

Bestyrelsens kommentar til regnskab og budget

Indtægter: På indtægtssiden er der stabilitet, Bestyrelsen søger at undgå stigninger i fællesudgifterne, derfor er der budgetteret med sammen niveau på fællesudgifter som i de foregående mange år. Fremadrettet bliver vi formodentlig nødt til at hæve fællesudgifterne – både prisstigninger på håndværkerydelser og forventningerne til ejerforeningens ydelser stiger. Det er vigtigt at holde en rimelig høj vedligeholdelsesstandard, både på de synlige dele- og på de ikke så synlige dele af vores fælles ejendom. Bestyrelsen mener at en god vedligeholdelse er den bedste måde at bevare værdien af vores ejendom og sikre at det er rart at bo i ejendommen.

Udgifter til vedligeholdelse: I 2023 budgetterede vi med et større underskud til fordel for nogle større vedligeholdelsesopgaver, fordi vi har en god og sund økonomi. Vi har ingen lån og vores driftsbeholdning er også solid. Hvert år i begyndelsen af september drøfter bestyrelsen foreningens økonomi. Vi ser på om der er opgaver der ikke kan nås og om der er opgaver vi kan øge aktivitetsniveauet på. I september blev vi enige om at opprioritere vores projekt om isolering af rør og udskiftning af ventiler i kælderen, så vi kunne blive færdige med Burmeistergade, Brobergsgade og Bodenhoffsplads. Projektet skal under alle omstændigheder udføres og der er en klar driftsmæssig – og energimæssige fordel ved at have velfungerende ventiler og en optimering af isoleringen af rørintallation i vores kældre. Vi besluttede også at alle trapperne skulle pletmales og indgangsportalene inklusive gadedørene skulle males. Gulvet og trin på bagtrapperne skulle også lakeres fra 3. sal og ned til kælderen. Derfor er budgettet på trappestandsættelse overskredet væsentligt. Almindelig vedligeholdelse er også steget. Det skyldes hovedsageligt at priserne er steget og at vi har haft mange udgifter til VVS samt til et nyt hængelåsesystem til de kælderrum, hvor der er installationer. Systemet gør at medarbejderne kan have en systemnøgle, der passer til alle steder med installationer. Samlet set har vi dog brugt mindre på udgifter end budgetteret.

Udgifter andre: En af de store poster her er løn og arbejdsrelaterede udgifter, mange er interesserede i at se lidt nærmere på disse udgifter og de findes specificeret i revisors årsrapport. Vi har haft overenskomst fornyelse af vores 3F overenskomst pr. 1. april og lønstigningen ligger på niveau med det øvrige område indenfor ejendomsdrift. Vi har selv forhandlet en ny forsikringsaftale med Almindelig Brand og vi har sparet en del på forsikringsomkostningerne og ikke mindst på omkostningerne til forsikringsmægleren. Skiftet til den nye forsikring skete pr. 1. december 2023, så det slår ikke så meget igennem på 2023 regnskabet.

Budget 2024: Bestyrelsen har besluttet at vi i 2024 vil søge at nå et nulresultat, derfor har vi dæmpet ambitionsniveauet i vores vedligeholdelsesplan. Det er lidt usikre tider generelt og vi vil gerne holde en solid driftskonto. På generalforsamlingen vil vi gå lidt mere i dybden med vores regnskab og budget og der vil være mulighed for at spørge ind til de enkelte poster.

Venlig hilsen Bestyrelse E/F Aladdin