

A/B Aaen



Bestyrelsens årsberetning 2019/2020

Foreningens økonomi

Vores forening har fortsat en meget solid økonomi, og årets resultat på 1.430.749 kr. anses som meget tilfredsstillende.

Bestyrelsen har efter mandat fra foreningen foretaget låneomlægning i forbindelse med facade- og vinduesprojektet. Omlægningen har medført, at foreningens hovedlån nu har fået en effektiv rente på ca. 1,2 %, hvilket i fremtiden vil medføre en markant mindre rentetilskrivning end tidligere – i 2020/2021 vil foreningens udgifter til lån blive næsten halveret grundet ændringen.

Foreningen har henlagt ca. 21.000.000 kr., hvilket svarer til 9 % af ejendommens værdi. Det er bestyrelsens opfattelse, at der er henlagt flere midler, end der reelt er behov for, til fremtidig renovering og evt. udsving i andelskronen, hvorfor der igen i år vil blive fremsat forslag om, at værdistigningen tilskrives med 100 % til andelskronen. Det bemærkes, at værdistigningen ikke vil udgøre en nævneværdig stigning i andelskronen, idet foreningen har optaget lån, der svarer til værdistigning. Foreningen har således kunne foretage flere store renoveringsprojekter med gældsoptagelse til følge, uden at dette påvirker andelskronen negativt, hvilket var i overensstemmelse med bestyrelsens udmeldinger på seneste generalforsamling. Såfremt foreningens medlemmer vedtager de af bestyrelsen fremsatte forslag, vil gennemførelsen af flere renoveringsprojekter medføre tilsvarende nedskrivning i de henlagte midler.

Foreningen har en samlet friværdi i ejendommen på 79 %, og har afdraget 137 kr. pr. andels kvm. (sidste år 96 kr. og forrige år 94 kr.).

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

Valuar:

Bestyrelsen har indhentet en ny valuarvurdering til brug for den kommende ordinære generalforsamling. Den nye valuarvurdering angiver ejendommen med en totalværdi på 227.100.000 kr., hvilket er 8,1 millioner mere end ved sidste vurdering. Værdistigningen skyldes primært det gennemførte vinduesprojekt mod gaden samt renoveringen af forenings opgange.

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.

Vinduesprojekt

Ved generalforsamling d. 30. oktober 2018 blev det vedtaget, at foreningens vinduer mod gaden skulle udskiftes til støjvinduer, samt at facaden skulle renoveres. Projektet blev afsluttet i februar 2020 med et meget tilfredsstillende resultat.

Projektet er overordnet forløbet godt. Der har været enkelte fejl og mangler, som Velfac har udbedret. Mange beboere har tilkendegivet, at støjen fra Ågade er reduceret markant som følge af de nye vinduer.

Underfacade mod gade

I forbindelse med renovation af underfacaden mod gaden blev det iværksat, at opgangsdørene blev olieret samt el-skabene ved gaden blev malet.

Projektet har givet vores ejendom et markant visuelt løft og har endvidere bidraget til en bedre klimaskærm på vores facader.

Oprydning på fællesarealer

Bestyrelsen igangsatte i foråret en oprydning af foreningens kælderarealer samt fællesarealer. Efter ændringen af foreningens husorden i april 2020 er der generelt meget ryddeligt på foreningens fællesarealer. Dog er der fortsat en del beboere som har opstillet genstande på for- og bagtrapper som ikke må stå der, idet der er tale om brandudgange.

Bestyrelsen vil løbende iværksætte rydning af fællesarealer af hensyn til brandsikkerheden, ligesom bestyrelsen skal opfordre kraftigt til, at rygere smider cigaretskodder ud i askebægre

eller egen skraldespand i stedet for at smide dem i gården eller foran opgangene. Bestyrelsen vil i det kommende år være nødsaget til at overveje tiltag i forhold til rygning i ejendommen, hvis ikke der udvises større forståelse for foreningens øvrige beboere.

Opgangsprojektet

Opgangsprojektet blev startet op i november 2019 og er afsluttet i maj 2020 med et flot resultat. Foreningens opgange var moderniseringsmodne og arbejdet har givet vores opgange nyt liv, herunder et mere afdæmpet farvetema. Bestyrelsen vil henstille til, at beboere passer godt på opgangene, - særligt i forbindelse med flytning af større genstande/møbler mv.

Altanprojekt

Altanprojektet blev startet op i februar 2020 og er i det store hele afsluttet med et tilfredsstillende resultat i september 2020.

Arbejdet er forløbet som planlagt af altangruppen, og bestyrelsen skal i den forbindelse takke altanudvalget for et fint projekt og en fin byggeproces.

Underfacadeprojekt i gården samt cykelkælderrenovering

I august måned startede renoveringen af gårdens underfacade. Der er opsat byggeplads og arbejdet med projektet er påbegyndt. Projektet forventes afsluttet ultimo november 2020, og er forløbet planmæssigt. Den nye puds på underfacaden bidrager til at lede fugt væk fra ejendommen, hvilket medvirker til, at vores ejendom kommer i en bedre forfatning.

Bestyrelsen har i forbindelse med projektet fået tilføjet flere vedligeholdelsespunkter, herunder bl.a. nye dørpumper til bagtrappedøre, maling af skralderum, renovering af bærende bjælker under fælleslokale, efterisolering af loft, udskiftning af ulovlige el-installationer, reparation af trappetrin til kælderrum mv., så foreningens vedligeholdelsesplan følges.

Vaskekælder

Der følges løbende op på fejl og mangler i vores fælles vaskekælder, og der er i årets løb installeret en ny tørretumbler.

Elektronisk adgangskontrol

Det tidligere godkendte projekt om etablering af en elektronisk adgangskontrol, er grundet de mange store projekter udskudt, idet det ikke skønnes hensigtsmæssigt at gennemføre sideløbende. Projektet iværksættes umiddelbart efter, at underfacadeprojektet i gården er afsluttet, og arbejdet sendes i udbud i starten af det nye år.

Fremtidige projekter

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.

Bestyrelsen ønsker også i det kommende år at have fokus på vedligeholdelse af ejendommen og fremsætter derfor forslag om nedenstående projekter til generalforsamlingen:

- Udskiftning af ventilationsanlæg
- Udskiftning af faldstammer og stigestrengene i foreningens badeværelser
- Renovering af gulv ved indgange i alle opgange
- Nye havemøbler, planter samt gartnerarbejde i gården.

Bestyrelsens arbejde i øvrigt

A/B Aaen Facebookgruppen

Det er dejligt, at så mange beboere benytter facebookgruppen til blandt andet at videregive ting eller hjælpe en nabo, der står og mangler et stykke værktøj eller en ny beboer, der har spørgsmål mv. Bestyrelsen svarer ikke på spørgsmål eller lignende, på facebookgruppen, men vi bestræber os på at besvare henvendelser på mail så hurtigt som muligt. 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.