

Referat – Bestyrelsesmøde

Dato: Mandag den 3. marts 2025, kl. 18.30-21.30
Sted: Beboerlokalet
Deltagere: Thorkild, Martin, Teresa, Denis, Line (driftsleder), Bodil (suppleant), Anette (Grant Thornton), Carsten (Grant Thornton), Lone (SWE), René (SWE) og Kenneth (SWE)
Fraværende: Sofia

Dagsorden

1. Forslag til regnskab v. revisor
 - Forberedelse til ordinære generalforsamling
 - Indeksering af andelskroneværdien
 - Valuarvurdering
 - Stillingtagen til størrelsen af den økonomiske buffer
2. Forslag til budget v. SWE og revisor
 - Projektoversigt
 - Justering af vedligeholdelsesplan og/eller 10-års budget
 - Økonomistatus, lån, aftaleindskud m.v.
 - Ny kontoplan
3. Status fra SWE v. Lone
 - Frem mod generalforsamlinger 3. april og 30. april:
 - Valg til bestyrelsen
 - Ændring af vedtægter
 - Beboerforslag
 - Facadeprojekt, fase II
 - Bagdøre, øst
 - Holdningstilkendegivelse vedr. skraldeløsning i gaden
 - Altanrunde IV
 - Aktuelle sager
4. Status på projekter
5. Korttidsudlejning
6. Støjdæmpende foranstaltninger
7. Assistentstilling
8. Eventuelt

Ad. 1 Forslag til regnskab v./Carsten og Anette

1.1 Forberedelse til ordinære generalforsamling

Generalforsamlingen bliver delt i to med afholdelse den 3. april og den 30. april, således er der skabt ekstra plads til de økonomiske drøftelser, hvor der foreslås en kraftig stigning i andelskroneværdien.

Carsten og Anette fremlagde udkast til årsrapport, som viser et positivt resultat grundet besparelser i driften samt udsættelse af diverse projekter, herunder udsættelse af udskiftning af bagdørene i øst-karreen.

1.2 Indeksregulering af ejendomsværdi

På baggrund af økonomiarbejdsgruppens anbefalinger samt revisors samlede analyse anbefaler bestyrelsen, at andelskronen hæves fra 31.500 kroner/m² (som har været gældende i mange år) til kr. 41.000 kroner/m².

Den meget kraftige stigning tager afsæt i den nye lovgivning, der har åbnet for indeksregulering af ejendommens værdi. Reguleringen baseret på den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2020 (som refererer til 2012-priser). Revisor beregning fremgår af årsrapporten:

Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2020	1.242.000.000 kr.
Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2020, reguleret (1.242.000 kr. * 119,9/98,2)	1.516.454.175 kr.

1.3 Stillingtagen til størrelsen af den økonomiske reserve

Det positive regnskabsresultat betyder en ekstra reserve på 42,5 mio. kr., hvorved vores samlede reserve beløber sig til 130 mio. kr. Reserven er sikkerhed for værdiforringelse af ejendommen, kursudsving eller uforudsete hændelser.

Revisor vurderer at en reserve på ca. 10 % af værdien er et rimeligt hensyn. Bestyrelsen vurderer, at der er plads til at reducere reserven og dermed øge andelskronen til kr. 41.000, hvilket svarer til en reduktion af reserven på 30 mio. kroner.

1.4 Valuarvurdering

Selvom vi benytter den offentlige ejendomsvurdering til fastsættelse af andelskronen, er der fortsat krav om, at vi hvert år skal foretage en valuarvurdering til fastsættelse af ejendommens regnskabsmæssige værdi. Denne vurdering fremgår af årsrapporten, men har ingen indvirkning på ovenstående.

Ad. 2 Forslag til budget v. Kenneth, Anette og Lone

Kenneth fremlagde forslag til budget, som vi gennemgik detaljeret.

Gennemgangen viser, at der er plads til at sætte prisen ned på vask med ca. 25 %, da vi ikke har større indsatser i udsigt.

Med stigning i de løbende udgifter, herunder ikke mindst ejendomsskatten, foreslår vi en stigning i boligafgiften på 2 %. Dette vil fremover også blive præsenteret i kroner og øre.

2.1 Projektoversigt

For nogle år siden indførte vi den praksis, at de større projekter og vedligeholdelsesopgaver fremgår separat i det lagte budget. Da vi først fremlægger disse projekter den 30. april tager vi forbehold for, at der kan forekomme afvigelser fra det fremlagte budget til de forslag, vi senere præsenterer.

Fokus er på nyt forslag til bagdøre. Til gengæld ønsker vi at udsætte facadeprojekt, fase II til 2026 – både grundet den samlede økonomi såvel som kunne trække erfaringer fra pilotprojektet.

2.2 Justering af vedligeholdelsesplan og 10-års budget

René fremlægger 10-års budget på generalforsamlingen. Samtidig justerer vi løbende vedligeholdelsesplanen i samarbejde med teknisk rådgiver. Da større gældsposter udløber i løbet af de næste 2 til 3 år samt, at AB Skydebanen har en sund og solid økonomi, har vi fortsat god plads til

finansieringen. De store vedligeholdelsesposter afspejler, at der er gået 30 år siden byfornyelsen samt et større efterslæb, der skyldes, at der tidligere har været utilstrækkelig opmærksomhed på bygningens tilstand og installationer.

Langtidsbudget og opdateret vedligeholdelsesplan fremlægges den 30. april.

2.3 Økonomistatus, lån, aftaleindskud m.v.

Det ene SWAP-lån (132,7 mio. kr.) udløber i 2026 og det andet (24,8 mio. kr.) udløber i 2035 og skal herefter refinansieres. Refinansieringen vil blive bragt i udbud.

René, Anders og Martin afholder møde med Nykredit om ligevægt i IS sikringen og samling af separate konti med henblik på bedre forrentning.

2.4 Ny kontoplan

Processen med at få skabt bedre sammenhæng i regnskab, budget og kontoplan, som vi startede op sidste år, fortsætter.

Ad. 3 SWE v. Lone

3.1 Frem mod generalforsamlinger 3. april og 30. april

De fleste sager i form af beboerforslag, større projekter m.v. vil først blive behandlet på generalforsamlingen den 30. april. Dog vil der jf. ovenstående blive fremlagt forslag om stigning i altanbidraget, da det hidrører budget og kommende regnskab.

3.1.1 Valg til bestyrelsen

Efter 8 år har forperson Thorkild Olsen valgt at stoppe. Anders Krogsgaard, der i dag er suppleant til bestyrelsen, har meddelt at han stiller op til posten. Anders har, som suppleant, deltaget i en række bestyrelsesmøder samt været interim tilknyttet boligkontoret, hvilket har givet ham grundig kendskab til foreningens drift og procedurer. Næstforperson Martin Pihl Jensen genopstiller.

3.1.2 Ændring af vedtægter

Rækken af forslag til vedtægtsændringer kommer på den 3. april.

3.1.3 Altanbidrag

Bestyrelsen fremkommer, efter anbefaling fra SWE, med forslag om løbende stigninger i altanbidrag, da vi kan forvente øgede udgifter til vedligehold de kommende år.

3.1.4 Beboerforslag

Beboerne der har indsendt forslag har fået besked om, at deres forslag behandles den 30. april.

3.1.5 Bagdøre, øst

Som der tidligere er redegjort for lå de fremsendte tilbud udenfor det vedtagne budget. Derfor skal sagen fremlægges på ny. Det sker den 30. april.

3.1.6 Holdningstilkendegivelse vedr. skraldeløsning i gaden

Som det fremgår af regnskabet har vi stigende udgifter til reparation af rør til vores skraldesug. Derfor skal vi have udviklet en ny løsning til skrald. Idéforslag fremlægges den 30. april.

3.2 Altanrunde IV

Det samlede projekt, minus de 3 altaner/døre i Sønder Boulevard 26 og Skydebanegade 29, er indsendt til kommunen til endelig godkendelse. Der er fortsat uklarhed om eventuelle meromkostninger i relation til de udsatte altaner/døre, som er udsat grundet skærpede brandregler.

3.3 Aktuelle sager

SWE fremlægger erfaringer fra etablering af solcelleløsning i en anden andelsboligforening på næste møde.

Ad. 4 Status på projekter

Fokus lige nu er at gøre forslag til projekter klar til den 30. april.

Ad. 5 Korttidsudlejning

Emnet udsættes til næste møde.

Ad. 6 Støjdæmpende foranstaltninger

Anders undersøger muligheder for støjdæmpende foranstaltninger rettet mod beboerlokalet samt Sort Kaffe og Vinyl. En foreløbig udtalelse fra en lydeksperter er, at det er vanskeligt, grundet karakteren af vores bygning, men vi undersøger sagen nærmere.

Ad. 7 Assistentstilling

Opslag af stillingen er nu tilgængelig.

Ad. 8 Eventuelt

Næste møde i bestyrelsen er mandag den 17. marts kl. 19.00 med deltagelse af Lone og René.

Thorkild

3. marts 2025