

Aalborg 15. Marts 2018.

BESTYRELSENS ÅRSBERETNING 2017

BESTYRELSEN

I 2017 bestod bestyrelsen af :

Formand Per Friis Hansen

Næstformand Knud Petersen

Sekretær Oluf Madsen

Suppleanter Niels Chr. Petersen og Leif Eltved.

REGNSKAB

Andelsforeningens regnskabsresultat for 2017 udviser et stort overskud på godt kr. 170.000. Det skyldes, at der i året kun er foretaget de nødvendige vedligeholdelsesudgifter og der ikke er foretaget nogle af de periodiske vedligeholdelser, som ellers var planlagt.

Det går helt i tråd med, at der ikke har været likviditet til de store udgifter, på trods af at der primo året var hensat 290 tusinde på "Vedligeholdelsesfonden".

Da der skal være sammenhæng med likviditeten og udgifterne til vedligeholdelse, har bestyrelsen valgt at udskyde de planlagte vedligeholdelser i 2017, maling af trappeopgange samt udskiftning af tæpper i opgangene til 2018/19.

Ca. hvert 4-5 år vil vi komme ud med et stort overskud, da de planlagte vedligeholdelsesudgifter falder i "klumper" i årene imellem.

Derfor indstiller bestyrelsen også til at kr. 121.000 af årets overskud hensættes til "vedligeholdelsesfonden" og resten knap kr. 50.000 overføres til "Årets resultat".

Kr. 121.000 kan virke som et stort beløb, set i lyset af at der ikke har været væsentlige udgifter til vedligeholdelse i 2017, men kr. 121.000 er det gennemsnitlige beløb der skal bruges hvert år til vedligeholdelse, set over en periode på de kommende 10 år.

På denne måde kan vi holde fællesudgifterne nede på kun kr. 2.000 pr lejlighed pr. måned forhåbentlig de næste 10 år.

Udover den nævnte afvigelse på vedligeholdelseskontoen har året ikke budt på de store afvigelser i forhold til budgettet for 2017.

BOLIGAFGIFTEN

De finansielle omkostninger har i 2017 været knap kr. 18.000 mindre end budgetteret.

Det skyldes nogle små udsving i renten – renten har i en periode været negativ, hvorfor vi har modtaget en rentekompensation, hvilket har medført den mindre besparelse i forhold til budgettet for 2017. Vi kan dog ikke forvente at renten forbliver negativ og at Nykredit fortsat vil kompensere for dette.

På denne baggrund har bestyrelsen valgt en uforandret betaling af boligafgiften i 2018.

BUDGETTET 2018

Der er ultimo 2017 lavet nye service kontrakter med leverandører som yder service på vores ventilationsanlæg, brandventilation og elevatorer incl. telefoner i disse. De besparelser, som det vil medføre, er indregnet i budgettet for 2018. Herudover har vi i 2018 budgetteret med skift af hydraulikolien (pris kr. 63.000) som bruges til at drive vore elevatorer og med maling af trappeopgangene.

Vores forsikringselskab Gjensidige har varslet en stigning i 2018, hvorfor vi har valgt at skifte til Alm. Brand, så vi kan holde udgiften på samme niveau som i 2017.

Vores rente-Swap har udviklet sig i den rigtige retning, et fald på kr. 1.404.000, som betyder en stigning i vores egenkapital.

Medregner vi ændringen i henlæggelse til Veligeholdelsesfonden på kr. 121.000 og henlæggelse til årets resultat på kr. 49.000, medfører det en samlet stigning i egenkapitalen fra 28,5 mio til 30,1 mio kr.

Et godt regnskab for 2017 og dermed et godt afsæt til imødegåelse af årets investeringer og udfordringer i 2018 og kommende år.

GRUNDEJERFORENINGEN

Årets resultat i Grundejerforeningen er et overskud på kr. 30.000, som efter henlæggelser til malerarbejde kr. 13.000 og asfalterparationer kr. 10.000, tilbagebetales til vores 3 foreninger.

Asfalterparationer planlægges udført i foråret 2018.

Hovedforklaringen på overskuddet er en besparelse på reparation af skydeport.

Bidraget til fælles udgifter holdes uændret i 2018.

ANDELFORENINGENS HJEMMESIDE

Som tidligere år vil jeg opfordre til at I jævnligt går ind på vores hjemmeside, hvor man kan holde sig opdateret om hvad der sker i vores forening.

Nyt i 2018 er bl.a., at vi fremover vil bruge en fra Spar Nord udpeget vurderingsmand i forbindelse med overdragelse / salg af andele og at vores gebyrer er ændret i forbindelse med overdragelse p.g.a ændret gebyrpolitik hos Spar Nord.

VEDLIGEHOELDELSE

Udgiften til vedligeholdelse af porttelefon-systemet er desværre ikke faldet, men de største reparationer skete først på året, så der er håb om, at den opsatte afskærmning har haft en positiv effekt m.h.t. indtrængning af regnvand.

Der er sat en ny og kraftigere pumpe i spejlbassinet, udgiften var ikke budgetteret.

Porten har fungeret næsten problem frit i 2017, men vi har på det seneste oplevet stop på vores port, hvor nødstopet er blevet aktiveret.

Nødstopet skal IKKE aktiveres hvis man oplever at porten ikke fungerer, det skal faktisk bruges i den modsatte situation, hvis der opstår fare for at personer kan komme i klemme. Hvis man oplever stop i portfunktionen skal man åbne boxen nederst på installationen (vores nøgle til lejligheden skal bruges til at åbne låsen) ,slå porten fra, så kan den åbnes manuelt.

Så HUSK at læse om betjening af porten i vores Håndbog og Husk at advisere bestyrelsen (Knud Petersen) hvis der har været problemer.

UDLEJNING, SALG OG VENDELISTER

Der er pt. ikke udlejet lejligheder i foreningen og der er ikke andele til salg.

Primo 2018 er der 1 på den interne venteliste og 12 på den externe.

INDBRUD

Vi har i 2017 og i starten af 2018 oplevet at der er sket indbrud 4 gange og 1 gang i Søndertoft 4 og 1 gang i Søndertoft 5, samt forsøg på indbrud 2 gange hos os. Det er en meget ubehagelig oplevelse og selvom mange har fået en lås på altandørerne, så er der alligevel lavet indbrud på grund af dobbeltdørernes konstruktion.

Udover at opfordre til at få installeret alarm i Jeres lejlighed og at lade altanlysene i udhænget være tændt om natten, så er der også flere der har fået lavet en primitiv løsning med at sætte en træpind i klemme

mellem dørkarm og håndtag på dobbeltdørene, det skulle forhindre at den kan lukkes op udefra.

Samtidig opfordrer bestyrelsen til at man tilmelder sig NABOHJÆLP, hvilket man kan læse mere om på vores hjemmeside.

Endvidere har bestyrelsen indhentet tilbud på at få sat halogenspots med følere op på vores gavle, hvilket vi tror vil have en præventiv virkning, der kommer nærmere information om det på Hjemmesiden.

SOCIALE ARRANGEMENTER

D. 3/12-18 havde vi fornøjelsen at tænde årets Juletræ i Grundejerforeningen. Vores sekretær Oluf stod for arrangementet, hvor der var Julesang, Dennis underholdt med et Gruk og bagefter var der Glögg og æbleskiver , som Nissepigerne Karen og Bodil stod for, i Leifs udsmykkede garage.

Igen i år var der stort fremmøde , se reportagen på Hjemmesiden under SET & SKET.

Tak for Jeres deltagelse.

AALBORG 15.MARTS 2018.

Per Friis Hansen

Knud Petersen

Oluf Madsen

Formand

Næstformand

Sekretær