

Sammendrag

Foreningsåret 2023/2024 har været som vores foreningsår plejer: Ikke helt som planlagt.

Der har været afholdt en ekstraordinær generalforsamling for at få sat gang i en kassekredit til foreningen; årsag fremgår herunder.

Det eneste store projekt i år har været de utætte kviste på 6te sal. Her har vi til gengæld været ramt af alle tænkelige forstyrrelser og et par utænkelige. Efter at have afsluttet reparationerne mod gaden holder projektet pause, indtil vores likvidbeholdning får vejret igen.

Endelig er det retslige efterspil efter stigstrengs projektet afsluttet. Desværre fik vi ikke medhold i synderligt meget af den uvildige syn og skønsrapport. Det medførte at det indgåede forlig blev noget dyrere end vi havde håbet på.

På trods af ovenstående er vores økonomi stadig meget fornuftig. Dog er driftsomkostningerne steget, kvistreparationen har været finansieret over driften og det samme har omkostningen til stigstrengsforliget. Dette har medført at vi har måttet oprette en kassekredit og medfører at bestyrelsen lægger op til en stigning i boligafgiften. En ny vurdering af vores hus og en revurdering af vores behov for reserver tillader en stigning i andelskronen. Bestyrelsen lægger derfor op til at andelskronen stiger i samme takt som boligafgiften. Stadig er vores belåning under 30 % af det vores hus er vurderet til.

Detaljer

Her følger detaljerne omkring aktiviteterne i AB Strandbo 1 foreningsåret 2023/2024.

A. Utætheder ved 6te sals altaner og kviste

Anlæggelsen af en cykelsti stoppede projektet en tid. Der er fundet en del svamp og et enkelt sted måtte et helt gulv udskiftes. Sagen er ikke blevet billigere af de mange forsinkelser. Men nu er reparationen mod gaden afsluttet. Reparation af kviste mod gården udestår. Her afføder skaden ikke akutte utætheder. Da denne reparation blev sat i gang, var der negative renter på vores bankkonto. Derfor blev det besluttet at finansiere reparationen via driftskontoen. Driftskontoen havde på det tidspunkt en betragtelig reserve. Vi havde betalt negative renter en tid og fandt her en anledning til at nedbringe omkostningen til negative renter. Når man ser tilbage, må vi erkende at det ikke var en god beslutning. Det er ikke en god ide at nedbringe kontantreserven vha. et projekt med et så uforudsigeligt omfang. Her burde have været indhentet et separat byggelån. Vi troede vi kunne spare låneomkostninger og nedbringe omkostningerne til negative renter. Det gjorde vi også, men pga. af uforudsigeligheden fik vi også forstyrret foreningens likviditet.

B. Erstatningssag mod oprindelig stigstrengsrådgiver

Denne sag er langt om længe afsluttet. Desværre gik den uvildige syns- og skønsrapport os delvist imod. Det har medført at vi har måttet acceptere et forlig hvor vi måtte af med kr. 450.000,- til den oprindelige entreprenør. Set i bakspejlet må vi først erkende at måden vi formelt fik afsluttet samarbejdet med den oprindelige entreprenør, gav denne en fordel i retten senere. Set i det større bakspejl er stigstrengsprojektet et lysende eksempel på at det kan blive frygteligt dyrt at vælge det billigste tilbud. I fremtiden må foreningen forsøge at vurdere indkomne tilbud; ikke blot i forhold til prisen, men også vurdere risikoen for ekstraregninger samt entreprenørernes evne og vilje til at løfte udbudte opgaver uden gnidninger. En svær opgave som helt åbenlyst ikke er lykkedes i dette tilfælde.

C. Vedligeholdelsesplan

Bestyrelsen har iværksat en opdatering af vores vedligeholdelsesplan. Nyfundne sætningsskader i kælderen, regelmæssige svigt i dørtelefoner, behov for renovering i vores varmecentraler samt generel opdatering efter udførte arbejder er tiltrængt. Dette arbejde fortsætter i det kommende år,

D. Økonomi

Her skal ikke gås i detaljer, gennemgangen af regnskabet er et selvstændigt punkt på generalforsamlingen. Dog må vi erkende at omkostningerne til drift, kvistreparation og stigstrengsforlig i år har overhalet indtægterne. De generelle prisstigninger samt det aktuelle likvide behov, får bestyrelsen til at lægge op til en stigning i boligafgiften. Vi har stadig en belåningsprocent under 30. Samtidigt med stigningen i boligafgiften finder bestyrelsen at der er plads til at hæve andelskronen tilsvarende.

E. Bestyrelsens arbejde i almindelighed

Bestyrelsens arbejde har være præget af hygge og beslutsomhed. Der har været både latter og uenigheder. Men der har hele vejen været plads til at lytte, når der var forskellige opfattelser. Bestyrelsen har henlagt møderne til 'Det simrer' i Ndr. Frihavnsgade. Her har vi fået rimelige priser, god behandling og et glimrende mødebord lidt afsides i etablissementet.

Året er gået med konstruktive indspark fra alle. Tonen har været god.

Tak for et godt år
Bestyrelsen