

---

---

## A/B FREDERIKSBO

---

---

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

**FRA:** BESTYRELSEN

**EMNE:** BERETNING 2023/2024

**DATO:** 10. OKTOBER 2024

---

### BESTYRELSENS BERETNING 2023/2024 FOR A/B FREDERIKSBO

#### FORENINGENS 22. REGNSKABSÅR

Bestyrelsen har den glæde at kunne fremlægge sin 22. beretning til den ordinære generalforsamling 2024.

#### Økonomi

Årsrapport 2023 viser et resultat på -7.753.441 kr. før afdrag (379.257 kr.). Det store underskud skyldes VVS projektet med fuld udskiftning af faldstammer og vandinstallationer.

VVS projektet blev gennemført 172.600 kr. under budget. I alt var det budgetteret til 9.133.186 kr., men endte på 8.960.586 kr. Boligafgiftsstigningen endte på 14 %, hvor bestyrelsens mandat var op til 20%. Finansieringen blev dækket med 50% på F3-lån og 50% på 30 årigt afdragsfrit obligationslån.

Bestyrelsen er tilfreds med årets resultat.

Budget 2024/2025 viser et årsresultat på kr. 289.000 før afdrag (kr. 384.000). Dette giver et budgetteret likviditetsresultat på - 95.000 kr., hvilket sagtens kan klares med foreningens nuværende likviditet.

Bestyrelsen foreslår derfor en uændret boligafgift for 2024/2025 og ½ boligafgift i december, da vi har været gennem hårde tider med VVS projektet, og julen ikke er billig.

Bestyrelsen indstiller, at foreningen ikke mere fastholder vurderingen for 2020. Der er nu gået 4 år, hvor vi hvert år har set en stigning i vurderingen. I alt en stigning på 14,8 mio. kr. Vi har gennemført VVS projektet, renterne er faldende og den nye skattereform er gennemført uden store prisfald til følge. Nationalbanken og Det Økonomiske Råd spår stigende boligpriser de kommende år.

Ved at benytte den aktuelle vurdering for 2024 giver det mulighed for en stigning i andelskronen på 2.000 kr. til 18.500 kr. og en reserve på 10,7% eller 9.611.730 kr.

Bestyrelsen mener, at vi med forslaget til budget 2024/2025 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. Der er blevet gennemført en havedag, hvor der blev arbejdet hårdt.

#### 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.

### **Viceværtten**

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

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

VVS projektet har trukket meget på kræfterne. Det var desværre ikke de bedste håndværkere. Projektet trak ud og der var en del utilfredshed. Nu det er kommet lidt på afstand, glæder bestyrelsen sig dog over, at projektet holdt budgettet, og vi trods alt har fået et højere tryk og varmere vand.

Bestyrelsen har fået foretaget en droneinspektion af facader og tag og vil i næste periode arbejde med en kommende reovering.

Bestyrelsen har vedtaget en ny vedligeholdelsesplan, da den gamle løb ud i 2024.

### **Vedtægtsændringer**

Bestyrelsen foreslår anmærkningsfrie el- og vvs-attester ved salg.

Boligexperten har på baggrund af en højesteretsdom lavet en opdatering af bestemmelsen omkring andelshavers forandringer i deres standardvedtægter. Bestyrelsen foreslår dem implementeret i vedtægterne, så der vil være mere klarhed om ansvarsfordelingen.

### **Formands- og bestyrelsesvalg**

I år genopstiller Henrik Philip Jørgensen som formand for foreningen. Næstformand Bo Rahbæk genopstiller til bestyrelsen. Så der er heldigvis ingen krise med at finde medlemmer. I følge vedtægterne skal bestyrelsen bestå af 3-7 medlemmer.

Antallet på 5 medlemmer 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 indsats for foreningens sunde økonomi.

### **Administrator**

Bestyrelsen foreslår genvalg af Boligexperten. 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 😊**

**UÆNDRET BOLIGAFGIFT OG ½ BOLIGAFGIFT I DECEMBER 😊**

**ANDELSVÆRDISTIGNING PÅ 2.000 KR. PR. M<sup>2</sup> 😊**

**VVS PROJEKT AFSLUTTET/OVERSTÅET 😊**

Med disse ord håber bestyrelsen, at beretningen vil blive vel modtaget på foreningens 22. ordinære generalforsamling. Vel mødt! Længe leve A/B Frederiksbo 😊