

Bestyrelsens bemærkning til regnskab og budget

Regnskabet 2021 og budget for 2022

Generelt: Underforbruget skyldes hovedsageligt at der er projekter der ikke kunne nå at blive gennemført i 2021 – en del af disse projekter er overført til 2022 andre projekter er blevet aflyst. Se i øvrigt mere om dette i bestyrelsens årsberetning. Finansieringen af underskuddet i regnskabet dækkes fra driftskontoen, som i gennemsnit ligger på 2,5 – 3,0 mill.

Driften af en ejendom handler meget om at få en god balance mellem driftsopgaver (Opex) der handler om at af holde alle fællesarealerne pæne, samt vedligeholdelsesopgaver der populært sagt "hænger fast" på ejendommen (Capex), det er når der udføres opgaver som hæver ejendommens værdi, eksempelvis udskiftningen af det nederste pudslag på facaden. Vedligeholdelsesopgaver beskrives i vores vedligeholdelsesplan og her er der en gruppe der handler om vedligeholdelse "Eget arbejde", her er fordelene, at når man bruger egen arbejdskraft til en opgave, så betales der ikke moms af timeforbruget, hvis du får en murermester til at udføre opgaven, skal der betales moms af timeforbruget.

Indtægter: Indflytningsgebyret viser en højere indtægt end forventet – det skyldes at der har været rigtig mange indflytninger og der har været en vis ophobning i opkrævningen på grund af nogle procesmæssige udfordringer. Indflytningsgebyret samt andre gebyrer går til vedligeholdelsen af trapperne, så de holdes pæne. Brandes Minde Gårdlav – Brandes Minde betaler aconto og der er indbetalt for meget og det for meget betalte aconto beløb er tilbagebetalt, vi har valgt at nedsætte acontobetalingen til kr. 40.000,- om året, da dette beløb matcher budgettet bedre.

Omkostninger: Personaleomkostningerne er påvirket af de overenskomstsmæssige lønstigninger for 3F personalet. Formanden får et honorar på kr. 8.000, - pr. måned – beløbet findes to steder i årsrapporten men det er det samme beløb der blot nævnes begge steder Der er indgået en aftale mellem formanden og bestyrelsen om at formanden varetager ejendomsinspektørrollen for et honorar på kr. 20.000, - pr. måned. Dette honorar dækker også for telefon – PC – og andre personalerelaterede udgifter. Aftalen kan for begge parter opsiges med en måneds varsel, uden nogen form for compensation. Det er synergien i at formand og inspektør er den samme person, der gør at vi kan få opgaverne løst for dette beløb idet alternativet ville være, at der skal ansættes en Ejendomsinspektør.

Almindelig vedligeholdelse er lidt en blanding – det handler om noget der går i stykker og som skal repareres så funktionen genoprettes. Vedligeholdelsesprojekter har præg af en forbedring eller genopretning efter mange års slid.

Så er der en del omkostninger der ikke er så meget at gøre ved, det er enten et krav eller en aftale der er indgået om levering af en ydelse. Det kan handle om administrationsomkostninger – skatter og afgifter – forsikringer – revisor mm.

Budgettet for 2022: her kan man se at blandt andet vores forsikring er steget meget, det skyldes at vores forsikrings historik ikke er attraktiv for forsikringsselskaberne – vi har haft for mange vandskader og desværre også skader der let kunne være undgået. Elprisen er steget meget, men vi har forventning til at en ændring af lyset på vores bagtrapper, vil kunne spare en del på elforbruget. Selv om vi har en administrationskontrakt, der giver mulighed for at pristalsregulere ydelsen, har vores administrator tilbudt at fastholde prisen på 2021 niveau. Ambitionsniveauet på vedligeholdelsesprojekter er tilpasse og vi budgetterer med et underskud på kr. 439.246, - hvis vi kan nå alle vores planer, skal underskuddet dækkes af driftskontoen.

Konklusion: Ejerforeningens økonomi er god og der er styr på tingene. Bestyrelsen prioriterer økonomien meget højt og bestyrelsens kalender er indrettet efter årets gang i forhold til økonomien, så vi kan bevare overblikket og sætte ind i tide hvis noget ændrer sig. Bestyrelsen har valgt at fastholde fællesbidraget for 2022 på samme niveau, som det har været de sidste mange år. Ejerforeningen har ingen lån. Ejendomsmæglerne fortæller os at de ser ejendommen, som meget veldrevet og med en god og sund økonomi og fællesudgifterne er på et gennemsnitligt niveau i forhold til tilsvarende ejendomme – Vedligeholdelsesniveauet på ejendommen er også noget der fremhæves af ejendomsmæglerne. Lejlighederne er let omsættelige og attraktive for købere, selv om kvadratmeter prisen er høj.

På generalforsamlingen kan der stilles uddybende spørgsmål til regnskabet - budgettet og økonomien i det hele taget.

Venlig hilsen

Bestyrelsen E/F Aladdin