

A/B Bentzonsvej 17-19

Torben Klinge Wulff  
Bentzonsvej 17, 2, tv  
2000 Frederiksberg

Frederiksberg, den 27. oktober 2020

### **Bemærkninger til Årsrapport 2019/20 og budget 2020/21**

#### **Årsrapport 2019/20:**

Som sædvanlig vil jeg kommentere der hvor der er forskel på budgettet (vedtaget sidste år) og de realiserede beløb:

- Renteindtægter på kr. 50.890 er det af andelshaverne indbetalte rentebeløb i regnskabsperioden. Modsvares af forøgede renteudgifter – se note 8 på side 13 – hvor foreningens renteudgifter er steget fra 82.371 til 115.999. De negative "låneomkostninger" er altanejernes betaling af lånomkostningerne på 32.614 som foreningens betalte sidste år!
- Valuarudgiften på kr. 15.000 vender jeg lige tilbage til!
- Vedligeholdelse var budgetteret til 420.000 – 120.000 til den almindelige løbende vedligeholdelse plus 225.000 plus 75.000 (overført fra sidste år). Der er reelt i året ikke brugt meget – note 5 på siderne 11 og 12 – plus der er tilbagebetalt fra Goritas på 25.457!
- Så har bestyrelsen – på bl.a. min opfordring – tilladt sig at indhente en valuarvurdering af ejendommen. Ny lovgivning bevirkede, at såfremt en sådan var indhentet inden 1/7 2020 ville den gælde fremover uden den normale sekvens på 1 år – og dermed ville det årlige honorar til valuareren alene skulle betales ét år. I lyset af de manglende offentlige vurderinger virkede det fornuftigt at tage dette skridt også uden en generalforsamlingsgodkendelse.  
Ejendommens værdi er herved opskrevet med 13,4 mill til 37,7 mill. Denne stigning på nær en henlæggelse på 2,5 mill, foreslås tillagt andelsværdien, der således stiger til 22.470 kr/kvm plus indskud (15.000). Se beregning af andelsværdierne på side 12!
- **Det skal således understreges**, at en godkendelse af den fremlagte årsrapport samtidig er en godkendelse af såvel valuarvurdering som den foreslåede forhøjede andelsværd!

#### **Budget 2020/21:**

- Som følge af foreningens gode likviditet foreslås såvel boligafgift som garageleje uændret – altså ingen stigning pr. 1/1 2020.

- Herudover ingen øvrige bemærkninger, idet budgettet i det store hele er i overensstemmelse med sidste års budget.
- Generelt skal dog fremhæves at foreningen har en rigtig god økonomi og også en god likviditet, der giver plads til at afholde udgiften til "cykelskur" og det overførte vedligeholdelsesbeløb fra tidligere på 202.573 og fortsat at have penge på kontoen!

Som nævnt i "indkaldelsen" så mail spørgsmål eller ring mig op!

Med venlig hilsen



Bent Bastian

Registreret revisor

Direkte telefon: 38186303

Mail: [bb@bastiankrause.dk](mailto:bb@bastiankrause.dk)