Bestyrelsens beretning september 2022 – september 2023.

Så er det igen tid til, at bestyrelsen aflægger beretning for det forgangne år.

Året har været forholdsvis roligt, men nedenfor er de vigtigste begivenheder beskrevet.

Kloaker.

Vi har igen været plaget af tilstoppede kloaker.
Tilsyneladende skyldes tilstopningen, at der smides forskellige ting i toilettet.

Bestyrelsen skal derfor gøre opmærksom på, at der kun må komme toiletpapir i toilettet. Renseservietter, andre hygiejne artikler mv. må således ikke smides i toilettet.

Kældergange.

Vores gårdmand har malet vores kældergange. Det pyntede.
Bestyrelsen skal dog opfordre til, at vi ikke sviner gangene ved f.eks. at vaske cykler mv. i kældergangene.

Containerhus.

Vi har nu fået skiftet låsen i containerhuset, så vi fremover skal bruge en brik.
Alle har fået udleveret en brik, som er registreret på lejligheden. Hvis man ønsker **1** ekstrabrik, kan den købes for kr. 100.
Hvis man mister brikken, skal bestyrelsen straks have besked så brikken kan sløjfes.
Ny brik koster kr. 100.

Med de tilbagemeldinger vi har fået for gårdmændene, fungerer briksystemet. Der kommer nu mindre affald. Dette må tilskrives, at folk udefra ikke mere har adgang.

Bestyrelsen skal henstille, at man slår papkasser sammen. Så kan vi alle komme af med stort pap.

Dagrenovation.

Vi har nu haft affaldssortering i et stykke tid. Alt andet lige må vi sige, at det går godt. Enkelte har dog ikke fundet "melodien", men vi håber det kommer.

Vand/varme.

Vi har haft 2 brud på rør i fyrrummet. Nu skulle rørene i fyrrummet være af nyere dato.
Vi må se i øjnene, at vi i overskuelig fremtid, må forvente, at rørene mellem blokken skal skiftes. En omkostning der kan beløbe sig til 2 mio. kr. Men vi ser tiden an.

Vand og varme målere.

Hvad enten vi vil det eller ej, skal vi have fjernaflæsning af vand og varme.

Bestyrelsen har modtaget et tilbud fra Brunata, der for 201 t. kr. vil skifte alle radiator- og vandmålere.

Det betyder, at vi fremover ikke skal have manuel aflæsning.

I året 2022 betalte vi 58 t kr. for aflæsning og varmeregnskab.
Hvis får fjernaflæsning skal vi (i 2023 priser) betale 26 t kr. Altså en besparelse på 32 t kr. (stadig i 2023 priser).
En anden fordel ved fjernaflæsning er, at man løbende kan følge sit forbrug.

Det fordrer, at man opgiver sin mailadresse til vores administrator/foreningen. Vores administrator vil herefter oprette en konto for den enkelte ejer hos Brunata.

Ud fra det foreliggende og hvad andre ejerforeninger har betalt, indstiller bestyrelsen, at vi accepterer tilbuddet, jf. forslag til generalforsamlingen.

Hvordan skal det så finansieres.

Det er bestyrelsen tanke, at ejerforeningen "låner" pengene til vand- og varmeregnskabet.
Beløbet afdrages herefter via varme/vandregnskabet over en 10-årig periode, således regnskabet bliver belastet med ca. 21.000 kr. pr. år, hvilet er mindre en den årlige besparelse, jf. ovenfor.

Alt andet lige, skulle investeringen ikke blive dyrere for den enkelte ejer.

Have-og altandøre.

På grund af indbrud har foreningen måtte udskifte en havedør.

2 altandøre er blevet repareret. Det ene tilfælde skyldes, at altandøren er blæst op under det kraftige stormvejr, vi har haft.
Bestyrelsen skal henstille, at man udviser stor opmærksomhed ved stormvejr, og sørger for, at døren ikke blæser op.

Lukning af vand.

Bestyrelsen skal endnu engang gøre opmærksom på, at det kun er autoriserede VVS'er, der må lukke for vand og varme.
I de fleste lejligheder er der monteret ballofix, så man selv kan lukke for tilførsel i lejligheden.

Rensning af tagrender.

Vi har fået renset vores tagrender. Igen ved hjælp af "støvsugning". En metode vi fremover vil benytte os af.

Bestyrelse.

Bestyrelsen består i dag af 3. medlemmer, det absolutte minimum.

Bestyrelsen skal derfor opfordre ejere, der er interesseret i bestyrelsesarbejde om at melde sig.

Vaskeri.

Som det fremgår af regnskabets side 4, har vaskeriet igen i år haft et underskud.

Underskuddet skyldes udskiftning af varmelegemer på vaskemaskinen samt indstilling af møntindkast. Formuen udgør nu kun 329 kr.

Selvom vi har sat priserne op, er omsætningen dalet med 4.tkr.

Vi kan ud fra vandforbruget konstatere, at der i 1. halvår af 2023 kun har været ca. 80 vaske, svarende til ca. 13 vaske om måneden.

Vaskeriet skal kunne hvile i sig selv, og som det ser ud nu, er der ikke plads til hverken reparationer eller ny anskaffelser.

Vi kan naturligvis ikke blive ved med at have underskud så derfor overvejer bestyrelsen om vi enten skal nedlægge vaskeriet eller sætte prisen op så det svarer til udgifterne, hvilket vil svare til en forhøjelse på ca. 60%

Da vi først har sat priserne op sent i regnskabsåret og elpriserne er dalende, vil bestyrelsen dog give det en chance mere. Vi vil derfor følge omsætning og udgifter tæt.

Regnskab.

Vi har igen i år måttet betale renter af vores indestående, vi havde budgetteret med kr. 25.000, men det blev dog kun til kr. 17.644, som det fremgår af regnskabet.
Til næste år vil det se noget anderledes ud, vi har indsat et større beløb på en aftale konto i vores bank hvor vi får 1,7600 % i renter. hvilket vil betyde at vi vil få en renteindtægt på over kr. 45.000.
Regnskabet viser også et overskud på kr. 35.600 mod et budgetteret underskud på kr. -62.000, det skyldes hovedsageligt at vi har valgt at udskyde en del af de afsatte penge til særlig vedligeholdelse, samtidig har vi brugt ca. kr. 30.00 mindre til vedligeholdelse af vores fælles arealer en der var budgetteret.
Det blev vedtaget sidste år at fællesbidraget til driften skulle forhøjes fra kr. 8,00 til kr. 8,25 pr. fordelingstal, det er desværre ikke sket, men bestyrelsen har derfor besluttet at forhøjelsen så skal træde i kraft fra 1. januar 2024. Under budgettet står der at vi foreslår ændringen, men da det blev vedtaget sidste år er det alene en orientering om forhøjelsen.

Ove Ravn, formand

Gunnar Kjær, kasserer

PER MAAE

Per Maae