

Bestyrelsens beretning

Ordinær generalforsamling på Langagergaard

Mandag, den 6. november 2017, kl. 19:00

På bestyrelsens vegne skal jeg hermed aflægge beretning for perioden 1. september 2016 til 31. august 2017.

Der er i året afholdt 11 bestyrelsesmøder, ordinær generalforsamling, forårs-/fællesmøde, to fælles havedage samt flere møder med især Handelsbanken i anledning af låneomlægningen, der faldt på plads sidste efterår og blev meddelt til andelshaverne den 15. november 2016. – Selve bankskiftet, fra Nordea til Handelsbanken, forløb godt, men var dog forbundet med en del arbejde med tilretninger for såvel vores administrator som for Kirsten.

I årets løb, nærmere betegnet primo januar 2017, meddelte Flemming Lundgaard, at han med omgående virkning trak sig fra sine bestyrelsesposter i både andelsboligforeningen og grundejerforeningen grundet stort arbejdspress i sin private virksomhed. Bestyrelsen tog med beklagelse meddelelsen til efterretning. Suppleanterne følte sig ikke parate til at indgå i bestyrelsesarbejdet, hvorfor bestyrelsen kun har bestået af 4 medlemmer i den efterfølgende del af året.

Året har været præget af flere store projekter, som for de flestes vedkommende også er afsluttet.

Det drejer sig om: Afslutning på låneomlægnings sagen med etablering af ny bankforbindelse, sikring af gadedøre, nyt låse- og adgangskontrolsystem, gennemførelse af valuarvurdering, installation af hjertestarter, udskiftning af el-målere, etablering af samarbejde med forsikringsmægler samt i grundejerforenings regi – ny belysning på området samt i carporte og udhuse, renovering af ”sorte stier” og endelig altaninddækningerne - windbreakersystemet. Disse endte dog med ikke at blive et foreningsanliggende, men krævede dog bestyrelsens engagement.

Et projekt, der endnu er i støbeskeen, er moderniseringen af styring af vores vand- og varmeregnskaber, som også blev omtalt på forårsmødet den 2. maj 2017. Det vil være den kommende bestyrelses opgave at prioritere denne sag og ligeledes beslutte finansieringen heraf, idet denne omkostning ikke er indeholdt i kommende års budget.

Der er stadig stor interesse for vores boliger fra omverdenens side, og der er pt. en venteliste på ca. 45 opnoterede familier. Det er lidt færre end sidste år, men skal ses i sammenhæng med, at vi pr. 1. januar 2017 forhøjede beløbet fra kr. 100.- til kr. 250.- pr. år for at være noteret på venteliste.

Lige som tidligere år er det på sin plads at fremhæve det arbejde, som flere af beboerne udfører i hverdagen til gavn og glæde for alle. I indeværende år har vi bl.a. og efter ønske

fået opsat tæppe- og bankestativ samt udskiftet afspærringskæderne flere steder. Bestyrelsen udtrykker en stor tak for disse frivillige og meget forskellige indsatser.

Økonomi og budget

Bestyrelsen bestræber sig på at styre driftsudgifterne stramt og arbejder efter det fastlagte og godkendte budget. Uforudsete udgifter viser sig dog med mellemrum, og i indeværende år kan konstateres, at indfrielsesomkostningerne af realkreditlånet hos Nordea oversteg det forventede med 116 t.kr. Honorarer for valuarvurdering og anden rådgivningsassistance beløb sig til ca. 26 t.kr., der ikke var budgetteret. Endelig oversteg udgifterne til vedligeholdelse det budgetterede med ca. 43 t.kr. væsentligst hidrørende fra udskiftning af varmevekslere i alle tre boligblokke.

Omkostningen til de nye låse- og adgangskontrolsystemer beløb sig til 462,5 t.kr. er blevet aktiveret som driftsmateriel og afskrives over 10 år. Første års afskrivning på kr. 46.250.- er indeholdt i driftsregnskabet, der herefter udviser et underskud på 50 t.kr. mod et budgetteret overskud på ca. 185 t.kr.

I forbindelse med igangsætning af dette projekt indhentes finansieringstilbud fra Handelsbanken, hvilket der endnu ikke er gjort anvendelse af. Udgiften er betalt over foreningens kassekredit.

Udgifterne til dagrenovation og rottebekæmpelse har hidtil været afholdt i grundejerforeningens regi, men Greve Kommune har ændret opkrævningsprincip pr. 1. januar 2017. Det betyder, at A/B nu selv afregner med kommunen. Kontingentet til grundejerforeningen er reduceret tilsvarende.

Kontingentet til grundejerforeningen er blevet reguleret med kr. 50.- pr. måned pr. boligenhed med virkning fra den 1. juli 2017 og er indeholdt i kommende års driftsbudget

Indeholdt i budgettet er også en stigning i boligydelsen på gennemsnitligt ca. kr. 210.- pr. måned pr. boligenhed med virkning fra den 1. januar 2018.

Endelig er budgettet for det kommende år 2017/2018 reguleret med forventede prisstigninger og med en fortsat høj omkostning til vedligeholdelse og reparation af elevatorer samt hensættelse til større vedligeholdelsesarbejder på 75 t.kr.

Herefter fremkommer et budgetteret overskud på ca. 422 t.kr.

Grundejerforeningen

I grundejerforeningen er der i året afholdt 8 bestyrelsesmøder samt ordinær generalforsamling den 12. september 2017. Ved denne aftrådte Kurt Andersen som A/B's repræsentant i bestyrelsen og efterfølges af Søren Deichmann Egelund.

Der blev i årets løb etableret ny parkbelysning med høje lamper til erstatning for pullertbelysningen, der var tjenlig til udskiftning. Endvidere er belysningen i carporte og udhuse udskiftet til ny energibesparende LED belysning. Der er beregnet en væsentlig besparelse på el udgiften ved disse foranstaltninger.

"De sorte stier" er for ganske nylig blevet renoveret, hvilket også var tiltrængt, så der er formentlig nu en længere årrække, hvor der er ro på dette område.

Der er skabt klarhed omkring forsikringsproblematikken, idet alle tre foreninger, der udgør grundejerforeningen, nu er forsikret i Alm. Brand. Det indebærer, at alle nødvendige forsikringer er indeholdt i de respektive foreningers policer, så grundejerforeningen ikke selvstændigt har forsikringer overhovedet.

Grundejerforeningen ansøgte og fik af Greve Kommune tilladelse til opsætning af glasafskærmning "Windbreaker" på altanerne i bebyggelsen Karlslunde Kysthave 1-5, 7-11, 8-12. Tilladelsen blev givet ved brev af 24. februar 2017. Efterfølgende blev alle tre foreningers medlemmer ensartet orienteret ved brev med bilag, der blev lagt i alle postkasser den 6. marts 2017. Det var herefter op til den enkelte forening at håndtere sagen. Det resulterede som bekendt med at blive et privat anliggende, da der ikke kunne opnås enighed i A/B's bestyrelse om at anbefale en samlet løsning for alle andelshavere.

Grundejerforeningen er velfungerende og har stadig en sund økonomi, hvor driften langt hen ad vejen følger det fastlagte og vedtagne budget. Udeområderne i øvrigt vedligeholdes i henhold til vedligeholdelsesplan og aftale med SSE Ejendomsservice, med hvem der stadig pågår et gnidningsløst, motiveret samarbejde.

Der henvises i øvrigt til referat af grundejerforeningens generalforsamling og årsrapport 2016/2017, der var vedlagt sammen med indkaldelsen her.

Øvrigt

En andelshaver rettede i slutningen af august 2017 henvendelse til bestyrelsen og udbad sig nogle nøgletal til brug for beregninger med tanke på at omdanne vores andelsboliger til lejeboliger. Det skulle ske ved at sælge A/B Karlslunde Kysthaves bygninger til en ejendomsinvestor, hvorved der blev frigjort likvide midler, der kunne udbetales til den enkelte andelshaver.

Bestyrelsen overvejede henvendelsen og modtog juridisk rådgivning. Resultatet af overvejelserne blev, at arbejdet med at undersøge et eventuelt salg med henblik på overgang til lejeboliger ikke for nuværende vurderes til at ligge under bestyrelsens arbejdsområde. Bestyrelsen henholdt sig til vedtægternes § 25, hvor generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre generalforsamlingens beslutninger.

Det blev foreslået vedkommende at bringe sagen op som forslag på dagens ordinære generalforsamling efter de gældende regler herfor. Endelig henvises til foreningens hjemmeside, hvorfra alle relevante oplysninger kan hentes.

Vort revisionselskab gennem alle årene, RIH-Revision i Hedehusene har meddelt os, at virksomheden flytter til nye lokaler i Brøndby og fusionerer med Time Vision Godkendt Revisionspartnerselskab under deres navn og adresse. Ved samme lejlighed gennemføres et generationsskifte, hvor der siges farvel til Registreret Revisor, Per Rasmussen, der efter 42 år i firmaet har valgt at gå på pension.

Den lovpligtige energimærkningsordning (EMO) skal fornyes i december 2017, og omkostningen hertil er indeholdt i det kommende års driftsbudget.

Der er løbende hen over året omdelt nyheds- og orienteringsbreve til alle andelshavere, ligesom der ved opslag er orienteret og meddelt informationer, der vedrører os alle.

Afslutning

Annette Aagaard og Kurt Andersen har begge meddelt, at de ønsker at udtræde af bestyrelsen som henholdsvis bestyrelsesmedlem og formand.

Bestyrelsen overlader hermed beretningen til generalforsamlingen.

11. Oktober 2017
Bestyrelsen