

## Beretning for 2020 i Ejerforeningen Sankt Hans Gade 4&4a

Foreningens bestyrelse igangsatte i 2020 en del projekter som blev afsluttet i løbet af året, trods Corona udfordringer.

I april måned gennemførtes udskiftning af gamle koldt- og varmtvandsmålere til nye elektroniske og fjernaflæste målere. Endvidere blev samtlige radiatormålere udskiftet. I den forbindelse opfylder foreningen alle nye EU krav om installation af elektronisk aflæselige målere. Installationen indebærer også, at den samlede investering på ca. kr. 40.000,- vil være tilbagebetalt på knapt 2 ½ år, idet årlige udgifter måleraflæsning reduceres med ca. kr. 17.000,-. Så en god investering.

I foråret blev foreningens energimærke ændret fra "D" til "C", på baggrund af de initiativer/energiforbedringer bestyrelsen har igangsat gennem de seneste ca. 4 år. Energirapporten er uploadet på foreningens hjemmeside. Forbedringen af energimærket indebærer jfr. energirapporten bl.a. en væsentlig forøgelse af de enkelte lejligheders værdi - op til kr. 100.000,-.

Foreningens samlede forbrug af fjernvarme leveret af HOFOR er i 2019/2020 faldet med ca. 10%, hvilket skyldes vor egen styring af foreningens fjernvarmeanlæg. Dette indebærer endvidere, at foreningen i 2020 har modtaget en præmie for god nedkøling på ca. kr. 6.000,- som indgår til nedbringelse af den samlede energiregning.

I maj måned blev der udskiftet dør til fællesvaskeriet og cykelkælderen, hvorefter hele klimaskærmen ( tag, fælles vinduer og bagdøre i trappeopgangene ) er blevet udskiftet. Herefter mangler blot udskiftning af kældervinduerne, hvilket der vil blive taget initiativ til i 2021/2022.

I forhold til foreningens leverandør af ejendomsforsikringen, har bestyrelsen igen forhandlet sig frem til en rimelig årspræmie, idet der oprindeligt var lagt op til en stigning på ca. 50%. Vi landede på 15%.

Foreningens forsikringspræmie er gennem forhandlinger de senere år, i øvrigt noget lavere end tidligere.

Som bekendt har bankerne indført negative renter på indlån. Det medførte, at bestyrelsen valgte at udskifte Nordea Bank med Arbejdernes Landsbank, som har vist sig at være mere konkurrencedygtige. Vi skal derfor som forening ikke betale negative renter på op til kr. 500.000,-. Endvidere har bestyrelsen forhandlet renten ned på foreningens fælleslån til 3,25% p.a. (variabel rente).

Da det efterhånden ikke er muligt at indbetale kontanter i bankerne, kontanter som kommer fra indtægterne fra fællesvaskeriet, er der nu etableret en Mobilepay løsning, således at salg af vaskemønter kan ske på denne måned via Marie Frederiksen i 4a, st.th. Rigtig mange tak til Marie, for det arbejde der ligger heri.

Foreningens driftsresultat som fremgår af det udsendte regnskab for 2020 viser et overskud på ca. kr. 90.000,-. I forhold til det oprindelig budgetterede, har foreningen haft en del lavere drifts- og administrationsudgifter (lavere udgifter til måleraflæsning, diverse håndværkerudgifter, idet flere ejere har hjulpet på de afholdte 2 arbejdsweekender i løbet af året, ekstraordinære indtægter og højere vaskeriindtægter).

Overskuddet vil blive overført til foreningens egenkapital til fremtidige forbedringer/vedligeholdelse.

Derfor har bestyrelsen besluttet, at fællesudgifterne heller ikke i 2021 forhøjes (0%). Fællesudgifterne har således været næsten uændrede i de seneste 3 år. Bestyrelsen foretager fortsat en stram omkostningsstyring og der tages forbehold for uforudsete udgifter.

Foreningens samlede økonomi er tilfredsstillende, og udgifter til vedligeholdelse af ejendommen i 2021, er indeholdt i det nu fremsendte driftsbudget.

Generelt finder bestyrelsen - og med de investeringer som er foretaget på ejendommen gennem specielt de seneste 4 år -, at ejendommen fremstår i en god stand -, hvilket de nuværende m2 priser ved salg også indikerer. Der er i 2020 ikke omsat nogle ejerlejligheder i ejendommen.

Bestyrelsen har i 2020 afholdt 1 bestyrelsesmøde, grundet corona-situationen, hvorfor kommunikationen er foretaget via mail.

Tak til bestyrelsen for indsatsen i 2020 og en speciel tak til bestyrelsesmedlem Lasse Dahl, som altid står til rådighed, når der skal gives en hånd med.

Bjørn Chalmer  
formand