



Bestyrelsens beretning for 2023 ved formanden.

Så er det igen tid til at gøre status over årets forløb. Det har været et år med stor aktivitet for bestyrelsen med forskellige opgaver.

Bestyrelsesmøder og generalforsamlinger.

Der har i årets forløb været afholdt 10 bestyrelsesmøder, samt 3 telefonmøder med bankrådgiver, en generalforsamling plus 2 ekstraordinære generalforsamlinger.

ABF.

Alle andelsboliger får ABF nyt omdelt. Bestyrelsen benytter ABF's juridiske hjælp efter behov, samt salgsmateriale ved salg af andelsboliger. Vi får nu også orientering fra ABF Fyn i form af referater fra deres møder igennem foreningens repræsentant i ABF Fyn.

Aktiviteter.

På generalforsamlingen vælges hvert år 3 personer til aktivitetsudvalget, de har igen i år afholdt en del aktiviteter, bl.a. foreningens fødselsdag og morgenkaffe på arbejdsdagene. Sidste år startede man op med hyggeaftener, en aften om måneden, med deltagelse fra Landsbyhaven, og det ser ud til, at der er god tilslutning.

Bestyrelsen har bevilget op til 5000 kr til afholdelse af foreningens fremtidige fødselsdage.

Arbejdsdage.

Der har været afholdt 2 fælles arbejdsdage i hhv. april og november med stor deltagelse og aktivitet af beboerne.

Affaldshåndtering.

Fra 2024 har vi afskaffet sommer tømning af mad og rest. affald. Vedrørende tekstilaffald, som man fra 2023 skal sortere, fravalgte vi opsætning af nye containere, da man gratis gennem storskrald kan bestille afhentning.

Danmarks statistik.

Der skal efter hver generalforsamling og salg af andele indrapporteres nøgletal elektronisk.

ERFA.

I 2023 blev vi tre andelsforeninger Landsbyhaven, Troenseholm og Bakkegården enige om at starte et samarbejde, hvor vi kan udveksle erfaringer. I oktober holdt vi det første møde, hvor der blev drøftet løst og fast om vores foreninger, det skulle bare være som en indledning til samarbejdet, og næste møde bliver aftalt til marts måned.

Folder.

Folderen "Fakta om andelsboligforeningen A/B Bakkegården" udsendes i redigeret form efter hver generalforsamling, og betragtes som "husorden".

Forsikring

Vi har pr.1.1.2024 opsagt samarbejdet med forsikringsmæglerfirmaet Søderberg og Partner. Indtil 1.9.2024 har vi fortsat den lovpligtige husforsikring i Købstædernes forsikring. Fra d. 1. september vil Købstædernes forsikring ikke forsikre andelsboliger mere, så derfor må vi ud og finde et nyt forsikringsselskab, som vil forsikre os. Vi er godt i gang hermed.

Arbejdsskadeforsikringen er tegnet i Gjensidige. Bestyrelsesansvarsforsikringen er tegnet gennem ABF. Netbank forsikringen er gratis gennem Nykredit. Forsikring, der dækker arbejde udført udenfor arbejdsdagene, er tegnet ved AIG.

Fælleshus.

Der er stadig stor aktivitet i fælleshuset, såsom aktiviteter arrangeret af aktivitetsudvalget, diverse fødselsdage samt beboerarrangeret foredrag.

Gennemgang af ydre arealer ved boligerne.

Bestyrelsen foretog en gennemgang af ydre arealer i december, og det så rigtig fint ud, der var kun ganske små ting, som skulle rettes.

Græsslåning og snerydning.

I 2024 foretages græsslåning, gødskning, sprøjtning mod ukrudt og snerydning/saltning af vejene stadig i samarbejde med Landsbyhaven af entreprenør Svaneholm.

Hjemmesiden.

Hjemmesiden www.bakkegardenhøjby.dk opdateres løbende. Den er niveauopdelt i tre niveauer, således at visse sider er forbeholdt bestyrelsen, andre beboerne og de sidste er tilgængelige.

Indkøb:

Vi har i 2023 indkøbt et ekstra køleskab, da kapaciteten ved bl.a. fester på varme dage ikke var nok i det nuværende køleskab. Køleskabet skal tændes i god tid inden brug og slukkes efter brug. Lad venligst låge stå åben, når køleskabet ikke bruges.

Vi har udskiftet vor "professionelle", men lidt besværlige (rengøringsmæssigt) kaffebrygger med en ekstra Moccamaster.

Til brug for information under generalforsamling og andre info-møder har vi indkøbt flip-over. Den kan anvendes af alle - anvend venligst de ligeledes indkøbte tuschpenne enten direkte på tavle eller på flip-over-papir.

Ny opvaskemaskine til fælleshuset er indkøbt, samt nye havemøbler til udestuen.

Interesseliste:

Vi har 20 interesserede på vor interesseliste, og vi mærker en stigende forespørgsel på at komme i betragtning til en andelsbolig. Hvert år i januar optages nye interesserede på listen og disse bliver indkaldt til samtale.

Det er glædeligt, at alle ansøgere giver udtryk for en opfattelse af en forening i særdeles pæn stand.

Nyhedsbrev.

der udsendt et nyhedsbrev. I 2023 begyndte Efter hvert bestyrelsesmøde eller efter behov for at informere bliver vi at udsende det elektronisk for at spare på tryksagerne.

Samarbejde med Landsbyhaven.

Vi har i november måned afholdt møde i grundejerforeningen med Landsbyhaven, som vi jo samarbejder med, hvor vi bl.a. drøftede græsslåning/vintertjeneste, fælles forsikring, udførelse af fælles projekter samt evt. fjernelse af de to store træer på deres græsareal.

Salg af andele.

En bolig er handlet pr 1/6 2023.

Varmevandsbeholdere.

Der er i året udskiftet 11 varmtvandsbeholdere til gennemstrømsvarmevekslere.

Vedligehold af bygninger.

Vinduer og terrassedøre er malet udvendigt, ligesom der er udkradset og ilagt nye fuger samt skiftet glaslister.

Økonomi.

Regnskabet 2023 ser godt ud. Overskuddet er på **185.000 kr. ???**, hvilket vi finder tilfredsstillende. Der har været ekstraordinære driftsudgifter til maling af vinduer og terrassedøre på 139.510 kr., udskiftning af resterende varmtvandsbeholdere på 148.500 kr., jordarbejder og beplantning v/

udestue og græsplæne bag nr. 12-18 på 52.500 kr. samt påsætning af solfilm på udestuen på 19.000 kr.

Der er 15/1-23 i Nykredit Bank oprettet et aftaleindlån med bindingsperioden 15/2-23 - 15/3-24 med en rente på 2,75 %. Beløbet på 500.000 kr. er overført fra "opsparingskontoen".

Foreningens F5-lån i Nykredit skal rentetilpasses senest 31/3-24. Det blev derfor på en ekstraordinær generalforsamling 19/12-23 vedtaget at omlægge dette til et fastforrentet 30-årigt lån. Omlægningen er igangsat med virkning fra 1 /4 24.

Bestyrelsen vil i de kommende år koncentrere sig om at sikre vores opsparing, så foreningen kan stå økonomisk rustet til ultimo 2028, når F10-lånet på 18.600.000 kr., der er optaget som et rentetilpasningslån med afdragsfrihed i 10 år, skal genforhandles.

Valuarvurdering

Bakkegården anvender stadig valuarvurderingen, som er på 33.500.000 kr., ved beregningen af andelskronens værdi.

Valuarvurderingen er tegnet i 2019 og gælder indtil Bakkegårdens bestyrelse/Generalforsamling beslutter at indhente en ny vurdering

Ejendomsvurdering.

Den nye vurderingsmetode fastsætter for erhvervsejendomme (herunder ejendomme med andelsboliger) kun en grundværdi og ikke længere en ejendomsværdi. Det skyldes, at både grundskyld og dækningsafgift nu udelukkende beregnes på baggrund af grundværdien. De endelige vurderinger for 2023 er endnu ikke klar, og de første vurderinger kommer formentlig først i 2025.

Husleje.

Huslejen har siden 2018 været på 5.000 kr. inkl. fællesudgifter.

Det forventes, at omlægningen af F5 lånet pr. 1 /4-24 vil betyde en stigning i huslejen.

Kommende tiltag.

Bestyrelsen har planlagt at:

- Tagene renses
- Tagrender udskiftes til større dimension

Afslutning.

Denne beretning skulle gerne give et lille indblik i, hvad vi som bestyrelse har gået og pusler med i gennem året 2023. Det er en stor glæde at se, hvordan alle beboer yder en indsats for at vores boligforening ser så velfungerende og vedligeholdt ud.

Til slut skal der lyde en stor tak til bestyrelse, aktivitetsudvalg, værtinden af fælleshuset, flagansvarlig, og til alle beboer for den store opbakning til diverse arrangementer, og også en kæmpe tak for den opbakning vi får for vores arbejde i bestyrelsen.