



**Ejerforeningen
Matr. nr. 2165, Udenbys Klædebo Kvarter
Skt. Hans Gade 4 - 4 A
2200 København N**

Årsregnskab for 2019

København: Indiakøj 6, st. • DK-2100 København Ø

Amager: Skøjtevej 27E • DK-2770 Kastrup

Indhold

	<u>Side</u>
Bestyrelsens regnskabspåtegning	2
Revisionspåtegning	3-5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8-9
Noter	10-12

Administrator:

Boligexperten Administration A/S

Vesterbrogade 12, 4

1620 København V

Tlf. 33 22 99 41

Bestyrelsens regnskabspåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsregnskabet for Ejerforeningen Matr. nr. 2165, Udenbys Klædebo Kvarter for 2019.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningen aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

I bestyrelsen

København, den 28. januar 2020

Bjørn Chalmer
(formand)

Kathrine Bach Søndergaard

Ole Videbæk

Jannek Lassen

Lasse Dahl

Således vedtaget på den ordinære generalforsamling
den / 2020

Dirigent

Revisionspåtegning

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for E/F Matr. nr. 2165, Udenbys Klædebo Kvarter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2019 der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2019 i overensstemmelse med foreningens vedtægter og god regnskabskik.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisionspåtegning (fortsat)

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.

Revisionspåtegning (fortsat)

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København den 28. januar 2020

TT Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR.nr.: 29 16 85 04

Torben Peter Madsen

statsautoriseret revisor

Thøger Rude Andersen

registreret revisor, CMA

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder og foreningens vedtægter.

RESULTATOPGØRELSEN

Fællesbidrag

Fællesbidragene og eventuelle andre indtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt ejerlejlighedsejerne har forpligtiget sig til betaling af fællesbidraget.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til foreningens formål.

Udgifter

Udgifter omfatter omkostninger ejendomsudgifter, vedligeholdelse og administrationsudgifter.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

BALANCEN

Tilgodehavender

Tilgodehavender er optaget til nominal værdi med fradrag af eventuelle nedskrivninger til imødegåelse af forventet tab.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, der vedrører regnskabsåret, er indregnet i balancen.

Resultatopgørelse for tiden 1. januar til 31. december 2019

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Indtægter		
Fællesbidrag	438.500	427.356
Vaskeriindtægt (efter hensættelse kr. 4.000)	6.391	5.855
Arbejdsweekender	15.500	16.000
Andre indtægter	3.402	7.127
Indtægter i alt	<u>463.793</u>	<u>456.338</u>
1 Ejendomsudgifter	-162.085	-175.079
2 Reparation og vedligeholdelse	-118.995	-66.519
3 Administrationsomkostninger	-81.064	-98.319
Udgifter i alt	<u>-362.144</u>	<u>-339.917</u>
Årets resultat	<u>101.649</u>	<u>116.421</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Henlagt til vedligeholdelse	100.000	100.000
Overført til næste år	1.649	16.421
Disponeret i alt	<u>101.649</u>	<u>116.421</u>

Balance pr. 31. december 2019

Aktiver

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
4 Installation af fjernvarme (mellemregning ejere)	9.752	44.692
5 Facade- og vinduesrenovering (mellemregning med ejere)	346.734	371.918
6 Renovering, tag, døre, vinduer (mellemregning med ejere)	696.130	722.186
Periodeafgrænsningsposter	26.436	35.663
Energimærkning periodiseret	0	1.875
Restancer	0	3.196
Tilgodehavende, administrator	7.000	9.333
Uafsluttet varmeregnskab	7.689	0
Tilgodehavender i alt	<u>1.093.741</u>	<u>1.188.863</u>
Likvide beholdninger		
Indestående, pengeinstitut	459.044	431.262
Likvide beholdninger i alt	<u>459.044</u>	<u>431.262</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.552.785</u>	<u>1.620.125</u>
Aktiver i alt	<u>1.552.785</u>	<u>1.620.125</u>

Balance pr. 31. december 2019

	Passiver	
<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Kapitalkonto		
7 Overført resultat	114.463	112.814
8 Henlagt til vedligeholdelse	200.000	100.000
Kapitalkonto i alt	314.463	212.814
Langfristede gældsforpligtelser		
9 Nordea, anlægslån (mellemregning ejere)	9.752	44.692
9 Nordea, anlægslån (mellemregning ejere)	346.734	371.918
9 Nordea, anlægslån (mellemregning ejere)	704.320	730.482
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.060.806	1.147.092
Kortfristede gældsforpligtelser		
Uafsluttet varmeregnskab	0	1.186
Uafsluttet vandregnskab	12.261	1.802
Afsluttet varmeregnskab	72.500	65.395
Afsluttet vandregnskab	17.251	20.169
Skyldig revisor	11.000	12.000
Kreditorer	52.004	148.607
Hensat til vaskeri	12.000	8.000
Skyldigt fællesbidrag	500	3.060
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	177.516	260.219
Gældsforpligtelser i alt	1.238.322	1.407.311
Passiver i alt	1.552.785	1.620.125
9 Hæftelser og pant		

Noter

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
1 Ejendomsudgifter		
Renovationsudgifter mv.	69.717	75.286
Forsikringer	45.215	51.368
El	10.262	12.786
Snerydning, vinduespudsning mv.	1.795	94
Graffiti afrensning	5.885	5.745
Vicevært	29.211	29.800
Ejendomsudgifter i alt	162.085	175.079
2 Reparation og vedligeholdelse		
Maler	2.145	878
Elektriker (trappelys)	1.873	1.785
Tømrer (2 yderdøre samt stakit og låge)	67.850	12.975
Murer	0	8.125
Kloakservice	1.875	0
Vaskemaskine og tørretumbler	0	59
Låsesmed	0	106
Varmeanlæg	1.835	9.057
Gård og have (gårdlaug)	39.274	29.790
Diverse materialer	1.322	3.744
Reparation og vedligeholdelse i alt	118.995	66.519

Noter

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
3 Administrationsomkostninger		
Administrationshonorar	40.320	42.741
Revisor	11.000	12.000
Revisor (tidligere år)	-1.375	250
Advokat	0	9.160
IT-udgifter	283	491
Møder, generalforsamling	675	2.050
Kontorartikler, porto m.m.	2.098	4.568
Gebyrer	2.210	2.223
Varmeregnskab	17.323	16.631
Vandregnskab	8.030	7.781
Diverse omkostninger	500	424
Administrationsomkostninger i alt	<u>81.064</u>	<u>98.319</u>
4 Installation af fjernvarme		
Saldo pr. 1. januar	44.692	94.257
Tilgang (renter)	928	2.548
Indfrielse fra ejere	0	-11.996
Ydelse på lån	-35.868	-40.117
Saldo pr. 31. december	<u>9.752</u>	<u>44.692</u>
5 Facade- og vinduesrenovering		
Saldo pr. 1. januar	371.918	395.602
Tilgang (renter)	12.499	13.999
Indfrielse fra ejere	0	0
Ydelse på lån	-37.683	-37.683
Saldo pr. 31. december	<u>346.734</u>	<u>371.918</u>
6 Renovering af tag, døre og vinduer		
Saldo pr. 1. januar	722.186	0
Tilgang	0	2.359.593
Tilgang (renter)	25.076	0
Indfrielse fra ejere	0	-1.616.102
Ydelse på lån	-51.132	-21.305
Saldo pr. 31. december	<u>696.130</u>	<u>722.186</u>

Noter

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
7 Overført resultat		
Saldo pr. 1. januar	112.814	96.393
Årets resultat	<u>1.649</u>	<u>16.421</u>
Overført resultat pr. 31. december	<u>114.463</u>	<u>112.814</u>
8 Henlagt til vedligeholdelse		
Saldo pr. 1. januar	100.000	0
Henlagt i året	<u>100.000</u>	<u>100.000</u>
Henlagt til vedligeholdelse pr. 31. december	<u>200.000</u>	<u>100.000</u>

9 Hæftelser og pant

Ejerne hæfter personligt og solidarisk for ejerforeningens forpligtelser, uanset om disse er tinglyst med pant i hele ejendommen eller ej, samt for skatter og driftsomkostninger, som lovligt pådrages ejerforeningen af dennes kompetente organer til fremme af driften og de fælles formål.

Ejernes renovering af ejendommen administreres igennem ejerforeningen.

Byggesagens udgifter og den hjemtagne finansiering administreres ligeledes af ejerforeningen.

Nordea, anlægslån 6874 369 290

Af lånedokumentet fremgår, at medlemmerne hæfter solidarisk.

Nordea, anlægslån 6279 970 126

Af lånedokumentet fremgår, at medlemmerne hæfter personligt pro rata gange 1,5 i forhold til fordelingstallet.

Nordea, anlægslån 4394 944 748

Af lånedokumentet fremgår, at medlemmerne hæfter personligt pro rata i forhold til fordelingstallet.

Til sikkerhed for betaling af fællesudgifter, bidrag til grundfond og i øvrigt ethvert krav, som foreningen måtte få på et medlem, herunder udgifterne ved et medlems misligholdelse, er der tinglyst pant i hver enkelt lejlighed på kr. 5.000 ganget med fordelingstallet.

Fin.	Konto	Tekst	Budget 2018	Budget 2019	Budget 2020
119		E/F Matr.nr.2165 Udenbys Klædebo			
119		INDTÆGTER			
119	1015	Fællesudgifter	-422.000	-422.000	438.500
119	1030	Vaskeri/møntsalg	-8.000	-8.000	6.000
119	1050	Arbejdsweekends	-6.500	-6.500	6.000
119		INDTÆGTER i alt	-436.500	-436.500	450.500
119		UDGIFTER			
119		Ejendomsudgifter			
119	2010	Skatter & afgifter	53.000	55.000	53.000
119	2020	EI	15.000	15.000	15.000
119	2030	Forsikringer	55.000	55.000	39.000
119	2120	Vicevært faktura.	33.000	35.000	34.000
119	2121	Anden renholdelse	7.000	7.000	7.000
119	2123	Snerydning	12.500	12.500	9.500
119	2125	Vinduespolering	2.000	2.000	2.000
119	2130	Storskrald / Mobilsug	33.000	35.000	33.000
119		Ejendomsudgifter i alt	210.500	216.500	192.500
119		Ord. rep. & vedligeholdelse			
119	3010	Blikkenslager, VVS	9.000	9.000	6.000
119	3020	Elektriker	10.000	10.000	5.000
119	3030	Maler	7.000	7.000	5.000
119	3045	Låsesmed	3.500	3.500	10.000
119	3060	Tømrer/Snedker	0	53.000	50.000
119	3070	Kloakservice	2.000	2.000	2.000
119	3080	Varmeanlæg	10.000	10.000	12.000
119	3090	Vaskeri	4.000	4.000	2.000
119	3100	Gård & have	41.000	41.000	50.000
119	3120	Diverse materialer	5.000	5.000	4.000
119	3130	Div. reparationer	10.000	10.000	6.000
119	3150	Rådgivning	15.000	15.000	0
119	3155	Arbejdsweekend	5.000	5.000	5000
119	3160	Dørtelefonlæg	2.000	2.000	2000
119		Ord. rep. & vedligeholdelse i alt	123.500	176.500	159.000
119		Administrationsudgifter			
119	4010	Administrationshonorar	41.500	42.500	42.500
119	4011	Øvrige adm.udgifter	4.000	4.000	4.000
119	4030	Møder, generalforsamling	5.000	5.000	5.000
119	4040	Kontorart., papir, porto	4.000	4.000	3.000
119	4050	Diverse gebyrer	3.000	3.000	3.000
119	4061	Internet	500	500	500
119	4080	Varmeregnskab	17.000	17.000	17.000
119	4085	Vandregnskab honorar	8.000	8.000	8.000
119	4110	Revision, regnskab	12.000	12.000	11.000
119	4120	Diverse	6.000	6.000	5.000
119		Administrationsudgifter i alt	101.000	102.000	99.000
119		UDGIFTER i alt	435.000	495.000	450.500
119		Resultat før afdrag i alt	-1.500	58.500	0
119		Resultat i alt	-1.500	58.500	0

Beretning 2019.

Gennem hele 2019 er der på ejendommen ved bestyrelsens hjælp, gennemført en hel del arbejdsopgaver. Som det fremgik af bestyrelsens beretning i 2018, havde ejerforeningen en tvist med hovedentreprenør som gennemførte tag- og vinduesprojektet i 2018. Denne tvist er blevet afklaret i foråret 2019 til foreningens fulde tilfredshed. I juni havde bestyrelsen således 1 års gennemgang med hovedentreprenøren, og alt var i orden. I år 2023 skal der være afsluttende 5 års gennemgang.

Da der skal udarbejdes nyt energimærke for ejendommen i år 2020/21, arbejder bestyrelsen målrettet på at energioptimere ejendommen. Dette er allerede sket ved, at loftet mellem 5. sal og øverste loft blev isoleret i 2017. Endvidere er samtlige vinduer på for- og bagtrapper udskiftet med nye energivenlige termovinduer i 2018. Hertil kommer 2 bagtrappedøre i stueplan til ejendommens gård. Mellemgangen fra gård til have er efterisoleret i loftet op til 1. sals lejlighederne. Bestyrelsen har arbejdet videre med energioptimeringen, og i 2019 blev der udskiftet 2 døre i mellemgangen fra ejendommens have til gård. I 2020 forventes udskiftet dør til cykelkælder og eventuelt fællesvaskeri. I 2021/2020 vil der blive budgetteret med udskiftning/fornyelse vinduer i kælder. Nuværende vinduer er fra 1893. Udgiften hertil påregnes at kunne indeholdes i driftsbudgetterne for de kommende år. Herefter er ejendommens klimaskærm udskiftet og fuldt renoveret de seneste 4 år.

Stakit mod Sankt Hans Gade ved en lille have udskiftes i 2020. Udgiften hertil er allerede reserveret i regnskabet for 2019, hvorfor beløbet ikke belaster regnskabet for 2020.

Gårdlavet "Blegedammen" gennemfører i 2020 et såkaldt forskønnelsesprojekt i det samlede gårdareal. Projektsummen andrager kr. 250.000,-. Vor andel er delvist betalt i 2019 og resten betales i 2020, og er indeholdt i det fremsendte driftsbudget for 2020.

Bestyrelsen stiller på generalforsamlingen forslag om udskiftning af gamle vandmålere til nye elektroniske vandmålere, som fremover aflæses direkte af aflæsningsfirmaet ISTA. Udgiften hertil skal dækkes af de enkelte ejere og vil ske gennem opkrævning fra administrator via fællesudgifterne. Udskiftningen

påregnes af ske ultimo marts måned 2020. Den samlede udgift for udskiftningen andrager ca. kr. 40.000,- og fordeles efter antallet af målere i de enkelte lejligheder. Ifølge ISTA er investeringen tilbagebetalt gennem besparelser for aflæsning på ca. 2 ½ år. Alt forbrug i de enkelte lejligheder bliver herefter fremover fjernaflæst.

Der blev for ca. 3 år siden indgået en aftale med HOFOR, som leverer fjernvarme til ejendommen. Gennem denne aftale kan foreningen optimere afkølingen af varmen, så vi udtager mest mulig varme, inden det sendes retur til HOFOR. Det kræver løbende individuel styring af vort varmeanlæg. Til trods for stigende varmepriser fra HOFOR's side, er det igen 2019 lykkedes at nedsætte ejendommens samlede varme/energiforbrug. Ejendommen har endda modtaget en præmie for ekstranær god nedkøling, hvilket beløb er indgået til nedbringelse af ejendommens samlede energiudgift. Ejendommens samlede årlige varmeudgifter er gennem bestyrelsens styring af ejendommens fjernvarmeanlæg de seneste 3 år faldet fra kr. 160.000,- til kr. 131.000,-. (24%)

I efteråret 2018 modtog bestyrelsen et tilbud om etablering af fibernet fra Andels Net. Et tilbud vi accepterede. Installationen blev foretaget i 2019, og alle lejligheder har nu mulighed for at tilslutte sig fibernettet. 18 ud af 24 ejere har tilsluttet sig fibernettet. Hastigheden på fibernettet er 100/100 eller 200/200 Mbit. Prisen andrager hhv. kr. 125,- eller kr. 200,- pr. måned. Såfremt alle tilmelder sig fibernettet, andrager månedsprisen kr. 125,- for 200/200 Mbit.

Med baggrund i en fortsat stram omkostningsstyring, ekstraordinære indtægter, besparelser, udskydelse af reparationsarbejde på varmeanlæg til 2020 og genforhandling af kontrakter med leverandører, er det lykkedes at opnå overskud i driften for 2019. Bestyrelsen har derfor besluttet at henlægge størstedelen af overskuddet, ca. kr. 100.000,- til en separat henlæggelseskonto til fremtidig vedligeholdelse. Foreningens egenkapital andrager herefter ved udgangen af 2019 ca. kr. 300.000,-.

Bestyrelsen er meget opmærksom på, at der i en gammel ejendom fra 1893, løbende vil være udgifter til vedligeholdelse. Vægge på trappeopgange er sidst malet i 2005 for ca. kr. 300.000,- faldstammer skal på et tidspunkt renses og måske udskiftes, de nederste trappetrin i fortrapperne er ved at være nedslidte primært i nr. 4, vinduer i kælder mod Sankt Hans Gade og haven er fra 1893 og fjernvarmeanlægget er fra 1999, hvor en kedel koster kr. 80.000,- til kr. 100.000,-, hvortil kommer en varmeveksler. Derfor finder bestyrelsen det vigtigt, at

eventuelle overskud på driften henlægges til disse formål, da størrelsen af disse vedligeholdelsesudgifter, ikke kan afholdes indenfor de årlige driftsbudgetter, såfremt fællesudgifterne altså ikke forhøjes ekstraordinært. Det har bestyrelsen p.t. ikke tænkt sig at foreslå, hvorfor der i budgettet for 2020 ikke er budgettet med en stigning i fællesudgifterne. Såfremt der mod forventning skulle opstå ekstraordinære drift- og vedligeholdelsesarbejder i ejendommen, som kræver større indbetalinger fra ejerne, vil der blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling.

I 2017 besluttede bestyrelsen årligt – efter udskiftning af vaskemaskine og tørretumbler -, at henlægge kr. 4.000,- til fællesvaskeriet, således at der næste gang er penge til udskiftning af ny vaskemaskine og tørretumbler. Der er ved udgangen af 2019 hensat i alt kr. 12.000,- på en separat konto i regnskabet. Generelt benyttes fællesvaskeriet primært af beboere i 4a, idet alle lejligheder i nr. 4 har installeret vaskemaskine og tørretumbler. Prisen på afbenyttelse af fællesvaskeriet, skal til enhver tid altid matche udgiften til driften. (vand, el, vedligeholdelse og nedskrivning af værdi af maskiner).

Der udføres i bestyrelsen og fra enkelte beboere i ejendommen, et meget stort stykke frivilligt arbejde for at vedligeholde ejendommen og gennemføre en sund økonomi. Dette medfører forholdsvis lave fælles- og varmeudgifter til glæde for alle foreningens 24 medlemmer. Hvorvidt denne frivillige indsats kan forventes at fortsætte i årene fremover uden ekstern hjælp (udgift), eller hjælp fra flere frivillige ejere, kan jeg som nuværende formand godt blive noget i tvivl om.

Til slut tak til mine bestyrelseskolleger for godt samarbejde i det forløbne år. Endvidere tak til Marie for salg af vaskemønter.

/Bjørn Chalmer
