Andelsboligforeningen

Højskolelunden

Bestyrelsens beretning for 2022

**Tilbageblik:**

I 2022 var det 20 år siden at Andelsboligforeningen Højskolelunden blev stiftet. Vores ejendomme blev så efterfølgende bygget i 2003, så de er nu 20 år gamle.

Foreningen havde en hård start økonomisk set, men der blev sparet og holdt igen med omkostningerne, så foreningen kom godt igennem. Senere fik man finansieringen tilpasset, og økonomien blev rigtig god. Der var dygtige bestyrelser med godt overblik. Selvfølgelig blev de også hjulpet af, at byggeriet var nyt og stort set i god kvalitet. Der har ikke været mange vedligeholdelsesudgifter i de første 20 år set i forhold til, hvor stor en bebyggelse vi har.

Nu begynder vi imidlertid at få en del store vedligeholdelsesopgaver de næste år.

**Vedligehold og økonomi fremover:**

I 2022 har vi fået lavet meget vedligehold, hvilket også fremgår af regnskabet. Vi vil fremhæve følgende:

* Der er renset søer op og beskåret omkring disse.
* Området ned mod bækken er også beskåret.
* Ventilationsanlæggene er renset.
* Vinduer og døre er efterset og repareret.
* Det allerstørste projekt for os, var dog vask af carporte og skure samt efterfølgende maling af disse.

Det var dejligt, at så mange mødte op og hjalp både med at male og med at servicere malerne med mad og drikkevarer.

Vi sparede en masse penge, og vi havde det alle rigtig hyggeligt med arbejdet og til måltiderne.

Som det nok er alle bekendt, har vi problemer med fugt i ydermure og algevækst under puds og maling. Vi har gjort tiltag, så murene nu gerne skulle tørre ud, men det vil være nødvendigt at sandblæse og vandskure rigtig mange af vore bygninger, for at få en god bund igen. Bestyrelsen forventer at bruge ca. 700.000 kr. på dette i 2023. Derefter skulle hovedparten af bygningerne være repareret. Om 2-3 år skal de så males.

Vores elevatorer har nået en alder, hvor det er svært at skaffe dele. Producenten er lukket for en del år siden, og vores servicefirma har fortalt os, at det kan blive nødvendigt snart at udskifte al elektronik i dem.

Vores varmemålere skal udskiftes inden 2027 pga. lovgivning på området.

Vores asfalt er ved at være slidt og tørrer ud i overfladen, så asfaltfirmaet mener, vi bør lægge nyt slidlag om 4 - 5 år.

Alt dette betyder, at vi vil få et betydeligt kapitalbehov de næste 6 – 7 år.

Som det ses i regnskabet for 2022 er vore udgifter generelt steget - ikke mindst energiomkost-ningerne.

Bestyrelsen ønsker ikke at forhøje boligafgifterne.

Vi har i stedet arbejdet med omlægning af vores finansiering, og vil på generalforsamlingen fremlægge forslag til ændret belåning, så vi kan få udført renoveringerne uden at skulle øge boligafgiften. Dette er kun muligt, fordi man tidligere har fået lagt om til et godt lån, der nu pga. uroen på lånemarkedet kan omlægges, så restgælden kan reduceres med 4 – 5 mill.

Den store reduktion i restgælden vil ikke medføre, at vore lejligheders maksimalpris stiger uforholdsmæssig meget, da vi mener, at vi allerede nu er tæt på de maksimale priser, som lejlighederne kan koste. I stedet vil vi via en bufferkonto tilstræbe, at maksimalpriserne i årene fremover får en kontrolleret stigning, der svarer til almindelig pristalsregulering.

**Venteliste:**

I løbet af 2022 er antallet af interesserede på vores venteliste steget ganske betydeligt. Dette vil være medvirkende til, at mange lejligheder vil kunne sælges med ingen eller kun små afslag i forhold til maksimalprisen.

Flere af de interesserede finder os via vores hjemmeside og skriver sig på ventelisten derfra.

**Salg af andele i 2022:**

Der er i 2022 solgt 3 andele, og vi har budt Benny Vejrup Hansen, Else Ravn og Karna Bøllingtoft Knudsen velkommen.

**Regnskabet for 2022:**

Regnskabet viser et driftsoverskud på 598.000. Det er en nedgang på 116.000 i forhold til 2021, hvilket er forklaret tidligere i beretningen.

Overskuddet skal bruges til at betale afdrag, og da afdrag til kreditforeningen udgjorde 726.000, var overskuddet ikke stort nok til at dække vores afdrag, og vi måtte tære på likviditeten.

Vores ejendom er værdisat til 39,7 mill. i regnskabet, hvilket svarer til opførelsesprisen.

Restgælden på vores kreditforeningslån udgjorde 23,8 mill. den 31.12.2022.

Der er ved årets udgang hensat 1 mill. på vedligeholdelseskontoen.

**Affald:**

Kravet om sortering af affald for at kunne genbruge så meget som muligt må siges at være blevet en sten i skoen for Højskolelunden. Selv om sorteringen er blevet bedre, så kniber det stadig med at leve op til reglerne. Det kan kun blive bedre, og fra bestyrelsens side skal der lyde en kraftig opfordring til at følge anvisningerne på de forskellige beholdere. Se hellere efter en ekstra gang, inden affaldet ryger i affaldsbeholderen for at undgå fejltagelser.

Et særligt problem udgør papkasser, som fylder alt for meget, hvis de ikke bliver skåret i stykker eller trampet flade, før de ender til genbrug.

Inden længe får samtlige husstande en rød kasse, der skal bruges til miljøfarligt affald.

Til den tid vil der blive udsendt besked om, hvordan de røde kasser skal bruges.

**ABF-kurser og møder:**

Bestyrelsen har deltaget på flere møder og kurser i årets løb. Mange kurser afholdes nu som såkaldte webinarer, hvilket gør det let at deltage hjemme fra egen stue.

På generalforsamlingen vil Conja og Aage fortælle om et kursus, de har været på omkring It-kriminalitet og forsøg på bedrageri via telefonen.

**Tak:**

Bestyrelsen har stor hjælp og støtte fra Preben Jepsen, der er vores administrator, og som sørger for, at vi holder os inden for vedtægternes og lovgivningens rammer. Han er til uvurderlig hjælp, hvilket vi er taknemlige for.

Men også tak til alle jer, der hjælper, når vi holder arbejdsdage, eller går og hjælper til med at alt ser ryddeligt og pænt ud i det daglige.

På bestyrelsens vegne

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Jørn Erik Juul

Formand

Bestyrelsen:

Jørn E. Juul Aage Gram Niels Christian Andersen Conja Jensen Hans Mortensen

Formand Næstformand & Sekretær & Kommissær

Bygningsinspektør for affaldshåndtering Bestyrelsesmedlem Suppleant