Bestyrelsens beretning for 2025/26

A/B Arkonagade 6-8

Indledning

Bestyrelsen har i det forgangne år arbejdet med både praktiske opgaver i ejendommen og mere langsigtede spørgsmål om drift, økonomi og fællesfaciliteter.

Året har blandt andet budt på investeringer i ejendommens driftssikkerhed, forbedringer af fællesfaciliteterne og drøftelser om, hvordan vi bedst sikrer en velfungerende og økonomisk robust andelsboligforening.

Drift og investeringer i ejendommen

Varmtvandsbeholdere

Den gamle varmtvandsbeholder er blevet udskiftet med en kaskadeløsning bestående af tre beholdere i stål. Løsningen forventes at være mere langtidsholdbar end en traditionel beholder i jern, der skulle svejses på stedet.

Udskiftningen var budgetteret, men der kom en ekstra udgift til isolering af rør. Efter installationen har der desuden været en del dialog med VVS-installatøren om justering og tilpasning af varmtvandsanlægget.

Rensning af stigestreng

På grund af manglende varme i de øverste lejligheder i opgang 6 er en stigestreng blevet renset.

Akustik og indretning af fællesrummet

Vi har opsat akustikplader i fællesrummet for at forbedre lydforholdene. Derudover har vi indrettet rummet med en lænestol, skammel og planter for at skabe lidt mere hygge.

Nye varmemålere

Fra 2027 bliver elektroniske, fjernaflæselige varmemålere lovpligtige. Vi har derfor besluttet at udskifte de nuværende målere i forbindelse med varmeaflæsningen i 2026.

Udgiften forventes at blive omkring 14.000 kr. og er overført til næste års budget.

Fællesfaciliteter og hensyn til hinanden

Badeværelse i kælderen

Vi vil gerne opfordre alle til at hjælpe med at holde toilettet i kælderen rent og pænt.

Hvis du benytter toiletspanden, så husk, at der også er nogen, der skal tømme den. Vi beder desuden om, at kurven til brugte håndklæder kun benyttes til dette formål, så vi nemt kan samle håndklæderne sammen til vask.

Brandsikkerhed

Vi har opsat seks nye brandslukkere i opgangene og kælderen. Brandslukkerne har en forventet levetid på cirka fem år.

Bagtrapper

Det er efterhånden en tilbagevendende opfordring, men vi vil endnu en gang minde om, at bagtrapperne skal holdes fri for genstande.

Bagtrapperne fungerer som flugtveje og skal derfor være fremkommelige. Samtidig gør ting på trappeafsatserne det vanskeligt at få gjort ordentligt rent.

Økonomi

Foreningens økonomi er generelt stabil. Bestyrelsen har i årets løb haft fokus på at balancere nødvendige investeringer i ejendommen med en ansvarlig økonomistyring.

Regnskabet viser et forventet underskud for 2025/26, men foreningen har samtidig en likvid opsparing på omkring 300.000 kr. Det giver os et økonomisk råderum til kommende udgifter og investeringer.

Andelskronen – en diskussion om foreningens fremtid

Ejendommens værdi er igen steget, fra cirka 34 mio. kr. sidste år til cirka 40 mio. kr. i år. Det betyder også, at den beregnede andelskrone er steget.

Udviklingen i andelskronen har været:

2021: 23.232 kr.

2022: 24.581 kr.

2023: 24.982 kr.

2024: 24.982 kr.

2025: 26.105 kr.

2026: 28.305 kr.

Det svarer til en stigning på 2.200 kr. alene det seneste år og samlet cirka 22 procent siden 2021.

I bestyrelsen har vi drøftet, om en stigende ejendomsværdi automatisk skal føre til, at vi hvert år hæver andelskronen til det maksimalt mulige niveau.

Vi ønsker derfor at lægge op til en diskussion på generalforsamlingen om, hvordan vi fremover skal forholde os til værdiansættelsen af vores andele.

Skal vi udnytte hele værdistigningen?

Den maksimalt beregnede andelskrone er et loft for, hvor højt vi kan fastsætte værdien af vores andele. Det er ikke et krav, at vi udnytter hele værdien.

Vi kan eksempelvis vælge at fastholde andelskronen på sidste års niveau frem for at lade den stige yderligere.

På den måde vil vi bevare en større økonomisk reserve i foreningens værdiansættelse. Det er ikke det samme som penge i banken, men en reserve, der kan give foreningen større økonomisk robusthed og blandt andet have betydning for mulighederne for fremtidig låneoptagelse til større forbedringer.

Hvilken forening vil vi gerne være?

Der er også et andet hensyn, som vi synes er værd at diskutere.

Hver gang vi hæver andelskronen, bliver det dyrere at købe sig ind i foreningen. Det er naturligvis positivt for den andelshaver, der ønsker at sælge, men det har også betydning for, hvem der fremover har mulighed for at blive en del af vores forening.

Vil vi gerne bevare en forening, hvor det også er realistisk for eksempelvis unge og førstegangskøbere at købe en andel?

Det er ikke et spørgsmål om, at den ene løsning nødvendigvis er bedre end den anden, men om hvilken balance vi ønsker mellem hensynet til de nuværende andelshaveres værdier og muligheden for fortsat at være en økonomisk tilgængelig andelsboligforening.

En mulighed for at fastholde niveauet

Hvis vi eksempelvis fastholder andelskronen på sidste års niveau, undlader vi blot at lægge årets yderligere værdistigning oveni. Vi sænker dermed ikke andelskronen i forhold til sidste år.

Det er heller ikke en beslutning, der binder os for fremtiden. Ønsker generalforsamlingen senere at hæve andelskronen, kan vi tage stilling til det igen næste år på baggrund af foreningens økonomi og ejendommens værdi.

Bestyrelsen fremsætter ikke et konkret forslag om at fastholde andelskronen, men ønsker at åbne for en diskussion om, hvilken retning vi som forening ønsker at bevæge os i.

Grundlæggende handler det for bestyrelsen om at drøfte balancen mellem tre hensyn: værdien for de nuværende andelshavere, foreningens økonomiske robusthed og muligheden for fortsat at være en økonomisk tilgængelig andelsboligforening.

Afslutning

Året har budt på både større investeringer og en række mindre forbedringer, der tilsammen er med til at sikre, at vores ejendom fortsat er et godt og velfungerende sted at bo.

Vi vil gerne takke alle beboere for deres bidrag til fællesskabet og ser frem til en god generalforsamling med plads til både spørgsmål, diskussioner og nye idéer.

Bestyrelsen
A/B Arkonagade 6-8