Bestyrelsens beretning for året 2019

Endnu et år er gået, og vi er atter samlet til den årlige generalforsamling i vores dejlige andelsboligforening Æblegården.

Som alle ved har proceduren i år været noget anderledes en tidligere, på grund af omstændighederne i forbindelse med Coronaen.

Men nu et det blevet muligt at samles for at gennemføre den vedtægtsbestemte ordinære generalforsamling.

**2019 har været et godt år for foreningen**

Vi har holdt 6 bestyrelsesmøder og 2 ekstraordinære generalforsamlinger i det forløbne år.

Den første ekstraordinære generalforsamling besluttede vedtægtsændringen, der blev vedtaget på generalforsamling sidste år, men på grund af at der ikke var kvalificeret flertal, måtte der en ekstraordinær generalforsamling til.

Den anden ekstraordinære generalforsamling besluttede en omlægning af foreningens realkreditlån, fra et 2% lån med en restløbetid på 27 år, til et nyt 30 årig lån til 0,5%. begge med afdrag. Besparelsen udgør kr. ca. kr. 312.000 pr. år. Det blev samtidig besluttet, at besparelsen skulle anvendes til nedsættelse af huslejen, hvilket, som i har bemærket, er sket med virkning fra 1/3 2020. Nedsættelsen betyder at huslejen, ad to omgange, er nedsat med kr. 1.377 pr måned siden 2016. En betydelig reducering, til stor glæde for os alle i andelsboligforeningen Æblegården, ikke alene i den daglige økonomi, men også i en salgssituation, dels fordi en lav leje trækker potentielle købere til, samtidig med at salgsprisen kan holdes på den maximale andelsværdi.

Vi kan alle glæde os over at foreningens økonomi, både på kort sigt og i årene fremover, er sikret en sund udvikling, der giver muligheder for at imødegå de udfordringer der helt sikkert kommer i fremtiden.

I 2019 har 10 andele skiftet ejere og i alle tilfælde er der opnået en pris der svarer til andelsværdien.

Vi har i bestyrelsen i længere tid undersøgt mulighederne for at placere ledig likviditet uden at skulle betale negative renter. Det har vist sig ikke at være let at løse det problem, uden der er en større eller mindre risiko forbundet hermed, hvis vi investerer i nok så sikre værdipapirer, f.eks. obligationer eller investeringsforeninger gennem bankerne. Denne risiko vil vi ikke løbe. Vi har undersøgt nogle muligheder, men efter de nuværende forhold på værdipapirmarkedet grundet pandemien, med kursfald over hele linjen, har vi foreløbig indstillet undersøgelserne. Dags dato ser det ikke ud til at dette bedrer sig væsentligt foreløbigt.

De nærmere regnskabsmæssige detaljer vil Inge senere komme ind på, under aflæggelse af regnskabet for 2019 og budgettet for 2021.

Der er i det forløbne år foregået en hel del i foreningen, og bestyrelsen har på mange måder haft nok at gøre. Sidste år besluttede generalforsamlingen at en del af den besparelse vi fik i forbindelse med nedsættelsen af bidraget til vores realkreditlån, skulle anvendes til renoveringer og forbedringer på forskellige områder.

Af disse har vi indtil videre gennemført følgende:

Renovering af skraldegårde færdiggjort her i foråret, sammen med udskiftning af postkasserne har medvirket til at forskønne vores parkeringsareal.

Udskiftning af tætningslister på yderdøre til glæde for vores varmeregning

Og ikke mindst etablering af udvendig belysning ved trapperne til 1 sal, en betydelig forbedring af sikkerheden om aftenen og natten.

Der har været flere ønsker fremme, som i første omgang ikke er gennemført af forskellige årsager, de er ikke glemt men kommer i spil senere.

Vi har et ønske om at foretage opsparing til fremtidige renoveringer, herunder investeringer i klimaforanstaltninger, som helt sikkert bliver lovmæssigt påbudt indenfor overskuelig fremtid. Bestyrelsen ser det som en opgave at arbejde på at polstre foreningens økonomi, så vi står godt rustet, når disse foranstaltninger skal udføres, uden at det kommer til at påvirke huslejen i væsentlig grad. Foreløbig har vi fokus på meldingerne om, at fossile brændstoffer skal udfases senest 2030. Det vil betyde at alle vores gasfyr skal udskiftes til bæredygtig energi. Det er langt ude i fremtiden, men hvis vi skal undgå en udgifts eksplosion, er det nødvendigt allerede nu at planlægge hvordan og hvornår omlægningen skal ske. En løsning kunne være, at vi i de kommende år henlægger penge til en klimafond, så vi i fællesskab kan løse problemerne, uden at det belaster den enkeltes økonomi nævneværdigt.

Andre klimaforanstaltninger kan komme på tale, f.eks. stigningen i antallet af el-biler. Det kunne tænkes at der blive behov for at etablere el-lade standere på nogle parkeringspladser, hvilket vil være en fælles opgave for foreningen.

På et tidspunkt opstod der et ønske blandt andelshavere om at undersøge mulighederne for etablering af fibernet i foreningen. I første omgang så det ud som en simpel opgave, men efterhånden som betingelserne for etableringen blev gransket, blev det klart at en beslutning herom nødvendigvis måtte tages på en generalforsamling, idet det ikke var alle andelshavere der ønskede at tilslutte sig fibernet. Forslaget er på dagsordenen på et senere punkt, hvor der stemmes om, om etableringen skal finde sted.

Vi har afholdt 2 arbejdsdage en i maj og en i september med fint fremmøde. Sommerfesten i august gik vældig godt på tros af vejret, der noget ustadigt, men opstilling af vores festtelt gjorde god gavn. Blot havde det været endnu bedre, hvis flere andelshavere var mødt frem.

Fremtiden for andelsboligforeninger ser lidt broget ud i øjeblikket. Først var der den omstændighed, at nye huslejereguleringsbestemmelser vedtaget af regeringen, for at undgå store huslejestigninger på lejeboliger i hovedstaden, måske ville betyder store tab for andelsboligforeningerne. Det blev der skrevet og talt meget om. Nogen mente det ene og nogen mente det andet, men da andelsboligforeninger er meget forskellige både i drift og økonomi, herunder belåning og hensættelser, var det svært at finde ud af, hvad det ville betyde for vores forening. Vi er i bestyrelsen kommet frem til, at der for vores forening med vores økonomiske forhold, ikke bør være risiko for at andelskronen skulle ændre sig, af disse grunde.

Imidlertid er der nu opstået andre forhold, der måske kan påvirke salgsværdien, nemlig COVID-19, idet usikkerheden for fremtiden kan betyde et generelt prisfald på boliger, hvilket godt kan betyde noget for andelsboliger også, men det er for tidligt at mene noget kvalificeret om det. Dog ser det ud til, at der ikke er grund til større pessimisme, idet der ikke har vist sig større prisfald på ejendomsmarkeder indtil nu.

Bestyrelsen siger tak for året der er gået, tak for opbakningen, tak for en god stemning i foreningen, vi glæder os til at være sammen med jer når anledningerne er til det.

Jeg vil slutte med at takke kollegerne i bestyrelsen for godt samarbejde i året der er gået. De mange opgaver der har været i foreningen i årets løb er blevet løst i en god måde og i en god atmosfære.

Holbæk den 21 april 2020

Gennemgået 19 juni 2020