

# A/B Aaen



**Bestyrelsens årsberetning**

**2018/2019**

Kære Beboere i A/B Aaen

I forbindelse med årets generalforsamling har bestyrelsen som vanligt udarbejdet en årsberetning, som har til formål at fremhæve de væsentligste nedslagspunkter for A/B Aaen de seneste 12 måneder.

Der har i årets løb været afholdt 3 ekstraordinære generalforsamlinger, hvilket er udtryk for et begivenhedsrigt år, som blandt andet har budt på låneomlægning samt flere store vedligeholdelsesprojekter i form af både vinduesprojekt, opgangsprojektet samt etableringen af den nye træterrasse i gården.

Fremmødet til de ekstraordinære generalforsamlinger har samlet set været i den lave ende, og bestyrelsen vil gerne på denne baggrund gerne opfordre beboerne til at benytte sig af deres stemmeret, således at de beslutninger der træffes i videst muligt omfang, afspejler den samlede beboersammensætnings ønsker og prioriteter for foreningens virke.

Bestyrelsen vil herudover gerne opfordre beboere, som ønsker at engagere sig i foreningens fremtidige udvikling, til at stille op til bestyrelsen.

Vi glæder os til den kommende periode, og vi vil forsætte arbejdet med at sikre foreningens økonomiske bæredygtighed.

Vi håber at se dig til generalforsamlingen d. 29. oktober 2019, så du kan være med til at tage ansvar for foreningen.

## **Foreningens økonomi**

Vores forening har fortsat en god økonomi, og foreningen har ved regnskabsårets afslutning en friværdi på 83 %.

Som følge foråret 2019's gunstige lånebetingelser, opnåede Bestyrelsen ved generalforsamlingen den 27. juni 2019 mandat til at omlægge foreningens eksisterende lån på 35,8 mio. kr. til et nyt fastforrentet 30-årigt lån til en billigere rente. Bestyrelsen opnåede herudover også mandat til at lånoptage for yderligere 10,6 mio. kr. til finansiering af vinduesprojektet samt indgå en fastkursaftale. Låneoptagelsen/låneoplægningen er gennemført efter 2018/2019 årsregnskabs afslutning.

Foreningens samlede gældsforpligtigelser udgør i 2018/2019 årsregnskabet ca. 46,4 millioner kr., og der er igen i år afdraget fornuftigt på lånene.

Foreningens valuar har i indeværende budgetår vurderet vores ejendom til at have en værdi på 219 millioner kr. Dette er en stigning på 14 millioner eller knap 7% i forhold til sidste år. Bestyrelsen foreslår til generalforsamlingen, at 100 % af værdistigningen udmøntes i andelskronen, idet det er bestyrelsens vurdering, at foreningen har tilstrækkelig med likviditet til de kommende års planlagte vedligeholdelsesprojekter. Bestyrelsens forslag vil medføre, at andelskronen fastsættes til 15.763, 51kr.

Efter flere år med stigninger i boligafgiften med henblik på at kunne realisere en række større vedligeholdelsesprojekter, er det bestyrelsens vurdering, at det nuværende niveau for boligafgiften bør fastholdes, og der er således ikke planlagt nogle huslejestigninger for den kommende periode.

## **Budget**

Der er opnået et overskud i overensstemmelse med det fremlagte budget for 2018/2019.

## Årets gang

Bestyrelsen har haft travlt, og der er i løbet af året blevet iværksat flere projekter af både større og mindre karakter. I det følgende afsnit vil de væsentligste projekter blive fremhævet.

### Træterrasse i gården

Ved generalforsamling d. 30. oktober 2018 blev det vedtaget at etablere en ny træterrasse i gården. Terrassen blev på denne baggrund opført og stod klar til brug i slutningen af maj 2019 med et tilfredsstillende resultat. Bestyrelsen har stået for beplantningen som forventes at vokse til i løbet af de næste par år.

Bestyrelsen har modtaget mange positive tilbagemeldinger på den nye terrasse, og det er vores vurdering, at terrassen har skabt mere liv, hygge og en større anvendelsesgrad af fællesarealerne i gården. Til fælles brug har bestyrelsen derfor også indkøbt en stor gasgrill til fri afbenyttelse af foreningens beboere.

### Vinduesprojekt

Ved seneste generalforsamling d. 30. oktober 2018 blev det vedtaget, at foreningens vinduer mod gaden skulle udskiftes til støjvinduer, samt at facaden skal renoveres. Beløbsrammen blev fastsat til 9,6 mio. kr. + omkostninger til finansiering og administration. Det vedtagne forslag lagde op til at underfacaden blot skulle males.

Foreningens rådgiver Abildhauge A/S anbefalede imidlertid efter en nærmere undersøgelse af forholdene en mere langtidsholdbar løsning, som gik ud på at afrense den eksisterende maling og renovere den oprindelige granitpuds på bygningens hjørner. Denne løsning var ca. 600.000 kr. dyrere end budgetrammen fremlagt.

Bestyrelsen stillede på denne baggrund forslag om at hæve budgetrammen på den ekstraordinære generalforsamling 21. maj 2019, hvilket blev vedtaget. Som følge af beslutningen om at udskifte foreningens vinduer anmodede bestyrelsen endnu engang Københavns Kommune om at modtage et energitilskud til projektet. Dette blev heldigvis

imødekommet, og foreningen kan forvente at modtage ca. 1 mio. kr. til projektet af kommunen.

JME Entreprise blev valgt som entreprenør med det billigste tilbud, og udskiftningen af vinduerne blev påbegyndt i juli måned og forventes afsluttet ultimo november 2019. Projektet er i det store hele skredet planmæssigt frem.

Udskiftningen af foreningens vinduer har været et større projekt, som naturligvis har medført en række gener for beboerne. Bestyrelsen har på denne baggrund modtaget mange henvendelser med spørgsmål om både stort og småt til projektet. Bestyrelsen har i perioden forsøgt at stille sig ekstraordinært til rådighed og svare på henvendelser rettet til bestyrelsesmailen i langt større udstrækning end i 'almindelige driftsperioder'. Bestyrelsen skal dog gøre opmærksom på, at der ved dette projekt, såvel som ved fremtidige, vil være mange oplysninger tilgængelige på foreningens hjemmeside, som vi vil opfordre alle beboere til at orientere sig i. Bestyrelsen kan normalvis træffes næst sidste onsdag i hver måned mellem kl. 19 og 20, hvor der også holdes bestyrelsesmøder.

### **Oprydning på fællesarealer, kælder samt cykelkælder**

Bestyrelsen igangsatte i foråret en større oprydning af foreningens kælderarealer samt fællesarealer. Der havde hobet sig store mængder af private ejendele op på foreningens fællesarealer i kælderen, ligesom mange af foreningens kælderrum blev optaget af tidligere beboeres efterladte ejendele. Der blev på baggrund af oprydningen fyldt 2 store containere primært bestående af efterladte ejendele. Bestyrelsen fik i forbindelse med oprydningen udarbejdet en oversigt over ejerforholdene i samtlige kælderrum, og det viste sig også, at en håndfuld stod tomme. Flere beboere har rettet henvendelse om muligheden for at få et ekstra kælderrum. Bestyrelsen besluttede, at de lejligheder, som er slået sammen, får muligheden for at få et ekstra kælderrum, og at yderligere overskydende kælderrum blev tildelt de beboere, som havde rettet henvendelse.

Efter denne veloverståede oprydningsaktion vil bestyrelsen gerne opfordre til, at der holdes orden på foreningens fællesarealer, og at private ejendele enten låses inde i

beboernes private kælderrum eller tages med ind i lejlighederne, da det ikke er tilladt at opbevare private ejendele på fællesarealerne.

Bestyrelsen har i forlængelse af oprydningsprojektet i kælderrum og på fællesarealer iværksat en cykeloprydning. Cykeloprydningen består i, at bestyrelsen har markeret samtlige cykler i både cykelkælder og i gården med rød oprydningstape, som skal fjernes, såfremt der er tale om en cykel, man fortsat ønsker at gøre brug af. Tapen har siddet på alle cykler i 2 uger, frem til d. 20. oktober, hvorefter de cykler, som fortsat er markeret med tape, er blevet samlet i kælderen, i yderligere 2 uger, med henblik på bortskaffelse herefter.

Bestyrelsen skal opfordre til, at reglerne om parkering af cykler og andre køretøjer i gården overholdes, således at ALLE cykler parkeres i foreningens cykelkælder, med undtagelse af Christianiacyklerne, som er undtaget, idet de ikke kan være i cykelkælderen.

### **Lovliggørelse af EI-forhold i gården**

I maj måned blev projektet omkring lovliggørelsen af el-forholdene i gården påbegyndt. Projektet gik ud på at fjerne kablingerne på facaden i gården og i stedet trække kabler via de enkelte opgange i nye kabelbakker, som vil være fremtidssikret ift. foreningens evt. fremtidige kablingsbehov. I forbindelse med lovliggørelsen af kablingsvejene, skulle der etableres nye telefonstik i alle de lejligheder, som anvender deres telefonstik til fastnet eller internet, hvilket TDC bekostede. Lovliggørelsen af el-forholdene beløb sig til 178.500 kr.

### **Opgangsprojektet**

På generalforsamlingen den 30. oktober 2018 blev det besluttet at renovere foreningens opgange, etapevis. I forbindelse med det etableringen af nye føringsveje i opgangene til TDC kabler, blev bestyrelsen imidlertid gjort opmærksom på, at foreningens brand- og belysningsforhold ikke var i forsvarlig stand i forhold til de nugældende standarder og anbefalinger. Derudover blev bestyrelsen anbefalet at udskifte inaktive el-installationer mv. og de resterende gamle kabelbakker på alle hovedtrapper.

På baggrund af dette fremsatte bestyrelsen et forslag om, at det anbefalede el-arbejde blev udført i forbindelse med det allerede vedtaget opgangsprojekt, hvor alle foreningens hovedtrapper bliver renoveret med start i oktober 2019 og forventes afsluttet primo 2020. Bestyrelsen fik vedtaget forslaget med en budgetramme på 700.000 kr.

### **Fremtidige projekter**

Bestyrelsen ønsker, at vores ejendom fremstår pæn, vedligeholdt og at der bliver taget hånd om det løbende vedligehold rettidigt. Bestyrelsen har af samme årsag brugt meget tid på at iværksatte ovenstående renoveringsprojekter af ejendommen.

Bestyrelsen ønsker også i det kommende år at have fokus på vedligeholdelse af ejendommen og planlægger at fremsætte forslag om nedenstående i løbet af de kommende år:

- Renovering af underfacade i gården
- Etablering af nøglefri adgang til gården
- Udskiftning af ventilationsanlæg i foreningen
- Renovering af legeplads i gården
- Udskiftning af vinduer ud til gården

### **Bestyrelsens arbejde i øvrigt**

Foruden de ovenfor beskrevne projekter, har bestyrelsen i løbet af året også arbejdet med følgende:

- **Ny fremleje vejledning**

Bestyrelsen har udarbejdet en ny vejledning, så foreningens medlemmer nu har mulighed for at se bestyrelsens praksis. Vejledningen ligger på hjemmesiden.

- **Gennemsigtighed i bestyrelsesarbejdet**

Bestyrelsen har siden konstitueringen lagt alle referater af bestyrelsesmøder på hjemmesiden i anonymiseret form.

- **Digital kommunikation**

Bestyrelsen har tilmeldt de beboere, som har ønsket det, digital kommunikation med henblik på at sikre lettere adgang til information for foreningens medlemmer. På nuværende tidspunkt er blot 25 beboere ikke tilmeldt den digitale kommunikation.

- **Bestyrelseshonorar**

Bestyrelsen har i år fravalgt at modtage honorar, men har i stedet valgt at bruge et tilsvarende beløb på en middag.