
A/B FREDERIKSBO

TIL: ANDELSHAVERNE I A/B FREDERIKSBO

FRA: BESTYRELSEN

EMNE: BERETNING 2016/2017

DATO: 24. SEPTEMBER 2017

BESTYRELSENS BERETNING 2016/2017 FOR A/B FREDERIKSBO

FORENINGENS 14. REGNSKABSÅR

Bestyrelsen har den glæde at kunne fremlægge sin 15. beretning til den ordinære generalforsamling 2017.

Økonomi

I år fremlægger bestyrelsen en årsrapport med et overskud på kr. 85.808 mod et forventet overskud på kr. 183.000, hvilket primært skyldes en totalrensning af vores faldstammer og en lille overskridelse af den løbende vedligeholdelse. Derudover overskred vi de finansielle omkostninger med ca. kr. 30.000 i f. m. foreningens store låneomlægning af gælden til et fastforrentet 30 årig lån.

Budget 2016/2017 viser et samlet overskud på kr. 404.000.

Det forholdsvis store overskud giver os mulighed for at planlægge og evt. eksekvere et større vedligeholdelsesarbejde på ejendommens rør, som mange steder er nødvendig at skifte. Derudover har vi allerede fået udført et større arbejde på ejendommens altaner, som også vil udgøre en væsentlig post.

Bestyrelsen vil derfor bede generalforsamlingens samtykke om eventuelt at kunne udføre ovenstående rørskifte med en større budgetoverskridelse til følge.

Alligevel vil en enig bestyrelse på denne baggrund foreslå en uændret boligafgift.

Ejendommens valuarvurdering har igen i år slået rekord med en vurdering på kr. 64.200.000 - formentlig på baggrund af det kraftigt stigende boligmarked i København.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastningsprocent på 1,66 pct. Afkastningsprocenten svarer til det forrentningskrav en køber vil stille til ejendommens afkast. Jo højere krav, der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning fra revisor viser, at en stigning i afkastsatsen fra 1,66 pct. til 1,91 pct. alt andet lige vil reducere dagsværdien med 8,4 mio. kr. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. m² med kr. 2.468 til 10.032 kr.

Derfor indstiller en enig bestyrelse til generalforsamlingen en moderat stigning af andelskroneværdien til kr. 12.500 pr. m², hvilket er en stigning på kr. 500. Med dette forslag vil vi styrke foreningens reserver til kr. 2.689 pr. m².

Bestyrelsen mener, at vi derved udviser rettidig omhu og sikrer, at en evt. sprængning af boligboblen som i 2008 og større udgifter til vedligeholdelse de kommende år ikke vil påvirke andelskronen i negativ retning.

Forhåbentlig efter en god og nuanceret debat træffer generalforsamlingen som altid de endelige valg.

Gårdudvalget

Bestyrelsen takker gårdudvalget for deres store indsats med at holde gården, vores dejlige græsplæne og haveområde vedlige. Som altid har de arbejdet hårdt og udvist gode initiativer, som alle gårdens beboere kan drage nytte af. Bestyrelsen har afsat en lille pulje, som gårdudvalget løbende kan benytte.

Netudvalget

Bestyrelsen takker Netudvalget for deres arbejde med opgraderingen af foreningens udstyr og Internet-forbindelse. Vores udgifter til Internettet er faldet markant i år, og derved har udvalget været med til at skabe en forbedret økonomi til alles glæde. Desværre er der mange WIFI-routere i ejendommen, som kan betyde, at ikke alle oplever en stabil Internettrafik i spidsbelastninger, hvor routerne forstyrrer hinanden. Dette kan afhjælpes ved at forbinde sin computer med et fast kabel. Det kan dog nogle gange også hjælpe at slukke og tænde sin router.

Ejendommens vedligeholdelsesstand og evt. modernisering

Bestyrelsen holder løbende øje med ejendommens stand, som er et fast punkt på bestyrelsens dagsorden. Vi har i år fået gennemført en større gennemgang af ejendommens altaner.

Som nævnt under "Økonomi" foreslår bestyrelsen, at vi evt. kan sætte lidt større vedligeholdelsesarbejder i gang vedr. ejendommens rør.

Bestyrelsesvalg

I år genopstiller Lærke Holm og Ronni Nielsen til bestyrelsen. Så der er heldigvis ingen krise med at finde medlemmer. I følge vedtægterne skal bestyrelsen bestå af 3-7 medlemmer.

Det nuværende antal på 5 anser bestyrelsen som passende til de nuværende forhold.

Revisor

Bestyrelsen foreslår genvalg af revisor Per Larsen, som har fulgt foreningen fra stiftelsen.

Igen i år en stor tak til Per for hans store indsats for foreningens sunde økonomi.

Administrator

Bestyrelsen foreslår genvalg af administrator Boligexperten A/S. Kim Mathiesen er foreningens nye kontaktperson. Vi glæder os til et godt samarbejde med ham den kommende tid.

Bestyrelsen vil til sidst i overskriftsform liste et udvalg af begivenhederne for året 2016/2017:

FØRSTE ONSDAG I NOVEMBER ER GF-DAG 😊

OVERSKUD PÅ KR. 85.808 😊

UÆNDRET BOLIGAFGIFT 😊

ANDELSKRONEN STIGER MED KR. 500 TIL KR. 12.500 😊

Med disse ord håber bestyrelsen, at beretningen vil blive vel modtaget på foreningens 15. ordinære generalforsamling. Vel mødt! Længe leve A/B Frederiksbo 😊