

Repræsentantskabets bemærkninger til regnskabsåret 2017/18.

Regnskabet består af i alt 19 sider inklusiv forside, og viser på passende måde foreningens indtægter og udgifter for 2017-18. Der er gentagelse af den juridiske kommentar i regnskabet vedrørende retssagen mod Grundejernes Investeringsfond (GI). Det fremgår heraf at selskabet er omfattet af andelsboliglovgivningen. Der er ingen omtale af det igangsatte søgsmål mod KAB.

Foreningens indtægter og udgifter falder som sædvanligt i nogle relativt få og betydelige poster. Der går ca. 6.8 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. 0.9 million til såvel renholdelse som administration, mens der er anvendt 1.5 mill. til vedligeholdelse. Administrationsomkostningerne var højere end forventet fordi der blev anvendt 627.000 kr til juridisk bistand. Det må således konstateres at der mod forventning er sket et fald i vedligeholdelsen pga. juridiske omkostninger.

Rent resultatmæssigt er der et overskud i driften før finansielle poster på 0.8 mill. Da disse udgør 1.1 mill, fremkommer der et underskud på 320.000 kr. Hertil skal det bemærkes at bestyrelsen ikke modtaget eller været i stand til selv at skaffe budgetopfølgninger fra KAB fra august 2017 til marts 2018. Set i lyset af dette vurderes resultatet som tilfredsstillende.

Langsigtet udvikling

Foreningens økonomiske udvikling over tid er vist med nøgletal i nedenstående tabel. Det bør bemærkes at gælden er under 14 mill. med fast rente og F5. Restløbetiden er 17 år og ydelsen er ca. 1 mill om året.

År	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Indtægt (mill)	5,2	5,2	5,2	5,2	5,2	5,2	5,2	5,5	5,9	6,4	6,4	6,84	6,84	6,84	6,84	7,1
Årets overskud (mill)	-0,32	-0,07	-0,18	0,14	0,17	-0,09	-0,67	-0,00	-0,06	-0,09	0,28	0,26	-0,17	-1,1*	-0,32	

*indfrielse af realkredit lån på 740.000.

Det bør bemærkes at det betydelige beløb til advokatbistand vil blive fastholdt indtil der er faldet endelig dom. Dette betyder samme niveau af udgifter i 2018/19 og måske også 2019/20. Herefter kan det forventes at disse reduceres og at der frigøres 300.000 eller mere til planlagt vedligeholdelse.

Formuemålsætning og lånoptagning til større vedligeholdelsesopgaver.

På grund af den lave rente og i øvrigt negativ rente på vores frie midler er det målsætningen at minimere de frie midler, hvorfor bestyrelsen ikke søger at skabe overskud i driften af foreningen. Med indfrielsen af lånet på 740.000 i 2016-17 er likviditeten dog i bund og det er derfor nødvendigt at driftsbudgettet nøje overholdes. Der er som konsekvens heraf foreslået en stigning i boligafgiften på 3.9 %.

Det bør også noteres at der i forbindelse med kommende større vedligeholdelses projekter vil ske en finansiering via realkreditlån. Det er uvist om dette vil kunne påvirke huslejen da den fremtidige rente ikke er kendt på nuværende tidspunkt. Der er dog mulighed for en samtidig låneomlægning af eksisterende lån, til lån med ca. den dobbelte løbetid, hvorfor eventuelle stigende omkostninger til lån, kan reduceres.