

# A/B Aaen



## Bestyrelsens årsberetning 2020/2021

## Foreningens økonomi

Vores forening har fortsat en meget solid økonomi, og årets resultat på 24.235 kr. anses som meget tilfredsstillende. Det bemærkes, at bestyrelsen havde budgetteret med et overskud på 340.000 kr. men særligt flere uforudsete udgifter til bl.a. genopretning efter en større vandskade og sætningsskade har medført øgede udgifter.

Det er bestyrelsens vurdering, at der bør foretages en ændring i foreningens henlæggelsesstruktur, idet der generelt ikke bør henlægges flere midler til løbende vedligeholdelse end vedligeholdelsesplanen foreskriver. Bestyrelsen har i den forbindelse indhentet udtalelse fra LEA, som tiltræder bestyrelsens vurdering.

Foreningen fik i forbindelse med facadeprojektet udarbejdet en vedligeholdelsesplan for perioden 2020 – 2030 af foreningens byggerådgiver. Byggerådgiver har angivet et behov for vedligeholdelse svarende til ca. 4 millioner kr. i perioden, hvoraf projekter for ca. 500.000 kr. allerede er gennemført, og projekter til ca. 1.500.000 kr. allerede er planlagt i forbindelse med det kommende ventilationsprojekt.

Bestyrelsen foreslår på den baggrund, at de henlagte midler til vedligeholdelse p.t. udgørende 13.219.884 kr. nedskrives til 4.000.000 kr., svarende til vedligeholdelsesplanens finansieringsbehov.

Bestyrelsen foreslår samtidig, at de nedskrevne midler svarende til 9.219.884 kr. henlægges til værdiforringelser, idet stigende ejendomspriser bør modsvares af en større henlæggelse til værdiforringelser for at kunne imødekomme et fald i andelskronen som følge af evt. fremtidige prisfald på ejendomsmarkedet.

Foreningen vil med vedtagelse af bestyrelsens forslag 3A henlægge 20.878.516 kr. til imødegåelse af værdiforringelser - f.eks. som følge af evt. fremtidige prisfald på ejendomsmarkedet - svarende til ca. 8,17 % af ejendommens samlede værdi, hvilket bestyrelsen anser som en meget solid buffer.

Foreningen har en samlet friværdi i ejendommen på 82 % (sidste år 79 %), og har afdraget 129 kr. pr. andels kvm. (sidste år 137 kr. og forrige år 96 kr.).

Bestyrelsen har gennemført en række store vedligeholdelsesprojekter, og foreningen har i år anvendt 347 kr. pr. kvm. til vedligeholdelse (sidste år 153 kr. og forrige år 112 kr.).

Foreningen har ca. 8,7 millioner kr. i likvide midler (sidste år ca. 9,8 millioner og forrige år ca. 8,1 millioner kr.), og bestyrelsen forventer at foretage hel eller delvis finansiering af flere af de igangværende projekter med de likvide midler. Det bemærkes, at foreningen betaler negativ rente for at have pengene stående i banken.

### **Valuar:**

Der er indhentet en ny valuarvurdering til brug for den ordinære generalforsamling den 27. oktober 2021, hvor andelskronen skal fastsættes.

Ejendommen er vurderet til en værdi af 255.500.000 kr., hvilket kan tilskrives den allerede gennemførte reovering af vores ejendom, samt generelle prisstigninger på ejendomsmarkedet.

Ejendommen blev i 2020 vurderet til 227.100.000 kr., hvorfor der er tale om en værdistigning på 28.400.000 kr.

Bestyrelsen noterer sig med stor tilfredshed, at de større vedligeholdelsesprojekter har medvirket til en forøgelse af ejendommens værdi.

### **Boligafgift:**

Det er bestyrelsens vurdering igen i år, at det nuværende niveau for boligafgiften bør fastholdes, og der er således ikke planlagt nogle huslejestigninger for den kommende periode.

## **Årets gang**

Bestyrelsen har haft et meget travlt år, og der er i løbet af året blevet iværksat flere projekter af både større og mindre karakter. Projekterne har medført en stor mødeaktivitet, herunder også byggemøder hos ekstern rådgiver.

I det følgende afsnit vil de væsentligste projekter blive fremhævet.

### **Udskiftning af faldstammer og ventilationsanlæg**

Det næste store projekt i vores forening omhandler udskiftning af faldstammer og stigestrenge (badeværelser/bagtrapper) samt ventilationsanlæg. Projektet blev vedtaget på sidste års ordinære generalforsamling. I forbindelse med projektet har rådgiver anbefalet, at foreningen foretager udskiftning af gamle uhensigtsmæssige installationer, herunder vandledninger samt mindre ombygning af varmecentral til brug for fordeling af varmt vand i foreningen. Dette vil være en fordel for den fremtidige vedligeholdelse samt vandtrykket i foreningens lejligheder. Dette igangsættes sideløbende med projektet, og forventes ikke at påvirke faldstamme- og ventilationsprojektet.

### **Underfacadeprojekt i gården samt cykelkælderrenovering**

I august 2020 startede renoveringen af gårdens underfacade, hvor der også blev malet træværk og opsat ny belysning. Den nye puds på underfacaden bidrager til at lede fugt væk fra ejendommen, hvilket medvirker til, at vores ejendom kommer i en bedre forfatning. Projektet blev afsluttet med tilfredsstillende resultat i november 2020.

Cykelkælderens blev "opdateret" sideløbende med underfacadeprojektet. Loftet blev brandisoleret med nye plader, og væggene blev kalket. I forbindelse med 1 års gennemgangen i efteråret 2021, skal cykelkælderens kalkes igen.

Bestyrelsen har i forbindelse med projektet gennemført flere vedligeholdelsespunkter, herunder nye dørpumper til bagtrappedøre, maling af skralderum, renovering af bærende

bjælker under fælleslokale, udskiftning af ulovlige el-installationer, reparation af trappetrin til kælderrum mv.

### **Elektronisk adgangskontrol**

Der er valgt leverandør til det tidligere godkendte projekt om etablering af en elektronisk adgangskontrol. Projektet er planlagt med opstart 1. kvartal 2022. Foreningens beboere vil blive orienteret om den videre proces, når opstartsdatoen nærmer sig. Projektet forventes gennemført første halvår 2022.

### **Gården**

I foråret blev træerne beskåret, og der blev afholdt havedag. Dagen var en stor succes, og der var mange beboere, der mødte op med grønne fingre og højt humør. Foreningen gav pizza, som blev indtaget efter beplantning af krukke og bede.

Bestyrelsen har indgået aftale med Niels Lützen Landskabsarkitekter og afventer udkast til helhedsplanen for gården, som herefter, når den er færdig, vil blive fremlagt for foreningens medlemmer.

### **Videoovervågning i skralderum**

Skralderummet er flere gange blevet brudt op med skader til følge. Skaderne er bekostelige, og det kan være utrygt for beboerne med gentagen ulovlig indtrængning. Derfor er der blevet opsat midlertidig videoovervågning indvendigt i skralderummet for at få identificeret gerningspersonerne, hvorefter overvågningen nedtages.

### **Fremtidig vedligeholdelse**

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

## I øvrigt

### **Foreningens Facebookside**

Det er dejligt, at så mange beboere benytter facebookgruppen til blandt andet at videregive ting, hjælpe en nabo eller andet vedrørende vores fælles forening. Bestyrelsen svarer ikke på spørgsmål eller lignende via facebookgruppen.

### **Kontakt til bestyrelsen**

Vi bestræber os på at besvare henvendelser på mail så hurtigt som muligt, [aaeninfo@gmail.com](mailto:aaeninfo@gmail.com). Derudover kan bestyrelsen normalvis træffes næstsidste onsdag i hver måned mellem kl. 19 og 20, hvor der også afholdes bestyrelsesmøder.

### **Bestyrelseshonorar**

Bestyrelsen har igen i år fravalgt at modtage honorar men har i stedet valgt at bruge et tilsvarende beløb på en fællesmiddag, som afslutning på et meget travlt bestyrelsesår.