

**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 2018 – 31/12 2018.

**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](http://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 2018.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 29 maj på vår innergård. Närvarande var 16 personer som representerade 14 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**

Marcus Hast och Göran Hestner utsågs av föreningen till revisorer. Torgny Nilsson 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 20'305 kr. I detta inkluderas bland annat medlemsavgift till "Bostadsrätterna", kostnader för årsmöte, information, hemsidan, bokföring och övrig administration.

**Verksamhet under året**

Under verksamhetsåret har 9 protokollförda sammanträden hållits av styrelsen. 8 informationsblad har delats ut till medlemmarna.

Under verksamhetsåret har vi fått nya medlemmar i 4 lägenheter:

- Lägenhet 18E: Max Otteby förvärvade lägenheten av Maria van Zijl.
- Lägenhet 24E: August Björkenfeldt tog över efter Monica Towman.
- Lägenhet 2E: Eric Björk tog över Marcus Kristofferssons medlemskap.
- Lägenhet 5K: Filip Håhus lämnade över lägenheten till Lars Åke Algotsson.

Ottilia Bergkvist har nu ensam tagit över lägenhet 22K och därmed lämnade Annika och Patrik Bergkvist föreningen.

Liknande gäller för Malin Moreau som ensam tagit över lägenhet 25+26E varvid Patric Moreaus medlemskap upphörde.

Under verksamhetsåret har styrelsen godkänt följande andrahandsuthyrningar:

- Lägenhet 5K, avslutades uthyrningen till Shuichi Kambe den 1/7 2018 enligt kontrakt.
- Lägenhet 10E: Andrahandsuthyrning till Jonatan Holstenson godkändes mellan 15/1 2018 – 15/1 2019 men avbröts redan den 30/4 2018.
- Lägenhet 9E: Förlängning för Alice Persson t.o.m. 27/10 2018. Men Alice flyttade ut tidigare och Annie Hansson fick kontrakt mellan 27/6 2018 till 27/6 2019. Även Annie flyttade till annat boende och Mathilda Lönnborn & Hugo Lindgren tog över den 27/10.
- Lägenhet 21K: Anna Haziraj godkändes att hyra lägenheten mellan 12/6 2018 och 28/2 2019 men flyttade ut redan 14/12 2018.

I början av året fick vi service på vår värmeväxlare varvid packning byttes och ställventilen till varmvattnet ersattes med en ny. Den gamla ställventilen hade slitits så pass att varmvattnet börjat läcka ut.

I början av året kom även det sista av den elektriska automatiska dörrstängaren i portgången på plats. Dörrstängaren tillkom efter en motion på stämman år 2017 och kostade totalt 8'048 kr.

Balkongerna som byggdes år 2013 blev garantibesiktigade den 3 april.

Cykelförrådet i källaren blev utrensat under våren. Otroliga 12 trasiga cyklar hade lämnats kvar av tidigare medlemmar.

Den gamla slitna tvättmaskinen i källaren ersattes med en ny Miele WDB för 7'445 kronor.

Enligt den långsiktiga underhållsplanen var det dags att se över våra källarfönster. En besiktning visade att de gamla fönstren var i så bra skick att det var lönt att reovera och måla dem. Anbudsförfrågan skickades ut till Ernst E. Hansson, Leif Ekström och Schööns målerifirmor. Genom att styrelsen gjorde allt renoverings- och förarbete fick vi ner priset till 40'000 kr hos Schööns Måleri.

”Husets Dag” arrangerades den 26 maj. Som vanligt blev det röjt och städad överallt och efteråt blev det samkväm och korvgrillning.

I oktober genomfördes den Obligatoriska Ventilations Kontrollen (OVK) som enligt lag skall göras vart 6e år. I 8 lägenheter fanns avvikelser som fick rättas till för att ge oss godkänt. Och energibesiktningen som skall ske vart 10e år gjordes samtidigt. SIMAB stod för båda arbetena.

Föreningens stadgar reviderades på grund av lagändringar och fastställdes slutgiltigt på en extra stämma den 6 november. Närvarande var 11 medlemmar som företrädde 10 lägenheter ytterligare 4 lägenheter representerades genom fullmakter.

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

Bf Kungsgården är medlem i Bostadsrätterna. Maria Hagen 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 2018 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 fortfarande stabil. På stämman år 2006 beslutade vi att med hjälp av reparationsfonden alltid försöka skapa nollresultat. Därför är årets vinst på 202'258 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