

---

---

**A/B FREDERIKSBO**

---

---

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

**FRA:** BESTYRELSEN

**EMNE:** BERETNING 2022/2023

**DATO:** 9. OKTOBER 2022

---

**BESTYRELSENS BERETNING 2022/2023 FOR A/B FREDERIKSBO**

**FORENINGENS 21. REGNSKABSÅR**

Bestyrelsen har den glæde at kunne fremlægge sin 21. beretning til den ordinære generalforsamling 2023.

**Økonomi**

Årsrapport 2023 viser et resultat på kr. 50.967 før afdrag (kr. 374.608). Likviditetsresultatet er dermed negativt på kr. -323.641.

Foreningens restgæld er kr. 11.682.758 baseret på et traditionelt fastforrentet 1,2 % 30 års kontantlån, som er færdigbetalt i år 2049.

Budget 2023/2024 viser et årsresultat på kr. 554.000 før afdrag (kr. 379.000). Dette giver et budgetteret likviditetsresultat på 174.000 kr., hvilket vi kan benytte til at dæmpe effekterne fra den kommende finansiering af VVS projektet.

Renoveringsprojektet er ikke indarbejdet i budget 2023/2024.

En enig bestyrelse foreslår derfor en uændret boligafgift.

Bestyrelsen har nu fået en byggekredittaftale fra Jyske Bank til VVS-projektet. De har vurderet ejendommen til kr. 70.340.000. Det er en del mere konservativt end ejendommens valuarvurdering på kr. 87.200.000.

Bestyrelsen indstiller, at foreningen fortsat fastholder, at andelsværdien 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 med sikkerhed sikre os mod eventuelle fald i kommende vurderinger. Der hersker en del usikkerhed vedr. det københavnske ejendomsmarked pga. af de midlertidige ejendomsvurderinger, ændret ejendomsskattegrundlag og højere renter.

Alligevel foreslår bestyrelsen en stigning i andelskronen på 1000 kr. pr. m<sup>2</sup> (fra 15.500 kr. pr. m<sup>2</sup> til 16.500 kr. pr. m<sup>2</sup>). Dette gør vi, fordi vi nu har en bedre indsigt i VVS-projektets finansieringsbehov, og vi med denne stigning ikke vil være tvunget til at sætte andelskronen ned, hvis vi i fremtiden får en lavere valuarvurdering.

Bestyrelsen mener, at vi med forslaget til budget 2023/2024 og andelskroneværdien fortsat udviser rettidig omhu og fortsat sikrer foreningen en økonomisk robusthed mod kommende 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. I år har vi fået nyt havebord, blomster og planter.

### **Netudvalget**

I år har Netudvalget ikke haft 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.

### **Viceværten**

Bestyrelsen takker for et godt samarbejde med Johnny Petersen, som vi er tilfredse med.

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

Bestyrelsen holder løbende øje med ejendommens stand, som er et fast punkt på bestyrelsens dagsorden. VVS projektet er endelig ved at gå rigtigt i gang efter fund af asbest, som har forsinket projektet.

### **Bestyrelsesvalg**

Frederik Trinder Nielsen, Lærke Holm, Ronni S. Nielsen og Christian Klinth Holm genopstiller til bestyrelsen. 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 Boligexperten A/S. Kim Mathiesen er stadigvæk foreningens kontaktperson. Vi takker for et godt samarbejde med ham.

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

**FØRSTE ONSDAG I NOVEMBER ER STADIG GF-DAG 😊**

**ROBUST ØKONOMI 😊**

**FORSLAG TIL UÆNDRET BOLIGAFGIFT 😊**

**ANDELSVÆRDIØGNING PÅ 1.000 KR. PR. M<sup>2</sup> 😊**

**VVS PROJEKT IGANGSAT 😊**

Med disse ord håber bestyrelsen, at beretningen vil blive vel modtaget på foreningens 21. ordinære generalforsamling. Vel mødt! Længe leve A/B Frederiksbo 😊