

Bestyrelsens bemærkninger til regnskab 2022 og budget 2023.

Christianshavn 3. marts 2023

Overordnet har vi en god og sund økonomi i ejerforeningen – vi har ingen gæld – vi har en fornuftig egenkapital så vi har noget at stå imod med, hvis noget uforudset skulle opstå. En god økonomi er vigtigt trygt for ejerne og attraktivt for potentielle købere.

Indtægterne: er som det har været i efterhånden rigtig mange år – vi har ikke hævet fællesbidraget og har heller ikke planer om at hæve det i 2023. Vi må se hvordan inflationen udvikler sig når vi nærmere os 2024.

Udgifter til vedligeholdelse: er også nogenlunde på samme niveau som i de tidligere år – dette er et omkostningsområde som gerne skulle gøre vores ejendom mere værd og mere attraktiv.

Udgifter andre: Det er et omkostningsområde der skal holdes nøje øje med og som ikke øger ejendommens værdi og gør den attraktiv. Det er nødvendigt at have styr på tingene og især have styr på vores processer og forbrug – en besparelse her vil have en direkte effekt på vores regnskab og vil ikke forringe vores ejendom.

Hvad skal vi holde fokus på? - Et eksempel på en omkostning der skal bringes ned, er vores forsikringspræmie – ved at mindske risikoen for skader, vil vi få en bedre forsikringshistorik og det er ud fra denne historik forsikringselskaber byder på vores forsikringer. Når vi forbedrer processer vil det også typisk kunne medføre en reduktion af omkostninger og i bedste fald også en oplevet forbedring eller forenkling. Udfordringen er at få implementeret processerne, så effekten rent faktisk indfinder sig. Derfor er det vigtigt at en virksomheds ledelse har en klar forståelse af, hvordan både capex og opex vil påvirke virksomheden både på kort og langt sigt.

Oprydning i regnskabet - Vi har valgt at udbetale de 238.275 der var hensat til vedligeholdelse fra det første altanprojekt – de efterfølgende altanprojekter har ikke hensat noget beløb og det var noget rod at have dette beløb stående i vores regnskab. Altanerne er ejet af den enkelte og ejerforeningen har ikke et vedligeholdelsesansvar for altanerne.

Indtægterne fra indflytningsgebyrer er en indtægt som er øremærket til vedligeholdelse af trappeopgangene og vi har lovet, at vi vil vise hvad der indbetales og hvad vi bruger på trappestandsættelsen. Det har vi valgt at gøre som et projekt i bilag 4 vores Vedligeholdelsesplaner.

Energiforbrug – Vores varmeregnskab viser en lavere omkostning set i forhold til 2021, det tillægger vi den milde vinter og det betyder at man heller ikke skal frygte en stor ekstraregning når vi gør varmeregnskabet op i begyndelsen af juli 2023. Det samme gør sig gældende for vores vandregnskab som også er lavere set i forhold til 2021. Vi har givet nogle eksempler på vores elforbrug i bestyrelsens årsberetning og her er prisen steget kraftigt men forbruget er faldet, men ikke nok til at undgå en større stigning i omkostningerne. Vi er nået meget langt i forhold til at energioptimere i forhold til elforbruget og det er svært at se hvordan vi kan spare mere på strømmen, uden det giver væsentlige forringelser.

Budget for 2023 – Vi har overordnet set budgetteret med samme indtægter og med samme udgifter til vedligeholdelse, som de tidligere år. Man kan se mere om Vedligeholdelsen i Bilag 4. – Vi har budgetteret med en ny overenskomst fra 1. april under personaleomkostninger – vores forsikring løber frem til 1. december 2023 og vi skal have forsikringen forhandlet i løbet af efteråret. Elforbruget forventer vi også vil stige, dog har vi indsat en forventning om at elprisen vil falde lidt set i forhold til 3. kvartal 2022.

Venlig hilsen Bestyrelsen i E/F Aladdin