

A/B Aaen



Bestyrelsens årsberetning 2024/2025

Foreningens økonomi

Vores forening har fortsat en meget solid økonomi, og årets resultat på 506.140 kr. kan bl.a. henføre til den på generalforsamlingen godkendte projekt vedrørende renovering af gulve og bærejern i foreningens opgange, ligesom der også er foretaget løbende kloakrenoveringer igen i år.

Foreningen har ved regnskabsårets udløb ca. 7.800.000 kr. i likvide midler, hvilket er ca. 4.922.871 kr. mere på kontoen end på samme tidspunkt sidste år, hvilket skyldes, at bestyrelsen ikke har gennemført større projekter i årets løb. Bestyrelsen budgetterer i 2025/2026, uden indregning af evt. vedtaget projekter, med et likvid mæssigt overskud på ca. 155.972 kr. efter afdrag på foreningslån.

Bestyrelsen foreslår, at værdiforøgelse af ejendommen på 17.850.000 kr. tilfalder andelshaverne

Der vil derfor, hvis stemt igennem til den ordinære generalforsamling, ikke ændres på de henlagte midler til imødegåelse af værdiforringelser. De henlagte midler er på nuværende tidspunkt 15.458.632 kr.

Foreningen vil med vedtagelse af årsregnskabet fortsat have henlagt 15.458.632 kr. til imødegåelse af værdiforringelser – f.eks. som følge af evt. fremtidige prisfald på ejendomsmarkedet – svarende til ca. 5,1 % af ejendommens samlede værdi, hvilket bestyrelsen anser som en fornuftig og solid buffer (5,4% i 2024).

Foreningen har en samlet friværdi i ejendommen på 83,8 % (sidste år 83,8 %), og har afdraget 148 kr. pr. andelskv. (sidste år 148 kr. og forrige år 146 kr.). Foreningen har ikke gennemført større renoveringsprojekter, hvorfor foreningen i år anvendte 131 kr. pr. m². til vedligeholdelse (sidste år 256 kr. og forrige år 380 kr.). Foreningen har ca. 7,8 millioner kr. i likvide midler (sidste år ca. 2,8 millioner kr.).

Valuar

Der er indhentet en ny valuarvurdering til brug for den ordinære generalforsamling den 29. oktober 2025, hvor andelskronen skal fastsættes.

Ejendommen er vurderet til en værdi af 302.350.000 kr. Ejendommen blev sidste år vurderet til 284.500.000 kr., hvorfor der er tale om en værdiforøgelse på 17.850.000 kr., hvilket skyldes en generel udvikling på ejendomsmarkedet.

Bestyrelsen noterer sig med tilfredshed, at ejendommen oplever værdiforøgelse som følge af det generelle marked. Det bemærkes, at ejendommen vurderes over middel stand, hvilket kan tilskrives den løbende renovering og modernisering af ejendommen.

Årets gang

I året der er gået, har bestyrelsen etableret sig med flere nye medlemmer. I forbindelse med at erfarne medlemmer trådte ud af bestyrelsen ved seneste generalforsamling, har dette krævet, at den nye bestyrelse skulle tillære arbejdsgange og skabe en struktur for bestyrelsesarbejdet.

Derfor har bestyrelsens fokus primært været på driften frem for nye projekter. Der er taget hånd om flere vandskader hos beboere, varmeproblemer, vand i kælderen, ulovlige fremleje, altanprojektet, mv.

Bestyrelsen har derudover løbende forestået nødvendig vedligeholdelse af foreningen.

Herunder beskrives nogle projekter fra i årets løb, som har været til gavn for vores forening. Flere af nedenstående projekter har været beboerdrevet. Bestyrelsen vil gerne takke medlemmer, der har været involveret i disse projekter for den gode indsats, og bestyrelsen vil opfordre alle beboere, der har en idé om forbedring eller forandring til at tage kontakt med bestyrelsen.

Altaner

Altanprojektet blev som planlagt gennemført mellem februar og juni 2025. Der blev sat op 26 nye altaner i ejendommen. I starten af projektet har der været små udfordringer med hvordan varmeanlægget skulle håndteres, når radiatorer i berørte lejligheder skulle flyttes, men dette blev løst efter nogle uger.

Resten af projektet forløb meget smidigt, og endda blev klaret hurtigere end oprindelig forventet (august), hvilket betyder at alle beboere kunne nyde gården i løbet af sommeren.

Projektet er nu afsluttet og bestyrelsen takker alle beboere for samarbejdet og tålmodigheden under projektets forløb.

Gården

I forbindelse med altanprojektet har flere grønne områder, tørrestativer og trækanter om bed måtte fjernes. Der er afsat midler fra altanprojektet til genoprettelse, og bestyrelsen har konsulteret sig med en gartner. I samråd med gartner, er det besluttet at udskyde ny beplantning til foråret. Bestyrelsen vil hermed allerede gerne opfordre interesserede beboere til at skabe en beboerdrevne gruppe med det formål at vurdere og udvælge den beplantning for at skabe et hyggeligt gårdmiljø.

Oprydning i kælder

Bestyrelsen besluttede i maj 2025, at gennemføre oprydning i barnevogns- og cykelkælder. Dette har givet bedre mulighed for at parkere sin cykel/barnevogn i kælderen.

Maling af fælleslokalet

I februar 2024 tog en beboer kontakt til bestyrelsen for at høre om, hvorvidt det kunne være muligt at opfriske fælleslokalet med nye maling. Bestyrelsen godkendte initiativet, og beboeren malede lokalet i marts måned med tilfredsstillende resultat for alle i foreningen. Bestyrelsen vil i denne sammenhæng rigtig gerne give ros og takke beboeren for denne indsats.

Fremtidig vedligeholdelse

I forbindelse med vedligeholdelsesplan foretaget af PROMANA er det blevet klart, at etablering af omfangsdræn har en høj prioritet. Dette projekt vil en ny bestyrelse skulle forholde sig til.

I øvrigt

Bestyrelsen har offentliggjort nødvendige beslutningsreferater af bestyrelsesmøder, så de ligger tilgængeligt på foreningens hjemmeside for at sikre gennemsigtighed i bestyrelsens overvejelser, beslutninger samt arbejde.

Kontakt til bestyrelsen

Vi bestræber os på at besvare henvendelser på mail så hurtigt som muligt via aaeninfo@gmail.com. Derudover kan bestyrelsen normalvis træffes næstsidste onsdag i hver måned mellem kl. 19 og 21, hvor der også afholdes bestyrelsesmøder.

Bestyrelsen understreger endnu engang, at kommunikationen til bestyrelsen foregår via mail eller ved fremmøde til bestyrelsesmøder. Henvendelser via Facebook eller andre sociale medier besvares ikke.

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.