



# St Kungsgården



## Årsredovisning 2020

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

Noter

Budget 2020 utfall

Budget 2021

Revisionsberättelse

Även på vår hemsida [www.kungsgarden.net](http://www.kungsgarden.net)



## 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 2020 – 31/12 2020.

#### Föreningen

Bf Kungsgården som är en fristående 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 kombinerat med 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. År 2020 var taxeringsvärdet 29'800'000 kronor för Bf Kungsgården.

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 maj på vår innergård. På grund av Covid -19 blev det en kort stämma på avstånd. Närvarande var 18 personer som representerade 14 av våra lägenheter.

#### Styrelsen under verksamhetsåret

- Ordförande & kassör: Kent Bengtsson
- Vice Ordförande: August Björkenfeldt
- Sekreterare: Angelica Bondesson
- Miljöansvarig: Maria Hagen
- Tekniskt ansvarig: Jozef Bodnar

#### Firmatecknare

- Kent Bengtsson, Angelica Bondesson och August Björkenfeldt var firmatecknare.

#### Revisorer

Göran Hestner och Lars Åke Algotsson utsågs av föreningen till revisorer. Torgny Nilsson valdes till revisorssuppleant.

#### Ekonomisk förvaltning

Styrelsen för BF Kungsgården och revisorerna har skött hela förvaltningen på egen hand för en kostnadsersättning på 990 kronor per ledamot och totala förvaltningskostnaden var endast 17'626 kr. I detta inkluderas medlemsavgift till "Bostadsrätterna", kostnader för årsmöte, "Husets dag" information, hemsidan, bokföring och övrig administration.

#### Verksamhet under året

Under verksamhetsåret har 10 protokollförda sammanträden hållits av styrelsen. 12 informationsblad har mejlats ut till medlemmarna.

Under verksamhetsåret har vi fått nya medlemmar i två lägenheter:

- Lägenhet 2E: Ulf Engström förvärvade lägenheten av Eric Björk.
- Lägenhet 20K: Herolinda & Bujar Januzi tog över lägenheten efter Ingvar Ekvall

Under verksamhetsåret har styrelsen godkänt följande andrahandsuthyrningar:

- Lägenhet 9E: Alen Alvegrim från den 27/5 2020 till den 27/5 2021.
- Lägenhet 21K Lowe Halldén från 6/10 2020 till den 6/10 2021

Under året har vi arbetat vidare med renoveringen av våra trapphus. Våra nya entrédörrar skulle levereras utan brevinkast. Därför beställde vi Fastighetsboxar av modellen Dinbox genom Secor. De tre populäraste färgerna skickades ut till våra medlemmar för omröstning. Hela 20 av våra 26 röster hamnade på färgen RAL 6005 Mossgrön. Boxarna är nu monterade och i funktion.

När det gällde färgen på dörrarna slutade det med att vi målade upp olika färger på en provdörr. Vi monterade även ett par namnskyltar i mässing för att se hur färgerna fungerade mot detta. Dörrarna beställdes nämligen med namnskylt, ringklocka, titthål, handtag och lås i mässing. Medlemmarna valde färgen NCS S 4010 G10Y. När alla detaljer var klara beställde vi dörrarna genom Secor. Namnskyltarna till dörrarna beställdes av Namnskylltsbutiken i Malmö. Denna firma hade nämligen en patenterad metod för att fästa skyltarna i dörrarna. Och med denna monteringsmetod är det enkelt att byta skyltar i framtiden när lägenheter byter ägare. I slutet av året bytte vi sen ut lägenhetsdörrarna mot trapphusen och en som vetter mot portgången.

Vi hade i början av året gått ut med att Johan Perssons glasmästeri kunde byta de 6 innerglasen i ett tvåluftsfönster till energiglas för 2'031 kronor (med ROT -avdrag). Trots Coronan valde flera medlemmar att hoppa på detta erbjudande. Hela 25 tvåluftsfönster blev utbytta i år. Vi kommer att utvärdera bytena under vintern. Planen är sen att försöka få fler fönster utbytta. Förutom energibesparing ger detta byte även lite ljuddämpning eftersom energiglasen är 4 mm tjocka i stället för 3 mm på befintliga glasrutor.

Kostnaderna för fjärrvärme är den dyraste posten av våra löpande kostnader. Vi försöker därför ständigt sänka förbrukningen genom t.ex. tätning och isolering. Vi har satt upp som mål att nå under 250 MWh senast år 2025. Som högst har förbrukningen varit 326 MWh och den genomsnittliga förbrukningen från 2002 – 2011 var 302 MWh. Byte till energiglas och nya välisolerade entrédörrar kommer att bidra till besparingen. I år har även Maria Hagen monterat tätningslister på ett par ytterdörrar och fönstret vid värmeväxlaren.

På slutet av året gjorde vi även lite förbättringar i vårt ”hobbyrum”. Bättre belysning monterades och en verktygstavla skruvades upp och kompletterades med fler verktyg.

”Husets Dag” i maj blev inte som vanligt på grund av Covid -19. I stället skrev vi en lista på vad som behövde göras. Hågade medlemmar hade sen chans att välja något från listan. Detta fungerade förvånansvärt bra och mycket blev städad och röjt.

Kungsloppis arrangerades den 29 maj. Detta är ett arrangemang som anordnats några år nu av flera föreningar i anslutning till Kungsgatan. Några medlemmar hjälptes åt så att även vår förening kunde delta i år.

På stämman år 2017 beslutades att styrelsen skulle arbeta mot att ansluta föreningen till ett öppet fibernätverk. Det visade sig att vi satt fast i ett avtal med ComHem angående kabel-tv fram till den 26/8 år 2021 varefter det automatiskt förlängdes 3 år till. Enda möjligheten att komma från detta avtal var att säga upp det ett år i förtid, vilket vi gjorde. Vi har möjlighet att omförhandla avtalet innan 26/8 2021 om det skulle behövas.

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.

Vi beslutade att inte höja månadsavgifterna för år 2021 utan ligga kvar på samma låga nivå som år 2020.

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 2020 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 fortsatt stabil. På stämman år 2006 beslutade vi att med hjälp av reparationsfonden alltid skall försöka skapa nollresultat. Därför hämtade vi i år 343'744 kronor från reparationsfonden. Reparationsfonden har byggts upp flera år för att kunna användas till årets dyrare underhållsarbeten.




.....  
Kent Bengtsson  
Ordförande & kassör



.....  
August Björkenfeldt  
Vice Ordförande



.....  
Angelica Bondesson  
Sekreterare



.....  
Maria Hagen  
Miljöansvarig



.....  
Jozef Bodnar  
Tekniskt ansvarig

## Resultatrapport

	Perioden	Akkumulerat
<b>Rörelsens intäkter och lagerförändring</b>		
Nettoomsättning		
3590                      Övriga sidointäkter	6 900,00	6 900,00
S:a Nettoomsättning	6 900,00	6 900,00
Övriga rörelseintäkter		
3801                      Hyresintäkter-januari	73 769,00	73 769,00
3802                      Hyresintäkter-februari	73 769,00	73 769,00
3803                      Hyresintäkter-mars	73 769,00	73 769,00
3804                      Hyresintäkter-april	73 769,00	73 769,00
3805                      Hyresintäkter-maj	73 769,00	73 769,00
3806                      Hyresintäkter-juni	73 769,00	73 769,00
3807                      Hyresintäkter-juli	73 769,00	73 769,00
3808                      Hyresintäkter-augusti	73 769,00	73 769,00
3809                      Hyresintäkter-september	73 769,00	73 769,00
3810                      Hyresintäkter-oktober	73 769,00	73 769,00
3811                      Hyresintäkter-november	73 769,00	73 769,00
3812                      Hyresintäkter-december	73 769,00	73 769,00
S:a Övriga rörelseintäkter	885 228,00	885 228,00
S:a rörelseintäkter och lagerförändring	892 128,00	892 128,00
<b>Bruttovinst</b>	892 128,00	892 128,00
<b>Rörelsens kostnader</b>		
Övriga externa kostnader		
6550                      Trycksaker	-330,00	-330,00
6601                      Underhåll tak	-2 375,00	-2 375,00
6602                      Underhåll trapphus	-730 016,00	-730 016,00
6603                      Underhåll gård	-300,00	-300,00
6608                      Underhåll tvättstugan	-715,00	-715,00
6613                      Underhåll övrigt	-439,00	-439,00
7410                      Styrelsearvode	-4 950,00	-4 950,00
7420                      Revisionsarvode	-1 980,00	-1 980,00
7490                      Övriga förvaltningskostnader	-10 366,00	-10 366,00
7709                      Kabel TV	-25 963,00	-25 963,00
7710                      Vatten och avlopp	-65 142,00	-65 142,00
7720                      Värme	-229 061,00	-229 061,00
7730                      Elektricitet	-19 578,00	-19 578,00
7740                      Renhålln och städning	-74 570,00	-74 570,00
7745                      Trädgårdskostnader	-703,00	-703,00
7770                      Försäkringsprem fastighet	-12 245,00	-12 245,00
7791                      Fastighetsskatt	-37 154,00	-37 154,00
S:a Övriga externa kostnader	-1 215 887,00	-1 215 887,00
S:a Rörelsens kostnader inkl råvaror	-1 215 887,00	-1 215 887,00
<b>Rörelseresultat före avskrivningar</b>	-323 759,00	-323 759,00
<b>Avskrivningar</b>		
7921                      Avskrivn byggnader	-5 130,00	-5 130,00
S:a Avskrivningar	-5 130,00	-5 130,00
<b>Rörelseresultat efter avskrivningar</b>	-328 889,00	-328 889,00
<b>Rörelseresultat före finansiella intäkter och kostnader</b>	-328 889,00	-328 889,00
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>		
Räntekostnader och liknande resultatposter		
8120                      Räntekostnader	-13 375,00	-13 375,00
8170                      Bankkostnader	-1 480,00	-1 480,00
S:a Räntekostnader och liknande resultatposter	-14 855,00	-14 855,00

# Resultatrapport

	Perioden	Akkumulerat
S:a Resultat från finansiella investeringar	-14 855,00	-14 855,00
<b>Resultat efter finansiella intäkter och kostnader</b>	<b>-343 744,00</b>	<b>-343 744,00</b>
<b>Resultat före bokslutsdispositioner och skatt</b>	<b>-343 744,00</b>	<b>-343 744,00</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>		
8859 Återföring Reparationsfond	343 744,00	343 744,00
S:a Bokslutsdispositioner	343 744,00	343 744,00
<b>Resultat före skatt</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Beräknat resultat</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

**Balansrapport**

	Ing balans	Period	Utg balans
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
1910 Byggnader	342 000,00	0,00	342 000,00
1919 Ack avskrivn byggnader	-259 566,00	-5 130,00	-264 696,00
1830 Byggnadsinventarier	1 408 790,00	0,00	1 408 790,00
1839 Ack avskrivn byggnadsinv	-488 790,00	0,00	-488 790,00
S:a Materiella anläggningstillgångar	1 002 434,00	-5 130,00	997 304,00
S:a Anläggningstillgångar	1 002 434,00	-5 130,00	997 304,00
Omsättningstillgångar			
Fordringar			
1390 Övr interimfordringar	6 483,00	43,00	6 526,00
S:a Fordringar	6 483,00	43,00	6 526,00
Kassa och bank			
1040 Checkräkningskonto	109 275,14	18 862,00	128 137,14
1041 E-Sparkonto	500 000,00	-350 000,00	150 000,00
S:a Kassa och bank	609 275,14	-331 138,00	278 137,14
S:a Omsättningstillgångar	615 758,14	-331 095,00	284 663,14
S:A TILLGÅNGAR	1 618 192,14	-336 225,00	1 281 967,14
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
Eget kapital			
2981 Inbetalda insatser	-117 000,00	0,00	-117 000,00
S:a Eget kapital	-117 000,00	0,00	-117 000,00
Långfristiga skulder			
2740 Reverslån	-920 000,00	0,00	-920 000,00
S:a Långfristiga skulder	-920 000,00	0,00	-920 000,00
Kortfristiga skulder			
2110 Leverantörsskulder	-41 858,00	-513,00	-42 371,00
2210 Skatteskulder	-2 999,00	-99,00	-3 098,00
2670 Reparationsfond fastighet	-473 874,14	343 744,00	-130 130,14
2350 Förutbet hyresinkomster	-62 461,00	-6 907,00	-69 368,00
S:a Kortfristiga skulder	-581 192,14	336 225,00	-244 967,14
S:a Eget kapital, avsättningar och skulder	-1 618 192,14	336 225,00	-1 281 967,14
<b>Beräknat resultat</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>





## Budget för Bf Kungsgården verksamhetsår 2020.

	<u>Budget</u>	<u>Utfall</u>
Månadsavgifter	885 228	885 228
Övr. Intäkter	5 000	6 900
Ränta	0	
<b>Summa Intäkter</b>	<b>890 228</b>	<b>892 128</b>
Avsättning till underhåll	364 329	395 934
Förvaltningskostnader	21 500	17 626
Kabel TV	26 000	25 963
Vatten & avlopp	57 000	65 142
Värme	257 000	229 061
El	23 000	19 578
Renhållning & städn.	77 000	74 570
Försäkringar	12 245	12 245
Ränta & bankkostn.	15 000	14 855
Skatt	37 154	37 154
Amortering av lån	0	0
<b>Summa Kostnader</b>	<b>890 228</b>	<b>892 128</b>

Elförbrukning och vattenförbrukning blev högre än budgeterat.

Vi tror att det beror på att tvättutrustning använts flitigare p.g.a. Covid -19.

På grund av låga elpriser blev elen dock ändå billigare än budgeterat.

Ett historiskt varmt år gav låga värmekostnader. Byte till energiglas och nya dörrar har även bidragit till besparingar.

Billigt Årsmöte och Husets dag bidrog till att förvaltningskostnaderna blev lägre.

Summerat blev det mer pengar över till underhåll vilket är positivt.

## Budget för Bf Kungsgården verksamhetsår 2021.

	<u>Budget</u>
Månadsavgifter	887 964
Övr. Intäkter	6 000
Ränta	0
<b>Summa Intäkter</b>	<b>893 964</b>
Avsättning till underhåll	371 857
Förvaltningskostnader	21 500
Kabel TV	27 000
Vatten & avlopp	64 000
Värme	245 000
El	22 000
Renhållning & städn.	77 000
Försäkringar	12 673
Ränta & bankkostn.	15 000
Skatt	37 934
Amortering av lån	0
<b>Summa Kostnader</b>	<b>893 964</b>

Månadsavgifterna ligger kvar på samma nivå som år 2020.  
En sammanslagning delas till ursprungliga två lägenheter.  
Värme, el, vatten, renhållning och t.ex soptömning blir dyrare varje år.  
På grund av låg ränta väljer vi att inte amortera på lånet i år.

På så sätt blir det mer pengar över till underhållsarbeten.  
År 2021 är planen att måla om båda trapphusen.