

A/B Gildhøjparken

Bestyrelsens beretning på generalforsamlingen 12. april 2022

Kære alle andelshavere

Et nyt kalenderår er gået og bestyrelsen kan berette om fortsat positiv udvikling i foreningens økonomi og øvrige forhold i almindelighed således A/B Gildhøjparken stadig er Brøndbys bedste andelsboligforening.

Økonomi

Foreningen leverede i 2022 et overskud på ca. 1 mill. kr, hvilket er tilfredsstillende på trods af et budgetteret overskud på 1,3 mill kr. Det skyldes, at krigen i Ukraine påvirkede verdensøkonomien på usædvanlig vis, således nationalbankerne hævede renterne betydeligt, hvilket naturligt påvirker vores renteomkostninger på kreditlånene og stadig gør. Endvidere har inflationen også haft en indflydelse på priserne.

Bestyrelsen skal derfor også berette om, at der er forbehold for de budgetterede kreditomkostninger for 2023, da flere parametre kan spille ind. Bestyrelsen har rekvireret et opdateret estimat for foreningens kreditomkostninger for 2023 hos Nykredit baseret på de realiserede værdier for 1. kvartal 2023. Såfremt estimatet skulle give anledning til væsentlige ændringer i forhold til budget, vil bestyrelsen informere alle andelshavere og om nødvendigt indkalde til ekstraordinær generalforsamling.

Foreningens gæld er blevet afdraget med ca. 1 mill kr. som en del af den planlagte strategi, hvilket vi ligeledes agter at fortsætte med i 2023 og de kommende år, memindre særlige forhold skulle opstå.

Boligafgiften blev nedsat i 2017 til nuværende niveau og er siden fastholdt som en del af strategien. Bestyrelsen anbefaler at fortsætte med samme boligafgift for 2023. Det er bestyrelsen vurdering, at boligafgiften kan fastholdes de kommende år også, hvilket dog må bero på årlig vurdering henset til den ustabile verdenssituation samt resultatet af Nykredits estimat.

Foreningens strategi om at optage fastforrentet obligationslån med afdrag er uændret jf. tildelt mandat fra 2021, men har ikke været muligt grundet

rentestigninger og kursfald. Bestyrelsen anbefaler at fortsætte i uændret position og forlænge det eksisterende mandat.

Energikrisen betød, at de fleste andelshavere sparede markant på varmen af frygt for stigende energipriser i 2022. Brøndby Fjernvarme undgik prisstigninger, hvilket betyder, at de fleste vil få et større beløb retur i henhold til varmeregnskabet.

Foreningens egenkapital er forbedret med ca. 11,5 mill kr fra sidste år til 31,1 mill. kr. (inkl. reserver), hvilket skyldes at værdien af de eksisterende renteswaps bliver højere grundet rentestigningerne.

Foreningen har reserver til vedligeholdelse mv. på ca. 1,7 mill .kr. hvilket er særdeles tilfredsstillende.

Mindre reparationer

Bestyrelsen forsøger at oprette et højt serviceniveau, men vi har plads til forbedringer på området, hvilket skyldes, at vi modtager mange små sager, og at få folk forsøger at løfte for rigtig mange, hvilket er en stor udfordring.

Bestyrelsen har derfor besluttet, at mindre reparationer kun kan indberettes på arbejdsdagene direkte til vores tømrer, som så vil løse opgaven på foreningens regning, forudsat det er godkendt. I de mellemliggende perioder forestår andelshaveren selv mindre reparationer for egen regning. Større reparationer såsom udskiftning af dør/vindue, reparation/udskiftning af lås, fejl på varmanlæg mv. løses fortsat af foreningens håndværkere på foreningens regning jf. vedtægterne.

Køb og salg af boliger

I 2022 er der handlet to boliger og alle er gået til prisen inklusive forbedringer. Vi har fortsat en lang venteliste, hvorfor det vurderes, at fremtidige salg ikke vil være forbundet med væsentlige udfordringer på trods af de globale omstændigheder. Vores boligafgift er attraktiv, som i gennemsnit ligger på ca. 10 tkr./mdr. sammenholdt med nye lejeboliger i nærområdet på ca. 14-17 tkr./mdr.

Restancer

Alle andelshavere betaler til tiden, hvorfor foreningen ikke har nogen restancer. Dette var en målsætning bestyrelsen satte en del år tilbage som nu synes opnået. Det opfordres til at alle fortsætter med dette. Stor ros til alle.

Forbedringsprojekter

Legepladsen er færdigbygget og klar til brug. Dog var der nogle reklamationer, som er blevet behandlet, og der er fortsat behov for at gøre området endnu grønnere og pænere. Endvidere er der en vedligeholdelsespligt forbundet med legepladsen, som bliver integreret på vores arbejdsdage. Festpladsen havde vi gerne set færdigt i 2022, men det lod sig desværre vente, hvorfor vi gør et nyt forsøg i foråret 2023. Bestyrelsen ønsker, at området skal være attraktivt for alle og et naturligt samlingspunkt og håber alle vil bidrage med at holde området rydeligt.

Solcelleprojektet blev igangsat i 2022, og gruppen har fået afholdt en del møder, og fået indhentet en masse information og materiale. Projektet er endnu ikke afsluttet, og vil fortsætte i 2023. Der er en del udfordringer vi som forening skal forholde os til. Dette vil blive særskilt præsenteret under punktet eventuelt på dagsordenen. Bestyrelsen anbefaler at fortsætte arbejdet i passende tempo, men at prioritere opsætning af ladestandere i etape 1, som en integreret del af det større projekt, som endeligt skal godkendes af GF.

Sommerfest

Der er planlagt sommerfest i 2023 den 24. juni, hvor vi håber på at festudvalget vil sammensætte et fantastisk program med forhåbentlig fuld opbakning fra flest mulige andelshavere. Sæt kryds i kalenderen.

Tak til alle frivillige

Afslutningsvis vil jeg gerne takke de mange frivillige personer, som løfter en masse opgaver i foreningen. Tak til bestyrelsen for jeres evige hårde slid. Alle løfter på de respektive ansvarsområder og får tingene løst i flot samarbejde.

Tak til kontoret hos Benedikte, Dorte og Elisabeth for at holde styr på de administrative opgaver og særlig tak til Uno for rådgivning i særlige juridiske sager, som hele tiden opstår og løst i foreningens interesse.

Til sidst tak til Palle for at holde de grønne arealer smukke og attraktive herunder at holde styr på græsslåningsholdet. Traditionen tro er der en lille erindring til jer alle.

A/B Gildhøjparken er Brøndbys bedste andelsboligforening med en sund økonomi, attraktive boliger og perfekt placering. Jeg ønsker alle andelshavere et fortsat godt 2023.

Michael Johansen

Formand, A/B Gildhøjparken