

A/B Bergthora

Referat af bestyrelsesmøde tirsdag d. 5. januar 2016, kl. 19-21.30,
Varmemesterkontoret

Tilstede: Rasmus, Storm, Jeppe, Johannes, Thomas, Lisa
Afbud: Charlotte, Lasse

Dagsorden

1. Valg af dirigent: Rasmus og referent: Lisa
2. Godkendelse og underskrift af sidste referat (1.12.): godkendt.
3. Økonomi: Regnskabstal for 2015: Indtægter: 9,55 mio. Udgifter: 6,089 mio. Resultat: 3.6 mio. kr. – efter afdrag på prioritetsgæld: 2,1 mio. kr. Restanceliste: intet at bemærke.

Rasmus præsenterede et omfattende regneark over Bergthoras driftsøkonomi mv. fra 1995-2014. Det viser et akkumuleret underskud på driften gennem årene. Ved stiftelsen lånte foreningen 30 mio. kr. – nu har vi en gæld på 45 mio. kr., hvoraf vi ikke engang afdrager på de 15 mio. Regnskabsteknisk er det ikke alarmerende, fordi ejendommens værdi er steget betragteligt, og værdien af lånene derfor udgør en stadig faldende procentdel af ejendomsværdien. Men en sund økonomi bør kunne løbe rundt uden driftsunderskud, så vi vil i fremtiden stile efter at have et budgetoverskud på 1 mio. kr., så vi kan spare op til at betale af på gælden og fremtidig vedligeholdelse/forbedringer.

Der er to måder at skaffe et overskud på: vi kan nedsætte driftsudgifterne, og vi kan hæve indtægterne. Det kan blive nødvendigt at skrue på begge parametre, men vi kan fx ikke bare undlade at vedligeholde ejendommen i en periode for at spare penge, da det ud over at være skidt for ejendommen, også vil få indflydelse på ejendommens værdi. Forøgede indtægter kan kun ske ved at sætte boligafgiften op, fx vil en stigning på 2% give et plus på 180.000 kr. årligt (det svarer til ca. 9 kr. pr. m² om året = ca. 50 kr. om måneden for en 2-værelses på 62 m²). Det giver ikke så meget, men mange bække små... Ifølge Storm er det fast praksis i en af vore naboforeninger at hæve boligafgiften med 2% om året.

Rasmus beder Steffen (Boligexperten) om at lave et budget.

4. Vedligeholdelsesplanen:

Bagtrapper: Bolette har sendt udbud ud den 2. januar til 2 fagentreprenører af hver slags (el, vvs, maler, murer, tømrer), efter først at have sikret sig, at de var interesserede. Der er gennemgang af opgaverne på mandag 11.1. kl. 10, spørgsmål skal indleveres senest 19.1., og fristen for indgivelse af tilbud er 26.1. klokken 12. Tilbud skal sendes digitalt til Bolette. Derefter er der 60 dage til at indgå kontrakter til den tilbudte pris.

Der er behov for et møde med Bolette om vedligeholdelsesplanen for 2016, især for at sikre, at planen bliver realistisk. De tagarbejder, som skulle hastelaves i december 2015 er ikke gået i gang, så måske skal vi i stedet få lavet det samlet i foråret. Rasmus aftaler møde med Bolette – med deltagelse af Rasmus, Storm, Johannes og Jeppe. I skrivende stund har Bolette foreslået mødetid: torsdag den 14. januar, kl. 16.30.

5. Gennemgang af igangværende opgaver. Der har været bevægelse i følgende opgaver:

- Cykelstativer på gaden – vi konstaterer, at der er opsat cykelstativer på grusarealerne, men er usikre på, om det er kommunens måde at imødekomme vores ansøgning på – Rasmus har talt med Helle (gårdgruppen), som vil kontakte kommunen
- Indflyttermappe – Thomas og Lisa interviewer Storm og Gert om indhold efter jul og laver udkast til mappen. Møde er aftalt til 25. januar kl. 15.30-16.30
- Se punkt 4.
- Leje af vaskerum – Steffen er bedt om at levere en lejekontrakt, som også kan bruges i fremtiden
- Ansøgning om køb af loft og inddragelse af hovedtrappe. Vi har modtaget tegninger og har bl.a. følgende bemærkninger: døre skal vende indad, væggen til lejligheden på loftsarealet skal være skrå, således at der ikke tages af eksisterende pulterrum i gårdsiden. Vi accepterer, at andelshaver køber hovedtrappearealet fra deres side af 4. sal, hele 5. sal, samt det areal på 6. sal, der svarer til 5.-salens trappe – for at kunne etablere en fortløbende trappe til alle 3 etager. Rasmus tegner og skriver til andelshaver
- Installation af BeKey til reklamebude – installation er nu udført
- Radiatorer uden målere – ved Brunatas sidste besøg er konstateret flere radiatorer uden målere, samt lejligheder med gulvvarme, der kører på fjernvarmen. Vi har konstateret, at radiatorerne er medtaget i vurdering fra 2008. Rasmus har talt med Boligexperten om den videre proces. Boligexperten/Steffen taler med Brunata om gulvvarmen, mens Steffen taler med deres juridiske afdeling angående radiatorerne uden målere.
- Nyt punkt: Økonomi – Rasmus skal lave beregning på budget, stigning i boligafgift pga. lån, afdrag på gæld mv. – se punkt 3

6. Indkomne sager og meddelelser:

B51 – vandskade og skimmelsvamp, der blev opdaget ved indflytning og gjorde lejligheden ubeboelig i 2½ måned. Andelshaver har bedt om afståelse/nedsættelse af boligafgift og varme for perioden. Vi har bevilget to måneders husleje, samt op til 5.000 kr. i materialeudgifter til oppudsning af loft efter regning, da andelshaver selv ønsker at gøre det.

Klage over støj fra overbo – standardbrev om overholdelse af husorden sendes. Helena fra Boligexperten (venteliste og handel) er tilbage fra barsel. Helena har foreslået, at vi skærer ned på antallet af breve om tilbud af lejlighed til ventelisten – fx til 50 ad gangen (nu op til 140).

Forsikringen har betalt vandskade i forbindelse med forstoppet faldstamme. Valuaren kommer 7.1. og kigger på huset.

Græsplænen er blevet spærret af, da den er blevet maltrakteret efter jul – formentlig af børn med nye fodboldstøvler.

Vi vil afholde bestyrelsesmøde i marts samme dag som budgetmødet med Steffen og revisoren – onsdag 2. marts kl. 15 – i skrivende stund har revisoren imidlertid bedt om at få flyttet mødet til fredag 4. marts kl. 15-16

7. Eventuelt.

Bestyrelsens og de ansattes julefrokost finder sted på Fiskebaren, Flæsketorvet 100. Mødetid i kontoret kl. 17.

Næste møde tirsdag d. 2. februar 2016, klokken 19.00. Evt. afbud til bestyrelse@bergthora.dk