

# A/B VED MØNTEN

Amager Fælledvej 4-8 • Ved Mønten 11-19 • Ved Stadsgraven 1-9  
16. ordinære generalforsamling - mandag den 14. september 2015

Bestyrelsens  
beretning

## Velkommen til dette års generalforsamling

Som tidligere lovet har vi i år skåret betydeligt ned i længden af bestyrelsens beretning. Det betyder, at der ikke længere er plads til hovedparten af de årligt tilbagevendende oplysninger og statistikker, som hidtil har været efterspurgt af især potentielle købere/nye andelshavere. I stedet har vi lagt oplysningerne under "Foreningen i tal" på vores hjemmeside. Dog skal vi her i form af et resumé nævne:

- Andelskrone** Bestyrelsens forslag til andelskrone: 40 gange indskuddet eller kr. 12.000 pr. m<sup>2</sup>.
- Boligafgift** Bestyrelsens stiller forslag om facaderenovering, som bl.a. finansieres med nyt realkreditlån og en stigning i andelsboligafgiften med kr. 35 til kr. 535 pr. m<sup>2</sup> pr. år. Gældende fra 1. januar 2016.
- Vurdering** Ejendomsmægler & valuar, MDE Erik Wiborg fra Wiborg + Partnere har 6. august 2015, vurderet ejendommen til kr. 160,2 mio.
- Driftsregnskab (1.7-30.6)** Resultat af ordinær drift blev kr. 1.694.625. Vi har udgifter til reparation og vedligeholdelse på kr. 1.790.701. Der er ekstraordinære udgifter til nye LED-lamper på samtlige hoved- og køkkentrapper, nye varmemålere med fjernaflæsning, m.m. Årets overskud blev på kr. 145.162. Bestyrelsen betegner resultatet som tilfredsstillende.
- Status (30.6.2015)** Egenkapital kr. 120,5 mio.  
Hensættelse til fremtidig vedligeholdelse og kursregulering kr. 12,5 mio.  
Afdrag på prioritetsgæld kr. 851.500.  
Obligationsrestgæld kr. 38,9 mio. (Nominelt kr. 37,6 mio.)  
Balance kr. 162 mio.  
Likviditet, kr. 1,4 mio. og trækingsret på kr. 1 mio.
- Realkreditlån** Foreningen er ikke finansieret ved trappelån, renteswap eller lign. Kr. 15,3 mio. BRF, 4 pct. stående lån udløber 31.12.2016, hvor bestyrelsen har planer om refinansiering med nyt kontant- eller obligationslån med afdrag, afhængig af renteniveau og svarende til vores øvrige realkredit finansiering.
- Hæftelse og forsikring** Medlemmerne hæfter alene med sit indskud for forpligtelser der vedrører foreningen. Medlemmerne hæfter ikke personligt solidarisk for banklån eller realkreditlån. (Vedtægt § 5).
- Der er tegnet fuld- og nyværdiforsikring, som dækker angreb af svamp-, insekt- eller rådkader, samt en bestyrelsesansvarsforsikring og netbank forsikring.

## Overskrifter for beretningen:

- *Omsættelighed og ventelister,*
- *Regnskabet 2014/2015, samt budget 2015/2016,*
- *Reparations- og vedligeholdelsesarbejder,*
- *Gæstelejlighed,*
- *Altaner,*
- *Vejledning for bestyrelsesarbejde i A/B VED MØNTEN og*
- *Din mailadresse!*

## Omsætning og ventelister

Efterspørgslen efter lejligheder i København har været stærkt stigende. Dette har bl.a. kunne aflæses i stigende priser og korte liggetider på ejer- og andelslejligheder. Bestyrelsen har igen i år noteret en betydelig øget interesse for at komme i betragtning til en andelslejlighed i vores ejendom. I det forløbende år har vi handlet 7 lejligheder.

Vi kan fortsat kun opfordre medlemmerne til, at hvis I har familie eller venner, som I gerne vil have ind i ejendommen, bør det være dem I indstiller til ventelisten. Blanketter og opkrævning for det kommende år er udsendt. Bemærk, at der er indført faste skæringsdatoer, som fremgår af vores hjemmeside. Betalingsfrist vil fremover være 15. oktober. Gældende for perioden 1. november til 31. oktober.

## Regnskabet – 2014/2015

Resultat af ordinær drift blev på kr. 1.695.000 efter der er brugt kr. 1.791.000 til vedligeholdelse, heraf skal fremhæves udskiftning af samtlige lamper på hoved- og køkkentrapper til LED-lamper, udskiftning af samtlige varmfordelingsmålere til fjernaflæste, og i den forbindelse udskiftning af et ekstra antal radiatorer og ventiler. Endvidere har en række andelshavere renoveret badeværelser, som medfører omkostninger for foreningen til udskiftning af faldstammer og stigestrenger (kold- og varmtvandsrør). Udgift til prioritetsrenter/bidrag er, i forhold til sidste år, faldet med kr. 127.000 kr. til kr. 1.513.000. Blandt de øvrige omkostninger er ejendomsskatterne steget lidt, mens udgifter til forsikring, vandafgift og elektricitet er faldet marginalt. Regnskabet er udover de ekstraordinære vedligeholdelsesudgifter i pæn overensstemmelse med budget.

Vi kommer ud af året med et overskud på godt kr. 145.000. Der er i året sket afdrag på vores realkreditgæld med kr. 851.000.

Med hensyn til budget, skal blot bemærkes, at vi har 2 lejelejligheder som efter renovering af badeværelser sælges. Provenu herfra skal indgå i ejendommens vedligeholdelse herunder især til facaderenoveringen, så låneoptagelsen reduceres mest muligt. – Dette naturligvis under forudsætning af at projektet vedtages. Herudover er der budgetteret med kr. 1.233.000 til den øvrige vedligeholdelse. (Herefter har vi 114 andels- og 16 lejelejligheder i ejendommen).

Regnskab og budget vil blive gennemgået under punkt 4 i dagsordenen.

## Reparation og vedligeholdelse

Vi har som nævnt brugt kr. kr. 1.791.000 på reparation og vedligeholdelse mod kr. 1.541.897 året før. I regnskabsåret har vi, udover den almindelige vedligeholdelse af f.eks. forsyningsledninger og serviceabonnementer, brugt penge på:

- Fjernbetjente varmfordelingsmålere. Investeringen vil være tjent hjem i løbet af 4½ år, da udgiften til den årlige aflæsning reduceres – målernes/batteriernes forvente levetid er 15 år, kr. 76.800 (If. med udskiftningen fik vi udskiftet et ekstraordinært stort antal radiatorer og termostater, hvilket også kan ses på VVS regningerne).
- VVS arbejder, kloak, udskiftning af faldstammer, udskiftning af hovedledning, rottesikring, radiatorer og termostater, tagreparation mv., kr. 1.111.200 (Det bør bemærkes, at der i dette beløb også er udgifter til andre håndværksgrupper – f.eks. til lift, stillads, reparations- og malerarbejder).
- Service af centralvarmeanlæg (bl.a. Guldager A/S), kr. 29.100.
- Elektrikerarbejde, bl.a. løbende reparation af dørtelefoner, indkøb af lyskilder og el-arbejde i serverrum, kr. 53.400.
- Udskiftning af samtlige lamper på hoved- og køkkentrapper, samt ledningsarbejder, kr. 216.000.
- Låseservice, gennemgang af alle låse i fællesdøre og på grund af indbrudsforsøg, udskiftning af låseblæk i på samtlige hovedtrapper, reparation af port-automatik og omstilling af låse if. med fraflytninger, indkøb af systemnøgler til videresalg, mv., kr. 47.500.
- Gartner, rydning af buske og beskæring af træer, nyplantning, samt etablering af cykelparkering til ladcykler, kr. 35.700.
- Tømrer/snedker/maler, reparationer efter vandskade, reparation af kælderdøre, samt vinduer, inddækning på køkkentrapper, renovering af serverrum/arkiv mv., kr. 71.700.
- Reparation af elevatorer. If. med det lovpligtige eftersyn/faldtest blev der konstateret fejl på dørlukkeautomatikken i elevatoren VS 1. Efter et utal af forsøg på at få tilpasset ny elektronik med teknik fra år 1935 lykkedes det, kr. 43.400.

## Ønsker til kommende **VEDLIGEHOLDELSesarbejder**:

- Renovering af butikslokale, igangsat august 2015.
- Nyt betalingsystem til vaskeri (vaske-brikker), er udført.
- Facaderenovering, jf. forslag fra bestyrelsen.
- Fuglesikring af udluftningskanaler.
- LED-lamper på lofts- og kældergange.
- Fortsat isolering af ventiler og rør.
- Kloakarbejde under bygning AF 8/VM 19.
- Renovering af køkkentrapper i den lave del af ejendommen.
- Reparation af terrazzo gulv i opgangene AF 4, VS 1 og VM 19.
- Reparation af kældertrappe til erhvervslejemål.
- Renovering af badeværelse hos en lejer.

## Gæstelejlighed

Bestyrelsen måtte opgive selv at forestå ansøgningsarbejdet hos Københavns Kommune. Vi fik henholdende og modstridende oplysninger under vejs. Det er nu endt med, at Focus2 har udarbejdet en byggeteknisk redegørelse, og på vegne af foreningen har ansøgt om at få ændret lokalets erhvervsstatus. Vi har måttet se os nødsaget til, at lokalet efter ombygning i stedet benyttes til foreningslokale, arkiv, mv. Københavns Kommune har i juni i år givet tilladelse hertil, og renoveringsarbejdet er igangsat.

Foreningens postadresse ændres i den forbindelse fra min (formandens) privatadresse til:

## A/B Ved Mønten

Ved Stadsgraven 1  
2300 København S

## Altaner

Til stor skuffelse for mange er det endt med at Københavns Kommune kun ville godkende altaner mod gaden, såfremt de opsættes i lige ubrudte lodrette eller vandrette bånd. Med de tilbagemeldinger vi havde fra interesserede, kunne vi ikke leve op til dette krav. Der kan derfor udelukkende opsættes altaner til gården og her endte vi med 18. De forventes opsat i løbet af foråret.

## Vejledning for bestyrelsesarbejde

Siden foreningens stiftelse i 1999 har jeg haft hovedansvaret for bestyrelsesarbejdet i foreningen, og har derfor en del paratviden og historisk hukommelse om foreningen. I løbet af året udarbejdede jeg en 25 sideres "Vejledning for bestyrelsesarbejde i A/B VED MØNTEN". Den er tænkt som et opslagsværk hvor nuværende og kommende bestyrelsesmedlemmer kan finde nogle af de oftest forekommende opgaver beskrevet, heraf mange årligt tilbagevendende, og forslag til løsninger.

## Din mailadresse!

Bestyrelsen fremsætter i år forslag om vedtægtsændring, så indkaldelse til generalforsamling, med beretning, årsregnskab mm. fremover kan ske elektronisk. Dette aktualiserer behovet for opdaterede beboerlister. 110 ud af 112 andelshavere har i dag oplyst bestyrelsen om deres mailadresse.

→ Husk venligst, at give besked på [kontakt@abvm.dk](mailto:kontakt@abvm.dk) hvis du får ny mailadresse - eller telefonnummer.

## Tak til Boligadministratorerne A/S

Bestyrelsen er overbevist om, at hovedparten af andelshaverne ikke er bekendt med mængden, forskelligheden og kompleksiteten af de opgaver som vores administratorer Marie-Louise Malmstrøm og Allan Rigelsø hver dag løser for os. Det sker med stor dygtighed og dedikation. Bestyrelsen sætter stor pris på samarbejdet, som vi ved denne lejlighed gerne vil sige jer tusinde tak for.

(Beretning er udarbejdet i august 2015).