



Bestyrelsens beretning 2020

BESTYRELSENS SAMMENSÆTNING

Efter generalforsamlingen i 2020 konstituerede bestyrelsen sig således:

Michelle Gundry Møller Formand
Carsten Dannegaard Kasserer
Rasmus Schøning Nielsen
Flemming Rasmussen
Jonatan Pedersen
Jon Bjerke

Den nyvalgte formand, Michelle Gundry Møller, fraflyttede foreningen 1. februar 2021, og på bestyrelsesmødet i december blev Jon Bjerke konstitueret som formand. Efterfølgende er Flemming Rasmussen også fraflyttet, således at bestyrelsen i dag kun består af 4 medlemmer, da der ikke blev valgt nogle suppleanter på generalforsamlingen sidste år.

NYE ANDELSHAVERE

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

Amalie Bees, 5, 2. th. efter Severine Robedat (1. september 2020)
Victor Lambæk, 11, 2. th. efter Kathrine Alkjær (1. oktober 2020)
Mikkel Sauer, 11, 3. th. efter Karina Larsen (15. oktober 2020)
Henrik S. Nielsen, 7, 3. tv. efter Michelle Gundry Møller (1. februar 2021)
Signe Skovlykke Petersen, 11, 2. tv. efter Flemming Rasmussen (1. juli 2021)
Rasmus Toftelund Madsen, 7, 4. tv. efter Frederik Hasselstrøm (1. august 2021)

ÅRSRAPPORT 2020

Resultatopgørelsen i årsrapporten udviser et underskud på 726.497 kr. mod et overskud i 2019 på 308.426 kr. Medtager man udgifter til afdrag på prioritetsgæld er der et underskud på 1.033.427 kr. (2019: -120 kr.)

Budgettet for 2020 og det endelige resultat afviger meget, fordi vi ikke kom i gang med tagudskiftningen til 5,3 mio. kr.

De finansielle omkostninger var i 2020 betydelige større end normalt pga. låneomlægningen i 2020, idet omlægningen påførte foreningen udgifter til gebyrer og kurstab.

Valuarvurderingen pr. 31. december 2020 er opskrevet til 45.000.000 kr., hvilket er en stigning på 2.350.000 mio. kr. Bestyrelsen indstiller, at værdistigningen fordeles i forholdet 1:3, således at vi hensætter henholdsvis 783.333 kr. til fremtidige vedligeholdelser og 1.566.667 til forbedring af andelsværdien.

Med denne hensættelse sikrer vi, at ekstrabevillingen til fugeudskiftning på 300.000 kr. kan udføres, uden at dette påvirker andelsværdien.

Andelsværdien bliver så 858.147 kr. mod 812.177 kr. i 2019 - altså en stigning på 44.970 kr. under forudsætning af, at denne andelsværdi godkendes på den ordinære generalforsamling.

Ovenstående betyder samtidig, at foreningen benytter den nyeste vurdering og fraviger fra den fastfrosne valuarvurdering på sidste generalforsamling.

BUDGET 2021

Budget 2021 budgetterer med indtægter på knap 1,2 mio. kr., og dermed en fastholdelse af boligafgiften på 2.400 kr.

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. og fugeudskiftningen på 300.000 kr. Det kan allerede nu oplyses, at disse budgetterede ekstraordinære udgifter er overholdt.

Desuden er der medtaget en ny udgift til administration i forbindelse med, at foreningen må overgå til en ekstern administrator i slutningen af året.

Hvis man medtager afdrag på gæld, er der et budgetoverskud på ca. 34.000 kr., når man medtager vores hensættelser.

Vi forventer likviditetsmæssigt at have omkring 325.000 kr. på kontoen ultimo året.

TAGPROJEKTET OG FUGEUDSKIFTNING

På vores ekstraordinære generalforsamling den 14. januar i 2020 blev det besluttet at igangsætte en udskiftning af taget.

Det var planen, at arbejdet skulle påbegyndes i august og stå færdigt i løbet af november 2020. Vi modtog desværre ikke byggegodkendelsen fra Københavns Kommune før 11. december, og derfor gik arbejdet først i gang ultimo januar 2021.

Det er bestyrelsens opfattelse, at selve tagudskiftningen forløb planmæssigt og med et godt resultat – ja selve udskiftningen blev færdig før planen. Desværre tog nedtagningen af stilladset i gården længere tid end forventet.

Udskiftningen har naturligvis medført visse gener, herunder nedfald af materiale via luftkanalerne, og derudover var det naturligvis utrolig uheldigt, at nedrivningen af det gamle tag, herunder fjernelse af den asbestholdige isolering, faldt sammen med den koldeste periode i mands minde. Sidstnævnte var til stor gene for beboere på 4. sal, men bestyrelsen håber, at de omdelte varmeblæsere hjalp en smule.

Under besigtigelse af tagrenoveringen blev det konstateret, at mange af vores fuger trænger til udskiftning. For at udnytte stilladset til tagudskiftningen, fik bestyrelsen en ekstrabevilling fra andelshaverne på 300.000 kr., idet bestyrelsen mente, at det var økonomisk forsvarligt og fornuftigt at bruge overskudslikviditet til dette formål.

RØRINSTALLATION

Bestyrelsen er for kort tid siden blevet bekendt med, at vores rørudskiftning fra 2012 er behæftet med en forkert materialekombination – stålrør og messing-/kobberballofixer. Installationen var bygningsmæssig korrekt i 2012, men eftertiden har vist, at det kan være en farlig sammenblanding med lækager/brud til følge. Bestyrelsen vil til den ordinære generalforsamling i 2022 fremkomme med et løsnings/budgetforslag.

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 2021). Alle andelshavere har dog mulighed for at rekvirere 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.

ÆNDRINGER TIL BESTYRELSEN OG ADMINISTRATIONEN

Som nævnt i indledningen af beretningen er der to bestyrelsesmedlemmer, som er fraflyttet foreningen.

Desuden fraflytter Carsten Dannegaard foreningen i slutningen af 2021.

Der er således behov for at få valgt 3 nye bestyrelsesmedlemmer på den kommende generalforsamling.

Carstens fraflytning får også den konsekvens, at bestyrelsen indstiller, at administrationen overgår fra selvadministration efter 25 år til en professionel administrator.

Bestyrelsen indstiller: Ejendomsadministrationen 4-B A/S

BILAGSGENNEMSYN

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

BESTYRELSEN

September 2021