
A/B FREDERIKSBO

TIL: ANDELSHAVERNE I A/B FREDERIKSBO

FRA: BESTYRELSEN

EMNE: BERETNING 2017/2018

DATO: 27. SEPTEMBER 2018

BESTYRELSENS BERETNING 2017/2018 FOR A/B FREDERIKSBO

FORENINGENS 16. REGNSKABSÅR

Bestyrelsen har den glæde at kunne fremlægge sin 16. beretning til den ordinære generalforsamling 2018.

Økonomi

I år fremlægger bestyrelsen en årsrapport med et overskud på kr. 403.725 mod et budgetteret overskud på kr. 404.000, hvilket bestyrelsen er tilfreds med.

Med foreningens 2 % fastforrentet 30 års lån er økonomien god, og i regnskabsperioden har foreningen afdraget med kr. 321.161,60.

Budget 2018/2019 viser et samlet overskud på kr. 166.000.

Vi har i år sat kr. 250.000 til renovering/genopretning af opgangene.

En enig bestyrelse foreslår en uændret boligafgift.

Ejendommens valuarvurdering har igen i år slået rekord med en vurdering på kr. 66.800.000, hvilket er en stigning på kr. 2.600.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastningsprocent på 1,55 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 1,55 pct. til 1,80 pct. alt andet lige vil reducere dagsværdien med 9,3 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. 13.000 pr. m², hvilket er en stigning på kr. 500. Med dette forslag vil vi styrke foreningens reserver til kr. 2.933 pr. m².

Bestyrelsen mener, at vi derved udviser rettidig omhu og sikrer foreningen en robusthed mod, at økonomiske trusler de kommende år 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 indsats med at holde gården, vores dejlige græsplæne og haveområde vedlige. Bestyrelsen har afsat en lille pulje, som gårdudvalget løbende kan benytte.

Netudvalget

I år har Netudvalget ikke haft den store aktivitet. Der er 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 afsat midler til reovering/genopretning af opgangene.

Formandsvalg

I år genopstiller Henrik Philip Jørgensen til valget som formand i en 2 års periode.

Bestyrelsesvalg

I år genopstiller Bo Rahbæk og Kåre Jakobsen 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 kontaktperson. Vi takker for et godt samarbejde med ham.

Vicevært

Bestyrelsen har aftalt med vicevært Kim Pedersen, at han går ned på 10 timer ugentligt. Fremover er han på ejendommen 1 time om formiddagen og 1 time om eftermiddagen. Vi takker for et godt samarbejde med ham.

Bestyrelsen vil til sidst i overskriftsform liste et udvalg af begivenhederne for året 2017/2018:

FØRSTE ONSDAG I NOVEMBER ER GF-DAG 😊

OVERSKUD PÅ KR. 403.725 😊

UÆNDRET BOLIGAFGIFT 😊

MIDLER AFSAT TIL RENOVERING/GENOPRETNING AF OPGANGENE 😊

ANDELSKRONEN PR. M2 STIGER MED KR. 500 TIL KR. 13.000 😊

Med disse ord håber bestyrelsen, at beretningen vil blive vel modtaget på foreningens 16. ordinære generalforsamling. Vel mødt! Længe leve A/B Frederiksbo 😊