

42268 Bilag 1: Noter til ordinær generalforsamling 23 april 2024 vedr årsrapport 2023, vedligehold 2024 samt budget 2024

Bilag 1a: Noter til årsrapport 2023 (dagsordenens pkt. c)

Årets resultat er på -1.877.125 kr mod årets budgetterede resultat på -2.130.871 kr. Dette er et resultat vi i bestyrelsen er tilfredse med og som primært skyldes:

Øvrige indtægter (nøgler og skilte, 50% af badebroens udgifter)	- 43.400 kr
El regning (billigere el og ny el aftale)	- 115.867 kr
Lavere udgifter end forventet på diverse drift omkostninger	- 49.000 kr
Lavere udgifter til juridisk og konsulentbistand	- 61.475 kr

Vedligehold lander på en merudgift på kr 21.159 i forhold til budget. Der var budgetteret med de store forventede udgifter samt en større konto til fordeling på øvrige vedligeholdelsesudgifter, som ikke altid er forudseelige. Udgifterne til de store istandsættelsesopgaver har været lavere end budgetteret. Der er afholdt udgifter og investeret i sikkerhedshegn for 50.500 kr (som var godkendt men ikke i budget); udgifter til badebro og graffiti afrensning på 21.000 kr; samt udbedring efter rotteangreb for kr 22.000.

Øvrige variationer er mindre og svarende til de udsving, der tidligere har været.

Efter de to store reoveringer i 2021 og 2023 er egenkapitalen nu på kr 1.457.000. Det, sammen med fortsatte løbende hensættelser i de kommende år, gør ejerforeningen robust til at klare de vedligeholdelsesopgaver, der løbende dukker op. Dels i forbindelse med de ændringer i klimaet der kan observeres, dels som følge af bygningernes ældning. F.eks. er en udskiftning af tagpap forudseelig om end ikke akut påkrævet.

Egenkapital ultimo 2022	+ 3.333.942 kr
Egenkapital ultimo 2023	+ 1.456.816 kr
Forventet overskud i 2024	650.600 kr
Forventet egenkapital ultimo 2024	cirka + 2.107.400 kr

Beslutningsforslag:
Generalforsamlingen godkender årsrapporten

42268 Bilag 1: Noter til ordinær generalforsamling 23 april 2024 vedr årsrapport 2023, vedligehold 2024 samt budget 2024

Bilag 2b: Vedligeholdelsesbudget 2023 - 2024 (dagsordenens pkt. d)

2024 vil være præget af en indsats overfor klimaændringer.

Vores placering ved Øresund med megen blæst, direkte sol og regn giver et stort slid på facademalingen og fugerne. I efteråret 2023 lærte vi at bygningerne er betydeligt mere udsat for ekstremt vejr end vi har vidst hidtil. Det kræver en ekstra indsats og en opdatering af vores fremadrettede vedligeholdelsesplaner.

Der er planmæssigt henlagt kapital over tid så foreningen kan håndtere store og små variationer, samt uventede udgifter.

Listen nedenfor vedr. 2024 og 2025 sætter fokus på større enkeltinitiativer udover den regelmæssige pleje af bygninger og areal. Regelmæssig pleje og vedligehold er inkluderet i budgettet for 2024.

Plan 2024

Udbedring af vandskader samt forbedring af murenes modstandsdygtighed overfor ekstremt vejr.	kr. 350.000
Konsulent og rådgiverbistand (klimasikring af bygningerne)	kr. 250.000
Istandsættelse opg. 33/34 samt dele af 31 (oliering og maling)	kr. 205.000
Indsats i grønne arealer til nedskæring, lugning og nyplantning	kr. 185.000

Herudover efterses tagene planmæssigt for at sikre at tagpap udskiftes på rette tid. Der er truffet eftersynsaftale med Icopal.

Desuden skal der mindes om den enkelte ejers vigtige ansvar for rengøring, slibning og oliering af samtlige trædøre og håndister jf. vedtægtens §22.2.D. Hvis man ikke ønsker selv at gøre det kan vores faste malerfirma udføre arbejdet i regning. Husk også smøring af døre, håndtag og hængsler samt vedligehold af tætningslister.

Plan 2025 (kun projekter der kræver godkendelse allerede nu)

Trappeslib og oliering 34	kr. 90.000
Maling af opgange i bygning 34	kr. 115.000

Beslutningsforslag:

Generalforsamlingen godkender bestyrelsens forslag til særlige vedligeholdelses aktiviteter i 2024. Samtidig godkendes vedligeholdelsesarbejder i 2025 som anført så arbejdet kan igangsættes rettidigt i 2025.

Bestyrelsen bemyndiges herudover til at igangsætte udskiftning af tagpaptage når et tagsyn skønner dette umiddelbart påkrævet.

42268 Bilag 1: Noter til ordinær generalforsamling 23 april 2024 vedr årsrapport 2023, vedligehold 2024 samt budget 2024

Bilag 2c: Noter til budget 2024 (dagsordenens pkt. f)

Bestyrelsen tilstræber generelt at følge pristalsindeksets stigning med hensyn til stigninger i fællesudgifter, og ramte rigtigt med en begrænset vækst på 5% i 2023. Der er fortsat prisstigninger, der endnu ikke er slået helt igennem, og der vil i 2024 være forhøjede udgifter til klimasikring af bygningerne. Bestyrelsen indstiller derfor til en stigning i ejerforeningsbidrag på 5% igen for 2024.

Store afvigelser fra normalen:

- Klimasikring af i første omgang de primært udsatte opgange og overflader. Indarbejdelse af viden og handling i langsigtede vedligeholdelsesplaner. Dette budgetteres med et større beløb på kontoen for udvendig vedligeholdelse.
- Klimasikring vil kræve flere udgifter til rådgivere end i et normalt år. Desuden har bestyrelsen behov for projektstyringskompetencer i forbindelse med indsatsen
- Udgifterne til beplantninger og fornyelser af de grønne arealer er nu på et lavere normalniveau efter en hård periode med tørke og opretning.

Egenkapitalen for foreningen vil derfor skønsmæssigt, og med forbehold for små og store overraskelser, udvikle sig positivt i de kommende år.

	2020	2021	2022	2023	2024
Resultat	1.259.338	-1.954.902	955.600	- 1.877.125	654.600
Egenkapital	4.333.247	2.378.345	3.333.942	1.456.816	2.111.400

Fra 2024 vil henlæggelserne til vedligehold igen vokse frem mod 2029 og 2031 hvor der efter den langsigtede D&V plan (Drift og Vedligehold) igen skal males og istandsættes udvendigt. Henlæggelserne kan blive påvirket negativt ved en evt. tidlig tagpap udskiftning og behov for kapital til klimasikring eller energiforbedring.

Risikofaktorer

Bestyrelsen er opmærksom på at pludselige hændelser kan præsentere en risiko for foreningen da de ikke alle på nuværende tidspunkt er indregnet i de langsigtede planer. Nogle eksempler på disse er:

- Mulig større skade på regnvandsafskærmningen (membranen) fra terrasser mod garageanlæg
- Ekstreme klimaændringer, der kan medføre stigende vandstand og/eller skader på bygningerne
- kystsikring

Beslutningsforslag:

Generalforsamlingen godkender budgettet