

Christianshavn, den 24. februar 2021

Bestyrelsens bemærkninger til regnskabet og budgettet.

Årets resultat:

Der er et underforbrug på ca. 355.000 i forhold til budgettet som blev godkendt på sidste generalforsamling. Dette underforbrug stammer mest fra "Udgifter til vedligeholdelse" og det er projekter der ikke er færdige eller udskudt. Dette er der redegjort for i status på projekter. At resultatet fremstår som et underskud, skyldes at generalforsamlingen vedtog at bruge 2 mill fra driftskontoen + resten fra "Projekter der skal finansieres" til at gennemføre udskiftningen af bagtrappedørene.

Som i den private økonomi er der 3 faste grupper: Indtægter – Faste udgifter (Udgifter – andre) – Til rådighed til variable udgifter (Udgifter til vedligeholdelse)

I runde tal:

Indtægter 7.500.000 - Faste udgifter 4.700.000 - Til rådighed 2.800.000.

Bestyrelsens holdning:

Indtægterne skal vi forsøge at holde på dette niveau, da det påvirker det ejerne, har til rådighed i deres private økonomi.

De faste udgifter skal vi forsøge at holde så lave som muligt, uden det går ud over den service og drift der er nødvendig for at det er rart at bo i Aladdin. Andre faste omkostninger kan vi ikke gøre så meget ved, eksempelvis "Renovation, div. Udgifter" som også dækker over skat (grundskyld). Indenfor denne gruppe skal vi fokusere på besparelser hvor det er muligt. Et eksempel: Stiger vores forsikringspræmie fordi der er mange vandskader, bliver der mindre til at vedligeholde ejendommen for eller også skal der findes besparelser andre steder under de faste udgifter.

Til rådighed er det råderum vi har til vedligeholdelse af ejendommen. Ud over den almindelige vedligeholdelse ca. 800.000, som dækker diverse reparationer samt driften og vedligeholdelsen af gården til 300.000, har vi ca. 1.700.000 til forbedringer af ejendommen. Disse forbedringer beskrives i Bilag 4 "Ejendommens vedligeholdelse". Når vi skal vælge de projekter der skal gennemføres indenfor denne ramme, ser vi på flere forskellige faktorer: Øger det værdien af lejlighederne – øger det glæden ved at bo i ejendommen – øger det trygheden og sikkerheden i ejendommen. Vi ser også på eksperternes anbefalinger: Gaihede vedligeholdelsesrapporten – byggerådgiverens anbefaling og andre fagfolk såsom vores energikonsulent og vores "Fugt" konsulent. På denne baggrund udvælger vi projekter der skal med i vedligeholdelsesplanen (Bilag 4). Når der er tale om projekter, der opleves som et større fordel for den enkelte ejer, prioriterer bestyrelsen, at disse projekter ikke trækkes over flere år. Eksempel: Skal man sælge sin lejlighed står man noget bedre i salgssituationen, hvis bagtrappen fremstår pæn og velholdt og der er nye og brandsikre døre ind til lejligheden. Det er også en større daglig glæde at bo i ejendommen. Derfor har bestyrelsen valgt at bruge noget af det der står på "bankbogen" for at få bagtrapperne gjort færdige i år. Vi bruger 1.000.000 fra "bankbogen" og 680.000, som er tilbage på byggekreditten fra de store projekter der blev finansieret. Det er bestyrelsens, administrators og revisorens vurdering at der er råderum til dette på driftskontoen "bankbogen".

Budgettet for 2021

Den største omkostning er **Vedligeholdelsesplanen (Bilag 4)** kr. 2.918.625 – planen er beskrevet mere detaljeret i bilag 4. Nogle af projekterne er "arvet" fra sidste år fordi der ikke har været ressourcer til at gennemføre projekterne. Bestyrelsen har valgt at have rigeligt med projekter hvor eget arbejde indgår, for at undgå "tomgang" og fordi det er vigtigt at så mange timer som muligt, bliver brugt til at forbedre ejendommen eller med andre ord til at øge værdien af ejendommen. Når der er større skader, der påvirker lejligheder, prioritere vi at få disse opgaver gennemført hurtigst muligt og så må de planlagte opgaver vente.

Maling og istandsættelse af bagtrapperne har været efterspurgt af mange og mange bruger fortrinsvis bagtrappen som indgang. Bestyrelsen satte malingen af prøvetrappe i gang i december og i den forbindelse fik vi et godt tilbud fra vores malermester, hvis de kunne udføre arbejdet i vintermånederne. På den baggrund besluttede bestyrelsen at sætte 10 bagtrapper i gang på 2021 budgettet og så håber vi at vi kan sætte gang i de sidste 20 bagtrapper umiddelbart efter generalforsamlingen.

Ellers er der ikke så meget at bemærke til budgettet, men vi ved af erfaring at mange er interesseret i at vide hvad der er indeholdt i posten **"Personale og personalerelaterede udgifter"** så det lukker vi op og kommenterer på: Vi har 2 faglærte håndværkere – 1 ufaglært - 1 ejendomsservice tekniker aspirant – 1 deltids honorarlønnet ejendomsinspektør – lønsummen er i alt budgetteret til 1.705.950 kroner. Ejendomsinspektøren får kr. 20.000 i honorar om måneden og de øvrige er ansat under en 3F overenskomst som er blevet fornyet i 2020. Overenskomsten løber i 3 år og der er forhandlet en lønstigning på 3% det første år og 2% de følgende 2 år, denne stigning er lidt under gennemsnittet for dette område. Der blev der afholdt en mindre julefrokost til kr. 1.454 kroner og der er købt arbejdsbeklædning til 3.975 – pensionsindbetaling til de månedslønnede på 148.821 – feriegodtgørelse på 32.012 – lønrefusion – vikar til pasning af fællesarealer 16.875 – uddannelsesfond – ATP osv. I alt et budget på kr. 2.000.000.

"Kommunal vejrenholdelse" er den mest underholdende post i budgettet – vi har gennem flere år klaget over det høje bidrag til den kommunale vejrenholdelse. Vi har både skrevet til kommunen – optrådt flere gange i P4 morgen og på TV2 Lorry – det endte med at kommunen skulle tilbagebetale for meget betalt "kommunal vejrenholdelse" siden 2015. Det er umuligt for os at finde ud af hvad det fremadrettet kommer til at koste og om vi har fået alle pengene retur – meget mærkeligt og nogen ville måske bruge ordet arrogant overfor byens skatteborgere.

Nye ejere vil måske undre sig over posten **"Ejerforeningens lejligheder, andel af fællesudg."** Denne post dækker over ejendomskontoret og værkstedet, som jo også skal betale fællesudgifter i forhold til fordelingstallet.

Vi håber at disse uddybende kommentarer til regnskab og budget har været nyttige, ejerne er altid velkomne til at komme og se dybere ind i regnskabet og vi håber at der senere i år, vil blive mulighed for at afholde et informationsmøde hvor ejerne kan komme med forslag til bestyrelsen og stille spørgsmål lidt mere uformelt, end det der er tid til på generalforsamlingen.

Venlig hilsen

Bestyrelsen i E/F Aladdin