

NYHEDSBREV

Budget 2021

Forud for den årlige generalforsamling udsendes sædvanligvis et nyhedsbrev med fremlæggelse af bestyrelsens budget for året. Med udskydelsen af foreningens generalforsamling 2021 fra marts til september, blev også fremlæggelse af bestyrelsens budget for 2021 udskudt. Bestyrelsen finder det dog relevant, at andelshavere, grundet den sene afvikling af generalforsamlingen 2021, får omdelt et uddrag fra årsrapporten 2020. Denne fremgår derfor i nedenstående.

Årsrapporten er godkendt af bestyrelsen og revisor, men endnu ikke af generalforsamlingen. Årsrapporten kan i sin helhed ses på foreningens hjemmeside.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar 2020 til 31. december 2020

| | | Budget 2021 (ej revideret) | Realiseret 2020 | Budget 2020 (ej revideret) | Realiseret 2019 |
|----------------------------------------|------|----------------------------------|--------------------|----------------------------------|--------------------|
| | Note | KR. | KR. | KR. | KR. |
| Indtægter | | | | | |
| Boligafgift | | 16.022.434 | 15.863.763 | 15.943.000 | 15.632.623 |
| Lejeindtægter | 1 | 185.000 | 186.318 | 177.000 | 176.934 |
| Øvrige indtægter | 2 | 500.000 | 508.139 | 500.000 | 602.830 |
| Indtægter i alt | | 16.707.434 | 16.558.220 | 16.620.000 | 16.412.387 |
| Omkostninger | | | | | |
| Ejendomsskat og forsikringer | 3 | 3.550.000 | 3.507.809 | 3.500.000 | 3.409.615 |
| Forbrugsafgifter | 4 | 1.400.000 | 1.359.743 | 1.400.000 | 1.442.035 |
| Renholdelse | 5 | 2.300.000 | 2.121.219 | 2.300.000 | 2.294.966 |
| Vedligeholdelse, løbende | 6 | 3.672.000 | 1.854.227 | 1.849.719 | 1.253.962 |
| Genopretning og renovering | 7 | 1.328.000 | 1.583.900 | 1.427.037 | 2.260.215 |
| Administrationsomkostninger | 8 | 750.000 | 857.278 | 900.000 | 861.756 |
| Øvrige foreningsomkostninger | 9 | 190.000 | 163.068 | 190.000 | 158.504 |
| Afskrivninger inventar m.v. | | 153.501 | 142.994 | 153.501 | 153.501 |
| Omkostninger i alt | | 13.343.501 | 11.590.238 | 11.720.257 | 11.834.554 |
| Resultat før finansielle poster | | 3.363.933 | 4.967.982 | 4.899.743 | 4.577.833 |

De fleste af ovenstående poster ligger mere eller mindre faste år for år med mindre justeringer, som følge af den almindelige udvikling i priser. Bemærk dog, at den forventede udgift til administration falder som følge af skiftet af administrator pr. 1/1 2021.

De budgettal, bestyrelsen fremlægger for andelshaverne, er primært relateret til note 6 og 7, henholdsvis den løbende vedligeholdelse og genopretning/renovering. Vi budgetterer med ca. 5.000.000 kr. i 2021 på de to poster til sammen.

Budgettet er et resultat af mange overvejelser hos bestyrelsen og ejendomsinspektøren og kan ses i en mere detaljeret form herunder:

| Fordelt på: | Budget (1.000 kr.) | | |
|------------------------------|---------------------------|--------------|--------------|
| | 2021 | 2022 | 2023 |
| Utætte tagterrasser | 2.134 | 400 | 0 |
| Maling af vinduer | 0 | 0 | 0 |
| Porte | 900 | 0 | 0 |
| Perform | 485 | 0 | 0 |
| CTS | 0 | 325 | 0 |
| Knækkede gulve | 200 | 200 | 200 |
| Indgangspartier og hoveddøre | 193 | 0 | 0 |
| Strømpeforing | 103 | 400 | 400 |
| Gårdarealer | 100 | 150 | 100 |
| Rådgivning og it-support | 75 | 75 | 75 |
| Varmeanlæg | 46 | 23 | 0 |
| Vejreparationer | 40 | 40 | 40 |
| Kældre | 164 | 650 | 175 |
| Drift og andet vedligehold | 560 | 2.737 | 4.010 |
| I alt | 5.000 | 5.000 | 5.000 |

Utætte tagterrasser

Vi har desværre konstateret, at alle tagterrasser har et forkert konstrueret afløb. Dette betyder, at overløbsvandet ikke altid finder vej til tagrenden men i stedet for siver ned i etagen nedenunder med vandskader til følge. Udbedring af afløbene er en større udgift, men desværre en nødvendig udgift for at undgå endnu større udgifter til følgeskader. Det er desværre ikke længere muligt for at gå tilbage til entreprenøren med konstruktionsfejlen.

Maling af vinduer

Normalt maler vi vinduer hvert 6. år og det var budgetteret at skulle starte i år i Sandbygård. Maling af vinduer er foreløbigt udsat, da vi overvejer at udskifte vinduer til vedligeholdelsesfrie vinduer i træ/alu inden for de næste par år. Det vil være et større projekt, der vil blive forelagt for generalforsamlingens godkendelse.

Porte

Porten i Anneberghus er endelig blevet færdig og med et godt resultat. Vi håber, at det vil være muligt at få installeret de to andre porte i år i Sandbygård og Torbenfeldthus. Disse to porte er i en meget dårlig forfatning og AST har mange udgifter med at holde dem i drift. Men inden vi kan sætte arbejdet i gang med de andre to porte, har vi fundet det mest hensigtsmæssigt at lade en periode forløbe, hvis der skulle vise sig nogle børnesygdomme i den daglige drift af den nye port.

Perform

Under alle kvistvinduer på 3. sal er der en inddækning, Perform, der beskytter taget mod vandindtrængning. I gamle dage ville man have anvendt bly til inddækningen, men det kan man naturligvis ikke bruge i dag. Den Perform-inddækning, der blev lavet i årene 2005-2007 i forbindelse med etableringen af 3. sal, er på de mest udsatte vinduer blevet utætte og skal derfor efterbehandles. Arbejdet udføres fra lift.

CTS

Vi har flere gange planlagt etablering af CTS-anlæg (Central Tilstandskontrol og Styring) på foreningens pumpebrønde i gårdene, men det er blevet udskudt flere gange, fordi der er kommet andre uforudsete udgifter til, det var mere presserende at få udbedret. Med et CTS-anlæg på brøndene, vil vi blive elektronisk advaret om fx en pumpealarm.

Knækkede gulve

Knækkede gulve i gamle badeværelser, i Anneberghus, er blevet en tilbagevendende udgift, som vi er nødt til at budgettere med.

Indgangspartier og renovering af hoveddøre

Vi er nået til sidste fase af renoveringen af indgangspartier og hoveddøre i denne omgang. Det er hoveddørene i Torbenfeldthus, der bliver vedligeholdt.

Strømpeforing af aftrækskanaler

Strømpeforing af aftrækskanaler vil blive en tilbagevendende opgave de næste mange år. Vi planlægger at udføre et antal strømpeforinger hvert år for ca. 400.000 kr. AST har 72 opgange og der er pt. strømpeforet to opgange.

Gårdarealer

Over de næste tre år har vi afsat 100.000 kr. til fornyelse af gårdarealer, herunder nedlæggelse af et antal af de gamle bunddækkebuske. Fornyelsen af gårdene vil ske i et tæt samarbejde med Haveudvalgene i de tre gårde.

Kældre

I forlængelse af omfangsdrænsprojektet vil vi begynde at pudse kældervægge op. I 2022 er der også sat penge af til renovering af en vaskekælder.

Vi opfordrer andelshavere til at læse og orientere sig i den fulde årsrapport på foreningens hjemmeside. Eventuelle spørgsmål til årsrapporten kan rettes til bestyrelsen.

Men venlig hilsen
Bestyrelsen
Maj 2021