottoarer hålls rena. Utöver detta så har styrelsen fortlöpande sanerat allt klotter i vårt närområde. Vi håller även efter illegal affischering och klisterlappar.

Dragning av fiber är i full gång ute i landet och vårt kabel-tv system börjar nå sin begränsning. Vi har tidigare förberett för ett stjärnätverk i huset genom att installera tomma rör till samtliga lägenheter. Nu har vi även skaffat fram ett förråd i källaren som är lämpligt som teknikrum för fiberanslutning. Thomas Lorentzon, som genom sitt arbete som IT – chef har ett stort kontaktnät och erfarenhet från stadsnät och fiber hjälper oss att komma vidare.

Bf Kungsgården är medlem i Bostadsrätterna. Marcus Kristoffersson som är brandansvarig har utfört brandronder, där bl.a. brandvarnare och brandsläckare har kontrollerats.

Ställda Panter

Bf Kungsgården har pantbrev på totalt 1'350'000 kronor på Swedbank. Den 31/12 2016 hade föreningen totalt 999'000 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

Framgång av balans- och resultaträkningen. Ekonomin är fortfarande stabil. På stämman år 2006 beslutade vi att med hjälp av reparationsfonden alltid försöka skapa nollresultat. Därför är årets vinst på 246'842 kronor flyttad till reparationsfonden för planerade framtida underhållsarbeten.

.....
Maria van Zijl
Ordförande

.....
Kent Bengtsson
V. ordf. + kassör

.....
Sanja Vulic
Medlemsansvarig

.....
Angelica Bondesson
Sekreterare

.....
Marcus Kristoffersson
Informationsansvarig

.....
Maria Hagen
Miljöansvarig