

## **Bestyrelsens beretning**

### **Andelsboligforeningen Baldersbo Generalforsamling tirsdag den 24. marts 2026**

#### **1. Indledning**

Bestyrelsen fremlægger hermed sin beretning for perioden fra seneste ordinære generalforsamling til dags dato. Beretningen giver et overblik over foreningens drift, økonomi, vedligeholdelse samt væsentlige beslutninger og begivenheder i det forløbne år.

I foråret 2025 mistede foreningen andelshaver Kätthe i 5b, som afgik ved døden. Kätthe har gennem årene ydet et stort og engageret bidrag – både i bestyrelsesarbejdet og til det sociale fællesskab i foreningen. Bestyrelsen vil gerne rette en varm tak for indsatsen og mindes Kätthe med respekt og taknemmelighed.

I samme forbindelse byder vi stort velkommen til Karin, som andelshaver i 5B. Vi håber, at du falder godt til i Baldersbo.

#### **2. Bestyrelsens arbejde**

Bestyrelsen har i perioden bestået af:

- Formand: Taus Andersen
- Næstformand: Henning Jensen
- Bestyrelsesmedlemmer: Birthe Adamsen, Kaj Hansen
- Suppleant: Peter Mønning
- Sekretær: Kurt Bull

Bestyrelsen har i perioden afholdt 2 bestyrelsesmøder samt en række møder og løbende drøftelser via mail, sms m.m. i forbindelse med salg af bolig 5B og andre daglige driftsopgaver.

Der har været et tæt samarbejde med foreningens administrator, herunder omkring bogføring, overdragelsesdokumenter og aktuelle regelsæt.

#### **3. Økonomi**

Foreningens økonomi vurderes samlet set som stabil og tilfredsstillende. Budgettet overholdes, regnskabet fremstår fornuftigt, og foreningens lån afvikles planmæssigt. Hensættelser til kommende større investeringer, herunder udskiftning af vinduer, forløber efter planen.

Der er i det fremlagte budget lagt op til en huslejestigning i indeværende år, og det må forventes, at der også fremadrettet vil kunne blive behov for justeringer. Eventuelle stigninger søges dog holdt på et rimeligt niveau.

Bestyrelsen ønsker at føre en ansvarlig og langsigtet økonomisk politik for at sikre foreningens fremtid, herunder mulighed for nødvendige investeringer som udskiftning af vinduer og døre, udskiftning af inverter/solpaneler samt løbende vedligeholdelse af murværk.

Bestyrelsen har endvidere særlig opmærksomhed på udviklingen i grundskyldsvurderinger, som forventes endeligt udsendt primo 2026, og vil i den forbindelse vurdere behovet for eventuelle indsigelser, såfremt der sker væsentlige ændringer i afgifterne.

#### **4. Vedligeholdelse og projekter**

I det forløbne år er følgende vedligeholdelsesopgaver og projekter gennemført eller igangsat:

- Afholdelse af forårsrengøring, efterårsrengøring samt 2 ekstra fælles rengøringsdage med fællesspisning
- Maling af fælleshus er gennemført
- Plankeværk mod nabo mod vest er fjernet og erstattet af nyplantet ligusterhæk i samarbejde med naboen. Tak for det frivillige arbejde.
- Løbende vedligehold af fællesarealer, fliser, grønne områder og tagrender

Planlagte eller kommende tiltag omfatter:

- Færdigmaling af fælles carport
- Løbende maling af træværk ved boligerne over de kommende år
- Gennemgang af udvendigt murværk, herunder revner i fuger ved hjørnesamlinger. Der indhentes faglig vurdering, og eventuelle udbedringer indarbejdes i budget 2026

Bestyrelsen vil gerne rette en stor tak til de frivillige, som har bidraget med tid og arbejdskraft. Der sættes stor pris på den frivillige indsats i forhold til græsslåning, kantbeskæring af fællesarealer og renholdelse af fliser m.m. i perioderne mellem vores fælles rengøringer samt håndtering af affald, herunder bortskaffelse af farligt affald og være tovholder for afhentning af storskrald. Herunder også i forbindelse med snerydning. Mange tak.

#### **5. Drift og administration**

Samarbejdet med administrator har været velfungerende. Foreningens bogføring er allerede digital, og kommende krav om digital bogføring vurderes derfor ikke at give udfordringer.

Bestyrelsen har i perioden arbejdet med:

- Overdragelse og salg af bolig 5B
- Opdaterede overdragelsesdokumenter fra ABF
- Forebyggelse af svindel i foreningen
- Drøftelse af bestyrelsens rolle og ansvar i forbindelse med udarbejdelse af salgskontrakter. Det er afklaret, at bestyrelsen ikke kan frasige sig det juridiske ansvar, og spørgsmålet om evt. fremtidig placering af opgaven drøftes videre

Der er endvidere besluttet at indkøbe et Microsoft 365-abonnement til brug for bestyrelsesarbejdet, herunder dokumenthåndtering og sikker lagring.

## **6. Fællesskab og trivsel**

Bestyrelsen oplever, at fællesskabet i foreningen er godt og velfungerende. Fælles arbejdsdage, fællesspisning og sociale arrangementer – herunder juletræstænding og julefrokost – har bidraget positivt til sammenholdet i foreningen. Der er desuden opfordret til ugentlig krolf for interesserede, som et initiativ til yderligere at styrke det sociale fællesskab.

## **7. Udfordringer og risici**

Bestyrelsen har haft fokus på følgende forhold:

- Udvendigt murværk og behov for fremtidig vedligeholdelse
- Grundskyld og kommende vurderinger
- Teknisk udvikling, herunder mulige forbedringer af solcelleanlæg

Disse forhold håndteres gennem løbende opfølgning, planlægning og budgettering.

## **8. Afslutning**

Bestyrelsen vil gerne takke andelshaverne for et godt samarbejde samt rette en tak til administrator og øvrige samarbejdspartnere for indsatsen i det forløbne år.

Bestyrelsen ser frem til det kommende år og fortsætter arbejdet for at sikre en veldrevet andelsboligforening til gavn for alle andelshavere.