

# A/B Aaen



## Bestyrelsens årsberetning 2022/2023

## Foreningens økonomi

Vores forening har fortsat en meget solid økonomi, og årets resultat på -2,142.698 kr. er skyldes, at den sidste afregning fra faldstammeprojektet blev udskudt til dette års regnskabsår, idet faldstammeprojektet blev godkendt og endelig afregnet ca. 2 måneder efter den oprindelige afleveringsplan. De sidste betalinger for faldstammeprojektet er således betalt i dette regnskabsår, ligesom bestyrelsen som følge af tildelt mandat har foretaget renovering af en større kloakskade i foreningens gård samt brandsikring. Det bemærkes, at dette års underskud primært skyldes, at de resterende reserveret midler til faldstammeprojektet svarende til 2,5 millioner kr. ikke længere er henlagt, idet projektet er afsluttet og endeligt afregnet.

Foreningen har ved regnskabsårets udløb ca. 170.000 kr. mere på kontoen end på samme tidspunkt sidste år.

Bestyrelsen budgetterer i 2023/2024, uden indregning af evt. vedtaget projekter, med et likvidmæssigt overskud på ca. 800.000 kr. efter afdrag på forenings lån.

Bestyrelsen har løbende haft fokus på indgåelse af yderligere serviceaftaler vedrørende bl.a. vand- og varmecentral samt ventilationsanlæg, idet foreningens vicevært foretager en gradvis tilbagetrækning, hvorfor bestyrelsen løbende har sikret, at opgaver der tidligere har været sikret gennemført via viceværten og dennes netværk nu gennemføres af eksterne samarbejdspartner.

Bestyrelsen foreslår, at der som følge af værdiforringelse af ejendommen på 4.000.000 kr. (se afsnit om valur på side 3), alene som følge af stigende renter og inflation, frigives ca. 800.000 kr. fra de henlagte midler til imødegåelse af værdiforringelse (20 % af værdiforringelsen). Det bemærkes, at der som følge af kursregulering af foreningens prioritetsgæld, vil være en mindre stigning i andelskronen.

Der vil efter frigivelsen af ca. 800.000 kr. fra de henlagte midler til imødegåelse af værdiforringelser være henlagt 17.958.632 kr. til evt. fremtidige værdiforringelser (18.758.632 kr. i 2022).

Foreningen vil med vedtagelse af bestyrelsens forslag 3A have henlagt 17.958.632 kr. til imødegåelse af værdiforringelser – f.eks. som følge af evt. fremtidige prisfald på ejendomsmarkedet – svarende til ca. 6,3 % af ejendommens samlede værdi, hvilket bestyrelsen anser som en fornuftig og solid buffer.

Foreningen har en samlet friværdi i ejendommen på 82,7 % (sidste år 83,3 %), og har afdraget 146 kr. pr. andelskvm. (sidste år 134 kr. og forrige år 129 kr.).

Bestyrelsen har gennemført renovering af en større kloakskade i gården, ligesom der er sket betaling af sidste rate af faldstammeprojektet, hvorfor foreningen i år anvendt 380 kr. pr. m<sup>2</sup>. til vedligeholdelse (sidste år 927 kr. og forrige år 347 kr.).

Foreningen har ca. 5,3 millioner kr. i likvide midler (sidste år ca. 5,1 millioner).

#### **Valuar:**

Der er indhentet en ny valuarvurdering til brug for den ordinære generalforsamling den 25. oktober 2023, hvor andelskronen skal fastsættes.

Ejendommen er vurderet til en værdi af 287.000.000 kr.

Ejendommen blev i 2022 vurderet til 291.000.000 kr., hvorfor der er tale om en værdiforringelse på 4.000.000 kr., hvilket alene kan tilskrives de generelle økonomiske tendenser f.s.v.a renteniveau og inflation.

Bestyrelsen noterer sig med tilfredshed, at ejendommen alene oplever et mindre værditab som følge af de generelle rentestigninger. Det bemærkes, at ejendommen vurderes over middel stand, hvilket kan tilskrives den løbende renovering og modernisering af ejendommen.

## **Boligafgift:**

Boligafgiften blev pr. 1. januar 2023 reguleret med 6 % efter mandat fra foreningens medlemmer på seneste generalforsamling.

Bestyrelsen ser for nuværende ikke behov for yderligere regulering af boligafgiften, hvorfor det nuværende niveau fastholdes.

## **Årets gang**

Bestyrelsen har igen i år haft et travlt år, og der er i løbet af året blevet iværksat flere projekter af større og mindre karakter.

I det følgende afsnit vil de væsentligste største projekter blive fremhævet.

### **Opdatering af foreningens BBR oplysninger**

I forbindelse med faldstammeprojektet har bestyrelsen iværksat registrering af alle lejligheds bad- og toiletforhold med henblik på korrekt opdatering i BBR.

De enkelte lejligheder ses nu registreret korrekt i BBR, hvorefter alene fire lejligheder i foreningen er uden bad- og toilet i selve lejligheden. De fire andelshavere er alle efterfølgende blevet kontaktet, idet Københavns Kommune har rettet henvendelse med henblik på besigtigelse, idet Boligkommissionen i Københavns Kommune overvejer påbud om etablering af bad- og toilet i alle lejligheder i Københavns Kommune i de kommende år.

## **Kloak i gården**

Efter indgåelse af serviceaftale med autoriseret kloakmester blev der foretaget tv-inspektion af alle foreningens kloakledninger.

Tv-inspektionen påviste et større nedbrud på en del af foreningens kloakledninger, hvorfor bestyrelsen efter mandat fra foreningens beboere udbedret skaden, ligesom dele af omkostningerne blev afholdt af foreningens forsikring.

## **Brandsikring**

Der blev som følge af arbejdet med faldstammeprojektet påvist en række mangler i brandsikringen på foreningens bagtrapper samt loftarealer. Bestyrelsen har efter mandat fra foreningens beboere gennemført udbedring af de påviste mangler.

## **"Lovliggørelse" af fælleslokale**

Københavns Kommune har rettet henvendelse til bestyrelsen, idet der aldrig ses at være ansøgt om tilladelse til at ændre lokalets status fra erhverv til fælleslokale.

Bestyrelsen har løbende været i dialog med Københavns Kommune, idet bestyrelsen umiddelbart finder de anførte dokumentationskrav for meget omfattende set i lyset af, at lokalet ikke har anvendt til erhverv i mange år.

Efter forgæves dialog med Københavns Kommune har bestyrelsen iværksat lovliggørelse af lokalet med bistand fra byggerådgiver, idet der bl.a. skal udarbejdes brandtekniske erklæringer og foretages omfattende bæreevne beregninger af lokalet.

### **Indkøb til fælleslokalet**

Bestyrelsens medlemmer har rengjort fælleslokalet, samt foretaget en større oprydning op i fælleslokalets køkken. Der er foretaget registrering af foreningens køkkeninventar, samt indkøbt supplerende service og køkkenredskaber.

### **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 samt gennemføre ovenstående renoveringsprojekter af ejendommen. Det er bestyrelsens vurdering, at der inden for en periode på 3-5 år er behov for udskiftning af vinduer mod gården samt vedligeholdelse af facaden mod gården. Derudover bemærkes det, at langt størstedelen af foreningens opgange har behov for udskiftning og renovering af belægningen i indgangspartiet, idet bærejernet (i gulvet ved indgangspartiet) er meget nedslidt ligesom belægningen flere steder er meget udskiftningsmoden.

### **I øvrigt**

#### **Foreningens Facebookside**

Det er dejligt, at så mange beboere benytter facebookgruppen til blandt andet at videregive ting og sager, hjælpe en nabo, lægge op til fællesspisning eller andet, der vedrører godt naboskab samt 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 fælles middag, som afslutning på et travlt bestyrelsesår.