

# BESTYRELSENS BERETNING FOR 2017-2018

## A/B FANØGADE 34-36

---

Bestyrelsen har i det foregående regnskabsår bestået af formand - Lars Heide, Næstformand - Søren Duckert Gulmann, Malthe Riegels, Nikolaj Holmsgaard, Robin Vincentz, Thomas Gravesen og suppleant Laura von Voss

Foreningen afholdt sidste ordinære generalforsamlinger, den 14. november 2017.

Bestyrelsen har holdt 7 møder (5/12; 12/2; 9/4; 16/5; 6/6; 12/9; 23/10) og har mellem møderne haft dialog om aktuelle sager over telefon og mail.

Vi er for nuværende 16 andelshavere i foreningen og har 1 erhvervslejemål og 1 boliglejemål. I dette regnskabsår var der ingen nye andelshavere, men to andele blev lagt sammen på 4. sal 36 th.

Bestyrelsens har arbejdet godt sammen, men arbejdet med at renovere og forbedre ejendommen har været begrænset af, at de arbejdskrævende opgaver er blevet løftet af få hænder. Flere bestyrelsesmedlemmer har i de senere måneder taget ansvar for reparation- og forbedringsprojekter.

### ***1. Forslag til huslejeforhøjelse på 13,3% med virkning fra 1. januar 2019.***

Foreningen har som tidligere berettet optaget et SWAP-lån med en indbygget rentestige. Årsagen til den huslejeforhøjelse skyldes derfor den sidste og store rentestigning på foreningens SWAP lån, som den daværende bestyrelse indgik kontrakt med RealDania om i 2007, efter bemyndigelse fra generalforsamling og rådgivning fra en anden administrator end vores nuværende.

1. januar 2018 havde SWAP lånet på ca. 8,8 mio. kr. sin sidste rentestigning til 6% inden dets udløb om nu knap 9½ år. (Derefter kan der selvfølgelig komme flere gebyrer til.) Det betyder en stigning i årlig ydelse fra 428.469kr. i året i 2016/2017 til 545.000kr. om året fra regnskabsåret 2018/2019, dvs. 116.531kr. ekstra per år, eller totalt 1.165.310kr. over de næste 10 år, hvor vi skal betale 6% om året. Som ansvarlig bestyrelse er vi nødsaget til at foreslå generalforsamlingen at hente det ind over boligafgifterne fra foreningens 16 andele, svarende til en stigning på 13,3 %. Da halvdelen af regnskabsåret er gået ved udgangen af december, foreslår bestyrelsen, at vi i hæver budgettets post med det halve, 58.265 kr. og opkræver det over 6 måneder fra januar til juni 2019 svarende til en stigning af den enkelte andelshavers månedlige boligafgift (NB uden varme og evt. altanbidrag) på 13,3 %. Det resterende beløb på dette års budget foreslår vi, at foreningen henter fra vores henlæggelser i form af et budgetteret underskud.

## **2. Nyt system til at opgøre og fordele udgifterne til varme og varmt vand.**

Foreningen har i dette regnskabsår fået etableret et forbedret system til fordeling af udgifterne til varme og varmt vand mellem andelshavere og vores boliglejer.

Generalforsamling i oktober 2016 vedtog at finde et nyt firma til at opgøre vores forbrug af varmt vand og varme samt udarbejde varmeregnskabet og bestyrelsen indgik derefter kontakt med firmaet Techem, som aflæser deres vand- og varmemålere fra en modtager udenfor for ejendommen. De nye målere blev opsat i foråret 2017 og efter årsafslutningen fik vi det første rengskab fra Techem. Der var som ventet ændringer i regningerne til de enkelte andelshavere og vores boliglejer, og generel tilfredshed.

## **3. Ny revisor.**

Den ordinære generalforsamling i 2017 bemyndigede bestyrelsen til at vælge ny revisor efter general utilfredshed med opsætningen af regnskabet samt gennemsigtigheden hos både andelshavere og administrator. Bestyrelsen indhentede derefter tilbud på opgaven og valgte efter samråd med vores administrator statsautoriseret revisor Palle Andreasen hos Bo Andersen, Statsautoriseret revisor, som ny revisor. Vi skal senere i dag behandle hans første regnskab. Bestyrelsen havde i oktober et frugtbart møde med Palle Andreasen, hvor fremtidigt samarbejde blev aftalt.

## **4. Bygningens vedligeholdelse.**

Bestyrelsen har fortsat arbejdet med vedligeholdelse af ejendommen og har for nuværende igangsat projekter ift. vinduer, yderdøre og ydermure. Vi har arbejdet med en række mindre reparations og forbedrings-sager. Disse arbejder er led i foreningens vedligeholdelsesplan.

Som bestyrelsen redegjorde for på generalforsamlingen sidste år, var vi løbet ind i problemer med, at malertilbud viste, at det var billigere at udskifte vinduerne med nye vinduer, som ikke skal males i de næste 30 år. Og de nye vinduer vil være tættere og give bedre isolering end de nuværende, som er fra 1980'erne. Det betyder ganske vist, at vi skal optage et lån over 30 år, men vi kan forrente og afdrage lånet inden for det eksisterende vedligeholdelses-budget.

Bestyrelse har nu fået indhentet tilbud på nye vinduer og yderdøre mod gaden og er ved at indhente byggeteknisk assistance til at udvælge en leverandør og indgå kontrakten. Læringen fra tidligere projekter er, at vi som lille forening er bedre stillet ved samtidig at tilkøbe byggeteknisk rådgivning til sådanne projekter, så vi sikre at leverandøren overholder de kontraktlige aftaler. Samtidig med udskiftningen af vinduer og yderdøre, skal vi have repareret dele af ydermurene. På grundlag af de indkomne tilbud på vinduer og yderdøre og overslag på murreparation, forventes projektet samlet, at komme til at koste ca. 1,5 mio. kr., som vi skal optage lån til at finansiere. Da projektet ikke er forhandlet færdigt, foreligger der ikke et forslag til at optage nyt lån til denne generalforsamling. Det forventes at ske i forbindelse med en ekstraordinær generalforsamling i begyndelsen af

2019. På denne generalforsamling fremtræder projektet alene som en "hensættelse" på 500.000 kr. i beregningen af foreningens andelsværdi, svarende til det beløb, vi forventer at skulle bruge på denne store renovering i indeværende regnskabsår (frem 30. juni 2019). Vi skal behandle denne "henlæggelse" under et senere dagsordenspunkt.

I regnskabsåret 2017-18 nåede bestyrelsen desuden at udskifte 'sti-kablerne' i ejendommen, så der nu er trefaser el frem til alle lejligheder, mod tidligere en. Anvendelse i de enkelte lejligheder kræver en ombygning af lejlighedernes el-tavler, som de enkelte andelshavere selv må afholde udgifterne til. Enkelte dele af denne forbedring blev først udført i regnskabsåret 2018-19.

Efter afslutningen af regnskabsåret 2017-18 har, vi nået at reparere flere mindre skader: kælder døren mod gården i undergangen i nr. 36 og foreningens bagtrapper, som nu gør det mere sikkert at færdes på dem.

### **5. Fremleje gennem eksempelvis Airbnb**

Bestyrelsen har observeret at der til tider befinder sig fremmede personer i foreningens opgange, og det virker til at de har lejet sig ind for en kortere periode.

Bestyrelsen henstiller til overholde vedtægternes §12 på dette område:

*12.01. En andelshaver kan helt eller delvist udleje eller udlåne sin lejlighed i samme omfang som en lejer kan efter lejeloven.*

*12.02. Fremleje eller udlån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen efter betingelser fastsat af denne.*

*12.03. Enhver anmodning om udlejning skal rettes skriftligt til bestyrelsen og skal desuden indeholde en redegørelse for, hvorfor andelshaveren ønsker at udleje.*

Ovenstående betyder at du fortsat skal rette skriftlig henvendelse til bestyrelsen selvom du kun ønsker at fremleje din lejlighed ud i en kortere periode gennem en leverandør såsom Aitbnb.

### **6. Fællesdag 5. juni.**

Bestyrelsen organiserede fælles oprydning og fælles spisning bagefter. Trapperne blev ryddet op, og vi fik snakket med nogle af jer, som vi ikke når at snakke nok med til hverdag.

Bestyrelsen, AB Fanøgade 34-36