

Repræsentantskabets bemærkninger til regnskabsåret 2019/20.

Regnskabet (Bilag 3a) består af i alt 20 sider inklusiv forside, og viser på passende måde foreningens indtægter og udgifter for 2019-20. Der er gentagelse af den juridiske kommentar i regnskabet vedrørende retssagen mod Grundejernes Investeringsfond (GI). Det fremgår heraf at selskabet er omfattet af andelsboliglovgivningen. Søgsmålet mod KAB og resultatet i Landsretten er ligeledes omtalt.

Foreningens indtægter og udgifter falder som sædvanligt i nogle relativt få og betydelige poster. Der går ca. 7 mill kroner ind via boligafgifter (side 11 øverst). Heraf er ca. 2,1 mill gået til skatter og afgifter. Af resten er der anvendt ca. 1.2 million til såvel renholdelse som administration, mens der er anvendt 1.7 mill. til vedligeholdelse. Det udslagsgivende punkt for året resultat er administrationsomkostningerne idet denne post indeholder omkostningerne til KAB foranlediget af den tabte retssag. Denne post udgør alene 1.5 mill. Det er andre negative bidrag fra reetablering af en bolig (reetablering af bærende bygningsdele mm.) og fortsatte problemer med vandrørene der yderligere bidrager med en omkostning på ca. 0.8 mill – hvilket svarer til årets underskud. Rent resultatmæssigt er der således et underskud i driften før finansielle poster på 1.1 mill. Da disse finansielle poster udgør 1.2 mill, fremkommer der et underskud på 2.3 mill kr., hvilket må anses som utilfredsstillende.

Forbehold og udeståender

1. I modsætning til tidligere regnskabsår er der betydeligt usikkerhed om hvad de reelle konsekvenser af underskuddet bliver. Der er dels en forventet indtægt der ikke er nævnt. Dette vedrører forbedringer der vil blive / er blevet solgt i forbindelse med nyoverdragelser af en renoveret bolig (ca. 100.000 kr). Omkostninger på samme beløb til istandsættelse vil kunne trækkes fra i grundfondsbeviset værdi hvis ankesagen vindes. Hvis sagen videns vil de 1.5 mill. ligeledes blive returnet.
2. Tabes sagen må man derimod forvente et lignende underskud næste år da omkostningerne ikke er indregnet i budgettet. Først i regnskabsåret 2021/2022 vil man igen gennemføre et år uden meget betydelige økonomiske usikkerheder.
3. Uanset at der (i skrivende stund) er gået 6 måneder fra at Cobbelstone overtog administrationen er der stadig regnskabsmæssigt uforklarede forhold (Cobbelstone er i dialog med KAB om dette). Dette vedrører dels de enkelte beboeres konti, samt en del ”manglende” poster. Da vi ikke har oplysninger om restancer på beboerne ved overdragelsen er det muligt at der vil fremkomme huslejetab i nærværende regnskabsår. De manglende informationer om hvem der skylder foreningen penge kan lede til at tabene må afskrives som tab.

Repræsentantskabet har gennemgået økonomien med Cobbelstone i august 2020. Denne gennemgang peger ikke umiddelbart på at der er større økonomiske problemer forude. Der er risiko for at vi skal betale endnu 2 -2.5 mill. til retssags/juridiske-omkostninger, hvilket opsparingen kan dække. Problemerne med vandrørende ser ud til at være faldet til ro og der er kun anvendt 70.000 til VVS i det første halve regnskabsår. Det er dog uvist om vi igen vil se markant flere VVS-skader i vinterhalvåret. I og med at det ikke er planlagt større vedligeholdelsesopgaver i 2021 eller 2022 – så imødeser vi at økonomien er i balance.

Når der foreslås en huslejestigning på 2.5% er det primært med hensyn til almindelige prisstigninger.

Repræsentantskabet, 2019/20