

Bestyrelsens beretning for 2019

Bilag 1 Vedligeholdelsesplan

Bilag 2 "Grønt regnskab"

Generelt

1

I januar fik bolig 2 endelig ny beboer efter et 14 mdr. langt forløb med at bringe boligen i god vedligeholdelsesmæssig stand til overtagelse. Detaljeret beskrivelse af overdragelsesforløbet kan ses i referat af GF april 2019. Bestyrelsen/beboerne har fået anskuelsesundervisning i, hvorfor det er vigtigt at overholde gældende bygningsreglement for at bevare ejendommens værdi og sikre de enkelte boligens vedligeholdelse.

2

Alle lejligheder er nu termofotograferet og der vil blive indgået aftale med Rambøll for at få en økonomisk vurdering af udgifterne til udbedring af kritiske forhold og forebyggelse af følgeskader

3

Ved GF i april kom et planlagt formandsskifte og udskiftning af et bestyrelsesmedlem. Henning har været hårdt arbejdende formand i mange år og alle foreningens store og langvarige sager er afsluttet godt. Problemer i relation til Foreningens bygherre, Københavns Kommune og Gårdlauget er løst. Der er opbygget en organisation og skabt en ramme så kontinuiteten kan fastholdes og hvor beboerne kan deltage i Foreningens arbejde efter lyst, evne, muligheder og kompetencer. Foreningens økonomi er sund, der er balance mellem budget og det realiserede. Vedligeholdelsesbudgettet justeres løbende og vedligeholdelsesplanen løber 10 år frem. Boligafgiften reguleres årligt efter pristallet og forsøges holdt uden større pludselige stigninger, hvilket burde kunne undgås, da vi arbejder med altid at have en buffer på ca. 500.000, så nyoptagelse af lån ikke nødvendiggøres ved en uforudset stor udgift.

4

I september blev der låneomlagt og fastkurs sikret med virkning fra 1 januar 2020, således at vort 26-årige 2 % lån erstattes af et 30årigt 0,5 % lån.

5

Foreningen fik ved tinglysning lukket sit ene CVR.nr og har nu kun et CVR.nr.

Økonomi

6

Budget og regnskab balancerer godt. Bestyrelsen har fortsat et ønske om at sikre balance mellem rimelig boligafgift og god vedligeholdelsesstand og vil tilpasse vedligeholdelsesbudgettet løbende.

Organisation

7

Foreningens udvalgs relevans har været drøftet. Nogle blev nedlagt, men er genoprettet.

Vi bevarer Økonomiudvalget, Vedligeholdelsesudvalget, Vedtægtsudvalget og IT-udvalget, Vaskekælderudvalget og Haveudvalget, Kunstudvalget og Værdigrundlagsudvalget, de 2 sidstnævnte som ad hoc-udvalg. Det tilstræbes at der sidder en repræsentant fra bestyrelsen i alle udvalg.

Derudover har enkelte beboere tillidshverv og er ansvarlig for varierende funktioner. Bemandingen i udvalgene ændres ved ønske og behov. Det tilstræbes at flest mulige af beboerne deltager aktivt i Foreningens arbejde

Vedligehold

Bygningsvedligeholdelse

8

Der vil blive indhentet tilbud på undersøgelse af nødvendig økonomi for at udføre reparation af kritiske forhold påvist ved termofotograferingen, for efterfølgende at kunne budgettere med omkostningerne

9

Bygningsdrift

Foreningen har 4 nøglebokse, hvoraf kun en aktivt anvendes af youSee. Kone har INGEN nøgle og dermed ikke adgang til ejendommen. Det undersøges om De kan overtage Hofors nøgleboks som pt. er inaktiv

Der er skiftet 2 cirkulationspumper i varmesystemet (varmt vand, centralvarme) nov./dec. 2019

Vi har fået 2 ny rene skraldecontainere i forbindelse med bestilling af containervask. Containerne er mærket PD 30, og der er samtidig ryddet op i København Kommunes registrering af gårdens containere

Havevedligehold

10

Der er ændret i kontrakt med gartner, således at vi fremover får klippet græs 20 x i sommerperioden og får klippet hæk x 2 årligt i gården, før 1 Juli og før 1 November, samt lugning på plateauskrænten x 4 årligt. Stuelejlighederne er fortsat selv ansvarlig for hækkeklipping ved egen terrasse mod gården og ved have mod Søerne.

Flisegang på rampen er repareret og delvist omlagt

Plateauskråningen er nu beplantet med Efeu omkring trappen og de tidligere planter flyttet ud for at dække bedre ude i siderne af bedet.

Administration

11

Det er endelig lykkedes at legitimere vores kasserer Lone til at kunne disponere (som den eneste) på Bestyrelsens driftkonto i Nordea

Foreningens NemKonto er nu tilknyttet vores eneste CVR.nr og vor driftkonto i Jyske Bank

Samarbejdet fungerer fint med revisor og med Newsec som vi fortsat har Let Administrationsaftale med.

Gårdlaug

12

Henning er Foreningens repræsentant og i Gårdlaugets Bestyrelse.

Miljøstationen er midlertidigt lukket på grund af hærværk.

Der er sørget for klage over dieselgeneratorforurening i forbindelse med afholdelse af åbne arrangementer på Dosseringen, i håbet om at der i tide kan etableres mere miljøvenlig strømforsyning

10-01-2020

Vedligeholdelsesplan
Økonomisk oversigt

PD30

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	TOTAL		
Lyskasser						5.000						5.000		5.000												10.000	
Teknikrum Varme anlæg														5.000													5.000
Udsugningsanlæg																		3.000									9.000
Elevator	3.000													5.000													9.000
H.trappe gulv	5.000													5.000													10.000
H. trappe mal.	5.000													5.000													10.000
H. trappe mal.	80.000													5.000													85.000
Energimærkning	10.000													5.000													15.000
Tagterrasser														50.000													50.000
Ildslukkere																											6.000
Termofoto	50.000																										50.000
Murværk																											10.000
Vaskeri																											70.000
Vinduer, gade																											120.000
Vinduer, gård																											180.000
Tag & Kviste																											148.000
Tagrender	2.000													2.000													4.000
Dørtelefon																											20.000
Varmtvandsbeholder																											40.000
Cirkulationspumpe																											20.000
Cirkulationspumpe																											15.000
Diverse	20.000													20.000													40.000
Have	35.000													35.000													70.000
Have	35.000													35.000													70.000
Have	130.000													160.000													290.000
Tot ex M	162.500													271.250													433.750
Tot inkl m	162.500													271.250													542.750
G.snit /m	171.563													171.563													343.126
Provenu	9.063													-89.688													10.375
Ultimosaldo	744.904													626.779													1.371.683
G.snit /m	0													151.563													303.126
Provenu	0													-38.438													38.438
Ultimosaldo	735.841													588.341													1.371.683

Tal angivet med rød farve viser en årlig nedsettelse af indbetalinger med kr. 20.000 (indbetaling til driftskonto)
Konsekvenserne er en omtentlig uændret indbetaling sammenlignet med sidste år.

Bilag 2

"Grønt regnskab"

Forbrugstal (ikke graddagekorrigerede) pr år

	99-00	2001-2010 middel	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Fjernvarme (MWh)	104	89	85	85	79	87	85	84	86	82
Afkøling fjv. (°K)	32	44,7	46,4	46,8	46,4	47,6	47,9	47,1	46,3	45,9
Vand i alt (m ³)	866	806	861	810	681	629	603	686	583	605
Varmt vand (m ³)		250	265	286	282	256	249	265	229	230
El, fælles (MWh)	10,6	10,4	8,4	8	7,7	7,3	7,3	6,8	5,5	5,6

2019 var det varmeste år indenfor de seneste 10 år - og vores varmeforbrug var blandt de laveste i de sidste mange år.

I modsætning til den meget varme sommer i 2018 har der dog ikke været problemer med det varme brugsvand (der dengang ikke var varmt nok).

Afkøling (udnyttelsen) af fjernvarmen er igen gået lidt tilbage, hvilket medfører en reduceret rabat på fjernvarmeprisen. Dette skyldes sandsynligvis også det varme vejr.