

A/B Aaen



**Bestyrelsens årsberetning
2023/2024**

Foreningens økonomi

Vores forening har fortsat en meget solid økonomi, og årets resultat på -585.181 kr. kan bl.a. henføre til det på generalforsamlingen godkendte projekt vedrørende renovering af gulve og bærejern i foreningens opgange, ligesom der også er foretaget løbende kloakrenoveringer igen i år.

Foreningen har ved regnskabsårets udløb ca. 2.800.000 kr. i likvide midler, hvilket er ca. 2.469.585 kr. mindre på kontoen end på samme tidspunkt sidste år, hvilket skyldes, at de gennemførte projekter og løbende vedligeholdelse er betalt uden optagelse af lån. Bestyrelsen budgetterer i 2024/2025, uden indregning af evt. vedtagne projekter, med et likvidmæssigt overskud på ca. 664.000 kr. efter afdrag på forenings lån.

Bestyrelsen foreslår, at der som følge af værdiforringelse af ejendommen på 2.500.000 kr. (se afsnit om valuar), frigives ca. 2.500.000 kr. fra de henlagte midler til imødegåelse af værdiforringelse. Det bemærkes, at der som følge af den lavere vurdering af ejendommen er et mindre fald i andelskronen.

Der vil efter frigivelsen af 2.500.000 kr. fra de henlagte midler til imødegåelse af værdiforringelse være henlagt 15.458.632 kr. til evt. fremtidige værdiforringelser (17.958.632 kr. i 2023).

Foreningen vil med vedtagelse af årsregnskabet fortsat have henlagt 15.458.632 kr. til imødegåelse af værdiforringelser – f.eks. som følge af evt. fremtidige prisfald på ejendomsmarkedet – svarende til ca. 5,4 % af ejendommens samlede værdi, hvilket bestyrelsen anser som en fornuftig og solid buffer (6,3% i 2023).

Foreningen har en samlet friværdi i ejendommen på 83,8 % (sidste år 82,7 %), og har afdraget 148 kr. pr. andelskvm. (sidste år 146 kr. og forrige år 134 kr.). Foreningen har gennemført renovering af bl.a. opgange samt kloaker i gården, hvorfor foreningen i år anvendte 256 kr. pr. m². til vedligeholdelse (sidste år 380 kr. og forrige år 928 kr.). Foreningen har ca. 2,8 millioner kr. i likvide midler (sidste år ca. 5,3 millioner).

Valuar

Der er indhentet en ny valuarvurdering til brug for den ordinære generalforsamling den 30. oktober 2024, hvor andelskronen skal fastsættes.

Ejendommen er vurderet til en værdi af 284.500.000 kr. Ejendommen blev i 2023 vurderet til 287.000.000 kr., hvorfor der er tale om en værdiforringelse på 2.500.000 kr., hvilket skyldes en generel udvikling på ejendomsmarkedet.

Bestyrelsen noterer sig med tilfredshed, at ejendommen alene oplever et mindre værditab som følge af det generelle marked. Det bemærkes, at ejendommen vurderes over middel stand, hvilket kan tilskrives den løbende reovering og modernisering af ejendommen.

Årets gang

Igen i år har bestyrelsen haft travlt, og der er i løbet af året blevet iværksat flere projekter af større og mindre karakter. Bestyrelsen har løbende forestået nødvendig vedligeholdelse af foreningen, herunder bl.a. kloakering, sokkel på ydermurene, legeplads, reovering af fællesbad, vaskeri mv.

Herunder beskrives de største projekter i årets løb.

Opgangsprojekt

Grundet slidte bærejern og ødelagte klinker i gulvet i opgangene blev det besluttet på den ordinære generalforsamling at reetablere de originale terrazzogulve i indgangspartierne. Efterfølgende blev det på opfordring af en beboer besluttet at opsætte fodpaneler for at skåne væggene i forhold til gulvvask og salt fra vejene. Hele projektet stod færdigt i april 2024 til stor tilfredshed.

Brandslukkere

Bestyrelsen har på baggrund af den ordinære generalforsamling 2023 indkøbt 112- brandslukkere, som er blevet uddelt til beboerne i starten af 2024. En række beboere har på trods af opfordring hertil fortsat ikke afhentet en brandslukker.

Værksted

Ved den ekstraordinære generalforsamling d. 13. december 2023 blev et forslag om et værksted for beboerne stemt igennem. Værkstedet er blevet etableret i kælderrummet under AHG 2 i marts 2024. Der er udarbejdet ordensregler for værkstedet, og værkstedet afventer således alene, at værkstedsgruppen foretager indkøb af værktøj mv. jf. det tildelte mandat på seneste generalforsamling.

Legeplads

Legepladsen i gården blev vurderet til at være i dårlig stand bl.a. med råd i taget, og den levede desuden ikke op til de moderne standarder for sikkerhed. Derfor blev projektet om etablering af ny legeplads foreslået og vedtaget ved den ekstraordinære generalforsamling d. 16. maj 2024. Processen for etableringen af legepladsen forløb gnidningsfrit over to uger. Legepladsen stod færdig i august. Omkostningerne holdt sig inden for budgettet.

Altaner

En beboerdrevet gruppe igangsatte projektet omkring opsætning af nye altaner, heraf både til gården og til gaden. Efter ekstraordinær generalforsamling d. 13. december 2023 blev selskabet Altana valgt. I forbindelse med gadealtanerne indsendte Altana byggetilladelse til Københavns Kommune, som blev godkendt d. 27. august 2024. Projektet er fortsat igangværende.

Byttehylden

Bestyrelsen har i flere omgange påpeget, at foreningen bruger et betragteligt økonomisk beløb til oprydning samt afrydning mv. af byttehylden. Da disse udfordringer desværre vedblev, blev det besluttet at nedtage byttehylden.

Fremtidig vedligeholdelse

I forbindelse med vedligeholdelsesplan foretaget af PROMANA er det blevet klart, at etablering af omfangsdræn har en høj prioritet. Dette projekt er for nu udskudt til efter etablering af den nye sammensatte bestyrelse efter den ordinære generalforsamling.

I øvrigt

Bestyrelsen har som vanligt, ligesom det har været gjort de seneste mange år, offentliggjort alle bestyrelsens mødereferater, så de ligger tilgængeligt på foreningens hjemmeside for at sikre gennemsigtighed i bestyrelsens overvejelser, beslutninger samt arbejde.

Kontakt til bestyrelsen

Vi bestræber os på at besvare henvendelser på mail så hurtigt som muligt, aaeninfo@gmail.com. Derudover kan bestyrelsen normalvis træffes næstsidste onsdag i hver måned mellem kl. 19 og 20, hvor der også afholdes bestyrelsesmøder.

Bestyrelseshonorar

Bestyrelsen har igen i år fravalgt at modtage honorar men har i stedet valgt at bruge et tilsvarende beløb på en fælles middag som afslutning på et travlt bestyrelsesår.