

## Kommentarer til Årsrapport 2017

### Indtægter/omkostninger

#### Indtægter / boligafgifter

Ekstra indtægt på ca. 22.000 grundet stigning i boligafgift på 3% pr. 01-06-2017.

#### Driftomkostninger / vicevært og renholdelse

Omkostningen er reduceret med 44.854,00 grundet uddelegering af opgaverne til andelshaverne samt manglende hovedrengøring af trappeopgangene i 2017.

#### Driftomkostninger / vedligeholdelse

Ekstra omkostninger for ca. 17.000. Dette skyldes bl.a. VVS-arbejde i kælderen, låsesmed (døre/dørtelefoner) samt nye abonnementer til HOFOR og Wicotec Kirkebjerg.

Posten er inkl. omkostning til renovering af vinduer (ca. 52.000).

#### Administrationsomkostninger / internet/ netværk

Ekstra omkostning på ca. 12.000 grundet opgradering og udskiftning af switch.

#### Administrationsomkostninger / diverse

Dækker gaver ifm. afsked med tidligere viceværter, børnepasning ved generalforsamling samt for lån af toilet ved renovering af vinduer.

### Buffer

I 2009 fik generalforsamlingen vedtaget en buffer på 20 mio. kr. i årsregnskabet for 2008, som havde betydning for, hvor mange penge, man kunne få for sin andel. Vores værdi eller egenkapitalen i foreningen blev så at sige 20 mio. kr. mindre værd. Det gjorde vi både, fordi vi mente, at værdien af ejendommen og dermed også maksimalprisen på andelen var urealistisk høje, men samtidigt håbede vi også, at det stadigvæk kunne være muligt for langt flere at komme ind i vores andelsboligforening end det var i andre.

Denne kompromistanke har vi fulgt de sidste mange år, dog med den bemærkning, at vi ville holde øje med de forskellige andelssalg i ejendommen og eventuelt tilpasse bufferen, når lejligheder blev solgt til maksimal værdi. Vi har tilpasset bufferen gennem årene og i 2017 var den på 14 mio. kr.

Vi regner stadig vores værdi og egenkapital ud efter ejendomsvurderingen tilbage i 2012. Det er svært at forudse, hvordan den næste vurdering vil se ud. Den næste ejendomsvurdering vil sandsynligvis komme i 2019, hvor den tidligere kom hvert andet år. Denne usikkerhed i forhold til vurderingen har også været grund til at være lidt tilbageholdende med at nedbringe bufferbeløbet.

I år foreslår en enstemmig bestyrelse efter meget grundige overvejelser og gode diskussioner at sænke bufferbeløbet i regnskabet med 2 mio. til nu 12 mio. kr.