



Bestyrelsens beretning 2019

BESTYRELSENS SAMMENSÆTNING

Efter generalforsamlingen i 2019 konstituerede bestyrelsen sig således:

Kathrine Alkjær Formand
Carsten Dannegaard Kasserer
Eyvind Lehmann
Rasmus Schøning Nielsen
Flemming Rasmussen
Michelle Gundry Møller

NYE ANDELSHAVERE

Foreningen vil gerne benytte lejligheden til at byde følgende nye andelshaver velkommen siden sidste generalforsamling:

Jonatan Pedersen, 9, st. tv. efter Grethe Andersen (1. maj 2019)
Frederik Hasselstrøm, 7, 4. tv. efter Claudia Rasmussen (15. marts 2020)
Karina Ibsen, 7, 1. tv. efter Lukasz Lapinski (1. april 2020)
Nicklas Bøje Pedersen, 7, 2. tv. efter Christina Rytter Jensen (1. juli 2020)
Gustav Nalders, 9, 4. tv. efter Sophie-Amalie Halling Hastrup (1. august 2020)

DØDSFALD

Eyvind Lehmann – mangeårigt bestyrelsesmedlem - er desværre afgang ved døden. Ære være hans minde.

ÅRSRAPPORT 2019

Resultatopgørelsen i årsrapporten udviser et overskud på 308.426 kr. mod et overskud i 2018 på 350.888 kr. Medtager man udgifter til afdrag på prioritetsgæld er der et underskud på 120 kr. (2018: +46.297 kr.) Resultatet er dog bedre end budgetteret, hvor vi skønnede et lille minus på ca. 12.000 kr.), når man medtager afdrag af prioritetsgæld.

Valuarvurderingen pr. 31. december 2019 er opskrevet til 42.650.000 kr., hvilket er en stigning på 3,25 mio. kr. Bestyrelsen indstiller, at værdistigningen fordeles i forholdet 50:50, således at vi hensætter henholdsvis 1.625.000 kr. til fremtidige vedligeholdelser og til forbedring af andelsværdien.

Med denne hensættelse sikrer vi, at tagrenoveringen kan udføres, uden at dette påvirker andelsværdien, idet vi så samlet har hensat 5.304.662 kr.

Andelsværdien bliver så 813.177 kr. mod 764.507 kr. i 2018 - altså en stigning på 48.670 kr. under forudsætning af, at denne andelsværdi godkendes på den ordinære generalforsamling.

Folketinget vedtog 4. juni et lovforslag, som gør det muligt at fastfryse værdien af andelsboligforeningers ejendomme. Ændringen sker på grund af ændringer i boligreguleringslovens § 5, stk. 2 (Blackstone-indgrebet), som forventes at få en negativ indvirkning på prisen på udlejningsejendomme. Vores årlige valuarvurdering bygger netop på, hvad vores ejendom kan sælges til og anvendes som udlejningsejendom (læs mere på

foreningens hjemmeside, hvor der er links til forskellige artikler om netop dette emne).

BANKSKIFTE OG LÅNEOMLÆGNING

Bestyrelsen har besluttet at skifte bankforbindelse for at reducere udgifterne til gebyrer og negative renter, og Nordea har siden 1. april været foreningens bankforbindelse i stedet for BankNordik.

I forbindelse med bankskiftet ønsker bestyrelsen at foretage en omlægning af de to bestående lån: F1-lånet og det fastforrentede 1,5 % lån. Disse to lån skal sammen med det nye lån til tagrenovering på 5,3 mio. kr. udgøre et nyt samlet, fastforrentet lån på 1 % på ca. 10,5 mio. kr. Dette er sket pr. 1. juli.

Omlægningen er sket på baggrund af vores skriftlige afstemning (stemmeprocent på 82,5 %), hvor 32 andelshavere stemte "Ja" og 1 stemte "Ved ikke".

BUDGET 2020

Budget 2020 budgetterer med indtægter på knap 1,2 mio. kr. På den ekstraordinære generalforsamling i januar besluttede vi at hæve boligafgiften til 2.400 kr. pr. 1. maj 2020.

På udgiftssiden er der også i år stort set kun medtaget udgifter til en normal drift af ejendommen, når vi ser bort fra tagrenoveringen på 5,3 mio. kr. Efter den ekstraordinære generalforsamling har der været en yderligere besigtigelse af tagrummet, og det har affødt en skønnet prisstigning (200-300.000 kr.) til bl.a. nedrivning af skorsten og gammel antenneinstallation samt rensning af vores udluftningskanaler.

Hvis man medtager afdrag på gæld, er der et budgetunderskud på ca. 100.000 kr.

Vi forventer likviditetsmæssigt at have omkring 450.000 kr. på kontoen ultimo året.

TAGPROJEKTET

På vores ekstraordinære generalforsamling den 14. januar blev det besluttet at igangsætte en udskiftning af taget.

Efterfølgende blev der underskrevet kontrakt med vores rådgiver, Bang & Beenfeldt, som gik i gang med projektering og udarbejdelse af udbudsmateriale. Den 2. juni blev der afholdt licitation, og hovedentreprisen blev vundet af Lundbæk & Hansen, som også stod for vores vindues- og dørudskiftning.

Vi forventer på nuværende tidspunkt at holde os inden for budgettet på 5,3 mio. kr.

Vi afventer på nuværende tidspunkt byggegodkendelsen fra Københavns Kommune, og den manglende godkendelse kan desværre forsinke igangsætningen, som skulle ske den 20. august med opsætning af stillads.

HJEMMESIDE

Hjemmesiden er et meget praktisk værktøj bl.a. i forbindelse med salg af lejligheder, idet henholdsvis køber og sælger har nem adgang til en række obligatoriske dokumenter.

Systemet muliggør også nem og hurtig adgang til beboerinformation. Det er derfor vigtigt, at du sikrer, at bestyrelsen altid har dit korrekte mobilnummer og e-mailadresse.

I forbindelse med årets generalforsamling vil vi igen distribuere al materiale via hjemmesiden (under menupunktet: Dokumenter => Generalforsamling 2020). Alle andelshavere har dog mulighed for at tilvælge papirudgaver af alle dokumenterne via hjemmesiden ved at skrive til info@moldaugade.dk.

På generalforsamlingen vil der være et antal årsrapporter og budgetter til uddeling.

Bestyrelsen vil gerne opfordre andelshaverne til at benytte foreningens e-mailadresse ved henvendelser til bestyrelsen fremfor private e-mailadresser.

VASKERIET

I 2019 fik vi installeret en ny tørretumbler. Du opfordres til ikke at overfylde tumbleren samt huske at rense filteret. Dette sikrer den mest optimale tørring af tøjet og forlænger maskinens levetid.

Miele har desværre ikke været i stand til at levere en onlineløsning til vaskeriet, som spiller sammen med administrationens Mac-løsning.

Affaldskurven i vaskeriet må ikke benyttes til dumpe husholdningsaffald i.

FÆLLESAREALET

Siden sensommeren er der igen kommet skik på fællesarealet. I forbindelse med en ny udbudsrunde på pasning af arealet opstod der desværre en længere periode, hvor fællesarealet ikke blev passet.

ÆNDRINGER I BESTYRELSEN

Da vores nuværende formand, Kathrine Alkjær, fraflytter foreningen, opstiller hun ikke til bestyrelsen på generalforsamlingen. Nuværende bestyrelsesmedlem, Michelle Gundry Møller, har indvilget i at opstille til formandsposten.

Dette indebærer, at der er to ledige pladser i bestyrelsen, som vi meget gerne skal have besat på den kommende generalforsamling.

BILAGSGENNEMSYN

Du har mulighed for at se foreningens bilag. Kontakt Carsten Dannegaard på tlf. nr. 24 21 29 23 for at aftale et tidspunkt (læg eventuelt en besked på telefonsvareren). Bilagene vil også være tilgængelige på generalforsamlingen.

BESTYRELSEN

August 2020