



Formandens beretning for året 2023

2023 blev endnu et økonomisk trængt år i vores forening, hvilket bestyrelsen allerede kalkulerede med i budgetplanlægningen samt informerede om på seneste generalforsamling. Årsresultatet blev positivt påvirket af normaliserede energipriser samt finansiering af ekstraordinære udgifter via foreningens grundfond.

Med rettidig omhu har bestyrelsen truffet beslutninger for at beskytte standen af vores ejendom:

Økonomi

Årsresultatet for 2023 gav et mindre overskud på 11.889 kr. Der er blevet finansieret ekstraordinære udbedringer via grundfonden for i alt 62.000 kr.:

1. Renovering samt udvidelse af foreningens miljøstation, der beløber sig til 22.000 kr.
2. Udskiftning af ventilator på taget i opgang 9 (14.000 kr).
3. Udskiftning af analog alarmfunktion i elevatorer til trådløs opkobling (26.000 kr).

Grundfonden samt likvide midler steg med ca. 80.000 kr til pr 31/12-2023 til 1.157.613 kr.

Elforbrug

Grundet de kraftigt stigende elpriser i 2022 blev budgettering for 2023 foretaget med en forventning om, at elprisen ville falde, men at den samlede udgift ville forblive uændret, da fremføringsafgifterne ville stige tilsvarende. Den sidste del udeblev, hvorfor foreningen oplevede en positiv budgetafvigelse på 35.000 kr. Tiltag som nedsat belysning i opgangene kombineret med stigende opmærksomhed fra foreningens beboere til at sikre udbedring af defekte kontakter ved konstant belysning har hjulpet – fortsæt endelig med denne adfærd.

Døre og vinduer

Desværre havde vi store udfordringer med at få afsluttet den igangsatte besigtigelse og efterfølgende udbedring af døre og vinduer. Håndværkerens kapacitet blev, kombineret med manglende adgang til de resterende lejligheder, til en flaskehals, hvorfor der fortsat manglede tre lejligheder ved udgangen af året.

Cykler og ladcykler

Årets cykeloprydning resulterede i, at der ingen cykler var uden ejere. Dog vil bestyrelsen foretage en oprydning i starten af 2024, da der blev stillet lidt spørgsmål ved den sidste del af årets proces. Der henstilles fortsat fra bestyrelsen til at stille cykler, der ikke benyttes over længere tid, i stativerne i kælderen.

Hjemmeside og informationsfolder

[Foreningens hjemmeside](#) samt [E/F Kompassets](#) facebookgruppe blev benyttet mere og mere og til bestyrelsen store tilfredshed er antallet af medlemmer stigende. Begge platforme var væsentlige for elektronisk deling af informationer samt små og store gerninger i form af nabohjælp. Bestyrelsen vil gerne benytte lejligheden til igen at opfordre alle til at lade sig registrere til nyhedsbrevet på hjemmesiden, indmeldelse i facebookgruppen samt brugerregistrering i foreningens nye administrationsportal ProBo. Derved sikrer vi på effektiv vis en måde at dele vigtige informationer hurtigt og samtidig sparer unødige portoomkostninger. For ejendommens nye beboere kan der altid henvises til de brugbare ["Nyttige tips"](#) samt foreningens velkomstfolder: *"Er du ny i Kompasset"*. Newsec sender også folderen med ud til alle nye ejere i forbindelse med lejlighedsoverdragelse. Vi havde løbende tilgang af nye beboere, såvel ejere som lejere, og i 2023 skiftede 4 lejligheder ejer.

Husorden

Vi ønsker alle, at have gode naboer og dermed gode beboere i foreningen. Det gør hverdagen så meget nemmere for alle i ejendommen, og vi er glade for at, foreningens opdaterede husorden ikke har været i brug via bestyrelsen i 2023. Dette takket være en respektfuld omgang fra ejendommens beboere, men samtidig også rummelig når nødvendigt. Husordenen findes [her](#)

Affaldsskakten

Vi oplevede desværre fortsat udfordringer med skaktstop og hermed unødige omkostninger for foreningen til udbedring heraf. Bestyrelsen lavede derfor en ny folder – "[Takt og Tone ved affaldsskakten](#)", der indeholder retningslinjer for brug heraf. **Affaldsskakten er udelukkende til restaffald, der IKKE kan sorteres til containerne i vores miljøstation (genbrugsskur).** Vi har med stor hjælp fra bestyrelsen samt vores vicevært undgået en del ekstraomkostninger, men det burde ikke være nødvendigt! Altså INGEN papir/pap, glas, metal, plast eller organiske madrester og ALT skal være i en godkendt affaldspose med snoreluk.

Miljøstation (Genbrugsskur)

Grundet stigende sorteringskrav fra Københavns Kommune var der behov for en udvidelse af den fælles miljøstation. Deltagere fra E/F Kompassets bestyrelse gik igen forrest og drev projektet med involvering af de øvrige foreninger E/F Sekstanten og E/F Lanteren. Bestyrelsen er meget tilfreds med det færdige resultat, der blev opnået indenfor en fornuftig økonomisk ramme. Desværre oplevede vi alt for tit, at sorteringsinstruktionerne ikke blev overholdt og store elementer, møbler og lignende blev efterladt i miljøstationen! Dette var til stor gene for tiltænkte anvendelse af stationen og drev tilmed ekstraomkostninger for foreningen i forbindelse med bortskaffelse heraf.

Storskraldcontainer

Ordningen ophørte ved udgangen af 2023, hvilket betyder, at det nu er op til den enkelte beboer at bortskaffe sine større effekter på nærmeste genbrugsplads [LINK](#). Det er ikke tilladt at henstille noget i eller ved miljøstationen, der ikke kan komme i en dertil opsat genbrugscontainer.

Takt & Tone

Desværre oplevede bestyrelsen igennem året en stigende tendens til en mere konfronterende kommunikation ved henvendelser til bestyrelsen. Ofte blev tonen skarp, når der blev diskuteret økonomiske anliggender eller split imellem ansvarsfordelingen ejer kontra forening. På vegne af bestyrelsen vil jeg gerne opfordre alle til at huske, at vi er fælles om vores forening og dens drift. Enhver adfærd eller fremmelse af individuelle økonomiske konsekvenser påvirker foreningen samt dens ejere via fællesudgifter til dækning af driften i vores ejendom. I samme anledning vil jeg gerne understrege, at bestyrelsens medlemmer bruger en del af deres fritid til at sikre vores forening samt den gode stand af vores fælles ejendom. Medlemmer, der frivilligt stiller op, bliver valgt og yder en stor indsats for at sikre den fremtidige drift og gode stand af vores ejendom. Husk venligst på dette ved din næste henvendelse!

2023

Nedbørsmængden fyldte meget igennem 2023 – også i E/F Kompasset. Af et par omgange oplevede vi vand i cykelkælderens, da dykpumperne ikke kunne følge med de vandmasser, der skulle pumpes væk fra terrænbelægningen. Ejendommens elevatorer blev opgraderet med en trådløs alarmopsætning, da den gamle analog løsning var blevet en bekostelig affære med behov for jævnlig manuelle reset og omkostninger til følge. Det blev også året, hvor bestyrelsen benyttede de første tiltag fra vedligeholdelsesplanen om at få taget besigtiget og indgået aftale om en fremadrettet årlig besigtigelse. Afslutningsvis blev 2023 året, hvor bestyrelsen tog initiativ til at få ejendommen forberedt til fibernet, som det fremtidige alternative til vores gamle coax-ledninger, der forsyner bygningen med internet. E/F Sekstanten blev inddraget og bestyrelsen lykkedes med at lave en fordelagtig aftale med TDCnet om etableringen af infrastrukturen til fibernet. De indledende gravearbejde blev startet op i slutningen af december og installationen forventes færdig inden sommer 2024.

Afslutningsvis en stor tak for Jeres opbakning til bestyrelsens arbejde for sammen at sikre vores ejendom og forening.

På vegne af bestyrelsen,

Jes Frost Vandkrog,
Formand, E/F Kompasset