

Julehilsen 2023

Kære beboere

Vi er nu gået vi ind i julemåneden, og foreningen har allerede fået sat julelyskæden op på flagstangen. Det pynter i denne mørke tid.

Tak til Kirsten, Thomas og Poul Erik, som tog det på sig at sætte det op.

Også tak i øvrigt til alle jer, der påtager sig frivilligt at løse små og store opgaver på foreningens vegne.

Persondatapolitik

For et par dage siden omdelte jeg en kopi af vores privatlivspolitik, som bestyrelsen godkendte på deres seneste møde.

Det er en betingelse for vores fødselsdagsliste, at foreningen har en privatlivspolitik, og at alle beboere har underskrevet en samtykkeerklæring, der giver bestyrelsen ret til at dele visse oplysninger om beboerne med hinanden.

Der er sket en del ud- og indflytninger siden sidste underskrift, i 2018, af disse erklæringer, så det var på tide at få alle beboere med, gamle som nye.

Økonomien

Vi har nu passeret de første 11 måneder af 2024.

Lige nu ser økonomien meget fornuftigt ud, og vi regner med at kunne overholde budgettets mål om et overskud i omegnen af 75.000 kr. også selv om vi har haft ekstra udgifter til bl.a. ABF's gennemgang af vores vedtægter og honorar til vores nye administrator.

På de næste sider en kopi af det foreløbige regnskab for årets første 11 måneder.

Foreningens administration

Siden 1. juli har foreningens administration været håndteret af Vores Administration.

Det har langt fra virket tilfredsstillende.

Fra vores side fungerer det sådan set godt nok. Kirsten og jeg autoriserer udbetalinger, som derefter sendes til betaling. Så langt så godt.

For indbetalinger er det imidlertid en anden sag. Vores Administration sender fakturaer på boligafgift, carportleje og aconto vand ud hver måned.

Det burde ikke være så vanskeligt at kontrollere, om alle har betalt. Det er det tilsyneladende alligevel. En af vores andelshavere er to gange blevet præsenteret for rykkere på beløb, som for længst var betalt.

Primært skyldes det, at Vores Administration ikke afstemmer deres bogholderi med vores bankkonto. En eklatant fejl, som jeg har påpeget flere gange, men som de endnu ikke har fået rettet.

Ny revisor

På generalforsamlingen blev bestyrelsen bemyndiget til at indgå en ny revisoraftale. Med en ekstern administrator, der har ansvaret for at udarbejde årsregnskabet, bliver revisorarbejdet betydelig mindre end tidligere, og vi havde derfor en berettiget forventning om en betydelig billigere revisoraftale end tidligere.

Efter at have bedt om tre tilbud har vi indgået en aftale med Lidegaard Revision i Brædstrup. Prisen er 9.000 kr. årligt. Sammenlignet med det beløb, 16.000 kr., som vi betalte til Hatting Revision, er det en væsentlig besparelse.

Hatting Revision var i øvrigt slet ikke interesseret i at give et tilbud.

Mens vi venter på de nye ejendomsvurderinger...

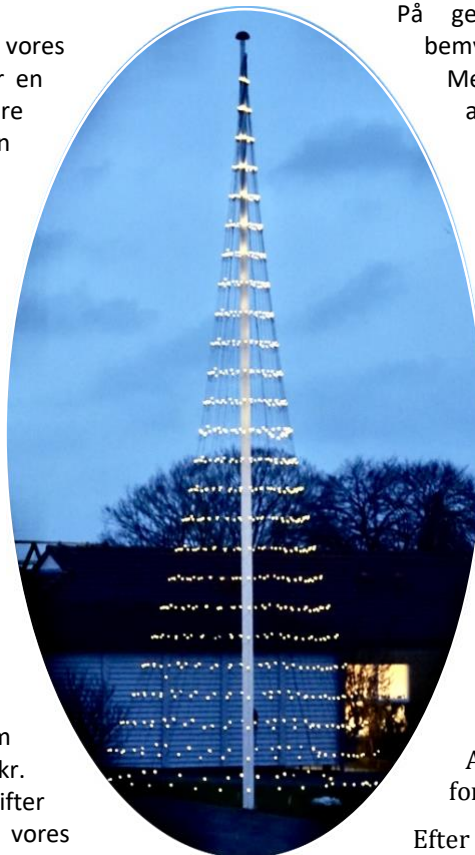
For et par uger siden deltog jeg i et ABF-webinar om de nye skatteregler for andelsboliger.

Efter planen bliver de nye vurderinger udsendt i løbet af december måned. Selv om vurderingen sandsynligvis stiger, vil det ikke få den store betydning for vores ejendomsskat.

Dels falder grundskylden og dels er en evt. årlig stigning begrænset til maksimalt 2,8% i 2024, og derefter maksimalt 4,75%, hvilket svarer til omkring kr. 1.400 kr. om året.

Glædelig jul

Vi slutter med at ønske jer alle og jeres familier en rigtig glædelig jul og et godt nytår.



Foreløbig resultatopgørelse 2023

30/11/23

	Realiseret til dato	Budget 2023	Pct
INDTÆGTER			
Boligafgift	298.500	316.800	94,2%
Carport leje	11.000	12.000	91,7%
Andre indtægter	1.750	0	
INDTÆGTER i alt	311.250	328.800	94,7%
OMKOSTNINGER			
Ejendomsomkostninger			
Ejendomsskat	-58.302	-58.302	100,0%
Renovation & rottebekæmpelse	-24.468	-24.468	100,0%
Forsikringer	-23.492	-23.000	102,1%
Elforbrug fællesarealer	-5.974	-8.000	74,7%
Vandforbrug fællesarealer	0	0	
Snerydning og saltning	0	0	
Fjernvarme, serviceaftale	-9.420	0	
Fjernvarme, vedligeholdelse	0	0	
Småanskaffelser	-3.662	-5.000	73,2%
Ejendomsomkostninger i alt	-125.317	-118.770	105,5%
Rep. & vedligeholdelse			
Vedligeholdelse, internt arbejde	-5.036	-5.000	100,7%
Vedligeholdelse, eksternt arbejde	-3.400	-20.000	17,0%
Diverse	0	0	
Rep. & vedligeholdelse i alt	-8.436	-25.000	33,7%
Vedligeholdelse, genopretning & renovering			
Renovering, internt arbejde	0	0	
Renovering, eksternt arbejde	0	0	
Vedligeholdelsesplan	0	0	
Ex. ord. vedligeholdelse i alt	0	0	
Ordinære foreningsomkostninger			
Administrationshonorar	-22.200	0	
Administration. tillægsydelser	-5.000	0	
Revision og renskabsmæssig assistance	-3.898	-16.000	24,4%
Kontorhold & porto	-189	-1.200	15,8%
Hjemmeside	-816	-1.000	81,6%
Gebyr	-1.146	-1.200	95,5%
Ekstern rådgivning	-5.000	0	
Nyanskaffelser	0	0	
Ordinære foreningsomkostninger i alt	-38.250	-19.400	197,2%

Øvrige foreningsomkostninger			
Skattefri bestyrelsesgodtgørelse	-6.000	-6.000	100,0%
Møder, herunder generalforsamlinger	-4.738	-5.000	94,8%
ABF kontingent	-2.784	-2.700	103,1%
Diverse øvrige foreningsomkostninger	0	-2.000	0,0%
Øvrige foreningsomkostninger i alt	-13.522	-15.700	86,1%
Renter			
Prioritetsrenter & bidrag	-50.973	-67.904	75,1%
Andre renteudgifter	0	0	
Kurstab og låneomkostninger	0	-4.190	0,0%
Renter i alt	-50.973	-72.094	70,7%
OMKOSTNINGER i alt	-236.497	-250.964	94,2%
Resultat i alt	74.753	77.836	96,0%
Afdrag			
Afdrag	-14.033	-18.752	74,8%
Afdrag i alt	-14.033	-18.752	74,8%