

---

---

**A/B FREDERIKSBO**

---

---

**TIL:** ANDELSHAVERNE I A/B FREDERIKSBO

**FRA:** BESTYRELSEN

**EMNE:** BERETNING 2020/2021

**DATO:** 10. OKTOBER 2021

---

**BESTYRELSENS BERETNING 2020/2021 FOR A/B FREDERIKSBO**

**FORENINGENS 19. REGNSKABSÅR**

Bestyrelsen har den glæde at kunne fremlægge sin 19. beretning til den ordinære generalforsamling 2021. A/B Frederiksbo fylder 20 år 16. maj 2022.

**Økonomi**

Årsrapport 2021 viser et resultat på kr. 323.035 kr. før afdrag (kr. 365.478). Overført restandel af årets resultat er dermed kr. -42.443.

Foreningens restgæld er 12.335.304,36 kr. baseret på et traditionelt fastforrentet 1,2 % 30 års kontantlån, som er færdigbetalt i år 2049.

Budget 2021/2022 viser et årsresultat på kr. 283.000 før afdrag.

Bestyrelsen har som lovet på GF 2020 sat gang i en proces vedr. en total udskiftning af vandinstallationer og faldstammer. Bestyrelsen har ud fra tre tilbud valgt Gaihede A/S, som rådgivende ingeniør på projektet. Budgetrammen vil løbe op i mange millioner kroner, så bestyrelsen mener ikke, at det er tiden til at indstille til lavere boligafgift eller stigende andelsværdi i år. Projektet vil blive præsenteret på en ekstraordinær GF, hvor en endelig beslutning om projektet skal træffes. På den baggrund kan vi sætte et nyt budget for foreningen.

En enig bestyrelse foreslår derfor en uændret boligafgift, dog med ½ boligafgift i december 2021.

Ejendommens valuarvurdering har igen i år slået rekord med en vurdering på kr. 85.100.000, hvilket er en kraftig stigning på hele kr. 10.800.000.

Bestyrelsen indstiller dog til, at den faste andelsværdi opgøres på baggrund af en fastholdt vurdering, der er fastsat af en valuar forud for den 1. juli 2020 jf. andelsboliglovens §5 stk. 3. Hermed kan vi se tiden an m.h.t til udviklingen i det københavnske ejendomsmarked indtil GF 2022, hvor vi evt. kan beslutte at afkoble fastholdelsen.

I år indstiller en enig bestyrelse derfor til generalforsamlingen en uændret andelskroneværdi på kr. 15.500 pr. m<sup>2</sup>.

Bestyrelsen mener, at vi med forslaget til budget 2021/2022 og en uændret andelskroneværdi udviser rettidig omhu, og sikrer foreningen en robusthed mod eventuelt kommende økonomiske udfordringer.

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

**Gårdudvalget**

Bestyrelsen takker gårdudvalget for deres indsats med vores dejlige gårdmiljø. Gårdudvalget arbejder på et gårdreglement, som vi håber kan nå at blive præsenteret på generalforsamlingen.

## **Netudvalget**

Heller ikke i år har Netudvalget 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.

## **Viceværtten**

Bestyrelsen besluttede at opsigte samarbejdet med vores fastansatte vicevært, da vi ikke havde opgaver nok til at opretholde funktionen som en fastansættelse. Fremover vil foreningens viceværtsfunktion derfor afregnes på fakturabasis som almindelig ejendomsservice. Hermed sparer foreningen også afledte omkostninger vedr. lønadministration. Bestyrelsen har besluttet at indgå aftale med Ronson Services ved Ronni Nielsen. Bestyrelsen er tilfreds med ydelserne og samarbejdet, og kan konstatere, at økonomien også er god. Ronni Nielsen er bestyrelsesmedlem og deltager ikke i bestyrelsens beslutninger vedr. ejendomsservice, da han her er inhabil.

## **Ejendommens vedligeholdelsesstand og evt. modernisering**

Bestyrelsen holder løbende øje med ejendommens stand, som er et fast punkt på bestyrelsens dagsorden. I år har bestyrelsen som berettet i afsnittet Økonomi påbegyndt de indledende sonderinger vedr. udskiftning af faldstammer og vandinstallationer.

## **Bestyrelsesvalg**

Ronni Nielsen og Lærke Holm genopstiller til bestyrelsen. 1. august fraflyttede bestyrelsesmedlem Jeppe Løntoft Nybye. Suppleant Christoffer Bruun Korfitsen blev indsat d. 25. august, så bestyrelsen stadig består af 5 medlemmer, som bestyrelsen finder som et passende antal. Christoffer opstiller til bestyrelsen. På valg er bestyrelsesmedlem Ronni S. Nielsen og Lærke Holm, som begge genopstiller. I følge vedtægterne skal bestyrelsen bestå af 3-7 medlemmer.

## **Revisor**

Bestyrelsen foreslår genvalg af revisor Per Larsen, som har fulgt foreningen fra stiftelsen. Igen i år en stor tak til Per for hans 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.

Bestyrelsen vil til sidst i overskriftsform liste et udvalg af punkter fra denne beretning:

**FORENINGEN FYLDER 20 ÅR 16. MAJ 2022 😊**

**FORSLAG TIL UÆNDRET BOLIGAFGIFT (½ I DECEMBER) 😊**

**FORSLAG TIL UÆNDRET ANDELSVÆRDI 😊**

**NY VICEVÆRT 😊**

**VVS PROJEKT IGANGSAT 😊**

Med disse ord håber bestyrelsen, at beretningen vil blive vel modtaget på foreningens 19. ordinære generalforsamling. Vel mødt! Længe leve A/B Frederiksbo 😊