

A/B Aaen



Bestyrelsens årsberetning 2021/2022

Foreningens økonomi

Vores forening har fortsat en meget solid økonomi, og årets resultat på -8.066.328 kr. er som forventet, idet foreningens medlemmer ved generalforsamlingen den 29. oktober 2020, og den ekstraordinære generalforsamling af 18. august 2021 gav bestyrelsen mandat til at finansiere ventilations-, faldstamme-, vandstik- og varmecentralprojekt ved hel eller delvis anvendelse af foreningens likvide midler eller ved optagelse af nyt eller forhøjelse af eksisterende lån.

Bestyrelsen har i forbindelse med den løbende afregning af de igangværende projekter anvendt dele af foreningens likvide midler til betaling, ligesom der er foretaget forhøjelse af foreningens lån i overensstemmelse med det meddelte mandat.

Bestyrelsen budgetterer i 2022/2023 med et mindre overskud på ca. 65.000 kr., idet der i det kommende år ligeledes gennemføres brandsikringsprojekt på foreningens lofter og bagtrapper for ca. 600.000 kr. Det bemærkes, at de stigende priser på energi og serviceydelser ligeledes medfører en stigning i udgifterne til den almindelige drift af ejendommen på ca. 400.000 kr. årligt.

Der bemærkes særligt, at vores vicevært gennem mange år har meddelt, at han ønsker at foretage en gradvis tilbagetrækning, hvorfor bestyrelsen løbende gennem regnskabsåret har haft fokus på indgåelse af serviceaftaler til vedligeholdelse af kloak, vinduespolering og rengøring af opgange, idet disse opgaver tidligere har været sikret gennemført via viceværten og dennes netværk.

Ved det seneste årsregnskab for 2021/2022 udgjorde foreningens henlæggelser til vedligeholdelse 9.219.884 kr. I overensstemmelse med det tildelte mandat til de gennemførte projekter har bestyrelsen frigjort disse midler til andelshaverne, idet de henlagte midler var reserveret til den gennemførte vedligeholdelse. Bestyrelsen har til den kommende generalforsamling fremsat forslag om, at der fra dette års værdistigning henlægges 2,5 millioner kr. til vedligeholdelse svarende til den af rådgiver anslåede udgift til de resterende punkter på vedligeholdelsesplanen.

Bestyrelsen foreslår samtidig, at der som følge af værdiforøgelsen af ejendommen fortsat henlægges midler til værdiforringelse, idet stigende ejendomspriser bør modsvares af 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 18.758.632 kr. til imødegåelse af værdiforringelser – f.eks. som følge af evt. fremtidige prisfald på ejendomsmarkedet – svarende til ca. 7,3% af ejendommens samlede værdi, hvilket bestyrelsen anser som en fornuftig og solid buffer.

Foreningen har en samlet friværdi i ejendommen på 83,3 % (sidste år 82 %), og har afdraget 134 kr. pr. andelskvm. (sidste år 129 kr. og forrige år 137 kr.).

Bestyrelsen har gennemført en række meget store vedligeholdelsesprojekter, og foreningen har i år anvendt 927 kr. pr. m². til vedligeholdelse (sidste år 347 kr. og forrige år 153 kr.).

Foreningen har ca. 5,1 millioner kr. i likvide midler (sidste år ca. 8,7 millioner og forrige år ca. 9,8 millioner kr.), og bestyrelsen har i det kommende år fået mandat til afholdelse af udgifterne til bl.a. brandsikringsprojektet af de likvide midler.

Valuar:

Der er indhentet en ny valuarvurdering til brug for den ordinære generalforsamling den 26. oktober 2022, hvor andelskronen skal fastsættes.

Ejendommen er vurderet til en værdi af 291.000.000 kr., hvilket kan tilskrives det gennemførte ventilation-, faldstamme- og varmecentralsprojekt, samt generelle prisstigninger på ejendomsmarkedet.

Ejendommen blev i 2021 vurderet til 255.500.000 kr., hvorfor der er tale om en værdistigning på 35.500.000 kr.

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

Boligafgift:

Boligafgiften har været uændret i foreningen siden januar 2019, og med de senere års generelle prisstigning, samt den stigende inflation og prisstigninger på bl.a. energi og serviceydelser er det bestyrelsens vurdering, at der er behov for en regulering af boligafgiften på 6 % pr. 1. januar 2023.

Den årlige boligafgift i forening udgør i dette regnskabsår 611 kr. pr. m². og vil ved vedtagelse af prisreguleringen udgøre ca. 648 kr. pr. m². pr. 1. januar 2023 (svarende til en stigning pr. 37 kr. pr. m²).

En lejlighed i foreningen på 61 m². vil herefter opleve en samlet stigning i boligafgiften på 2.257 kr. pr. år, svarende til en stigning på 188 kr. pr. md.

En lejlighed i foreningen på 86 m². vil herefter opleve en samlet stigning i boligafgiften på 3.182 kr. pr. år, svarende til en stigning på 265 kr. pr. md.

Såfremt der ikke foretages en regulering af boligafgiften vil foreningens løbende driftsbudget ikke kunne dække de stigende udgifter.

Bestyrelsen har drøftet spørgsmålet med LEA Ejendomspartner, og LEA Ejendomspartner har tiltrådt bestyrelsens vurdering.

Hvis den stigende inflation og samfundsmæssige økonomi fortsætter i samme takt og retning som for nuværende skal bestyrelsen tage forbehold for, at yderligere prisregulering kan blive aktuel.

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 også medført en stor mødeaktivitet.

I det følgende afsnit vil de væsentligste projekter blive fremhævet.

Udskiftning af faldstammer og ventilationsanlæg

Det seneste og største projekt i vores forening har omhandlet udskiftning af faldstammer og stigestrange (badeværelser/bagtrapper) samt ventilationsanlæg. Projektet blev vedtaget på den ordinære generalforsamling i 2020, og forventes officielt afleveret i oktober 2022.

Bestyrelsen har været rigtig godt beskæftiget med byggemøder og løbende dialog med både entreprenør og byggerådgiver. Det store projekt er overordnet forløbet tilfredsstillende, og med et godt slutresultat. Foreningen har sideløbende fået udskiftet gamle uhensigtsmæssige installationer, herunder vandledninger samt ombygning af varmecentral til brug for fordeling samt for at sikre vandtrykket af varmt vand i foreningen. Ligeledes er der fjernet ulovlige elinstallationer samt nedbrudte vand- og fjernvarmeinstallationer i kælderen.

Projekterne har undervejs afdækket mangler i brandsikkerheden, idet den entreprenør, der udførte arbejdet med etablering af 5. salslejlighederne i foreningen, ikke havde lukket de gamle ventilationskanaler, hvorfor ild og røg potentielt ville kunne sprede sig. Derudover var der en række steder ikke foretaget korrekt brandsikring ved gennemførsel af rør i brandvægge. Bestyrelsen har efter anbefaling fra rådgiver, brandmyndigheder og entreprenøren på faldstamme- og ventilationsprojektet løbende fået udbedret de mange mangler i forbindelse med faldstamme- og ventilationsprojektet, idet der er tale om meget kritiske mangler. Dette har bl.a. bevirket, at projektet i visse etaper har været forsinket.

Det har været et indgribende projekt for alle beboere både i form af støj og støv samt perioder uden mulighed for at anvende eget bad og toilet. På foreningens vegne takker bestyrelsen for forståelse og tålmodighed.

Cykelkælder og kælderrum

Efter en længere periode, hvor det, grundet faldstammeprojektet samt udskiftning af vandstikledninger og hovedledning mv., ikke har været muligt at benytte cykelkælder, blev den igen åbnet i februar 2022. Ligeledes kunne alle beboere tage deres kælderrum i brug igen i juni/juli 2022 efter en forsinkelse, der skyldtes forhold hos HOFOR.

Elektronisk adgangskontrol

I foråret 2022 blev der etableret elektronisk adgangskontrol på samtlige opgangsdøre til fortrapperne, døre til mellemgange/porte, kælderdøre samt cykelkælder. Ligeledes har en del af foreningens beboere også tilmeldt sig ordningen og fået skiftet deres låse.

Forslaget om elektronisk adgangskontrol blev vedtaget på generalforsamlingen i oktober 2019.

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.

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. 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 meget travlt bestyrelsesår.