

Bestyrelsens beretning for 2020 for AB – aflagt 2021

Velkommen til Jer alle her til generalforsamling i Andelsboligforeningen Klosterbakken II. Dejligt at se Jer igen efter et mærkeligt dysfunktionelt år. En særlig velkomst skal lyde til Marianne og Johnny, der er flyttet ind i nr. 44.

Da jeg blev forespurgt, om jeg ville tage imod posterne som formand og administrator for foreningen, gik jeg i gang med at planlægge organiseringen af foreningen, idet posterne rent organisatorisk ikke er godt sammenfaldende, da det i væsentligt omfang giver mulighed for svig med foreningens midler.

Jeg har derfor tegnet funktionsdiagrammer, som vi har haft mange drøftelser af i bestyrelsen, og jeg mener vi har fået udarbejdet en god organisation, med en intern kontrol, der tilgodeser, de få mennesker vi er. Vores arbejde var næsten afsluttet, men blev afbrudt af covid-19, så jeg kan ikke huske, i hvilket omfang vi har orienteret Jer herom. I givet fald vil vi i efteråret udsende nærmere information, når arbejdet er tilendebragt, idet det naturligvis også omfatter GF. Det er min intention, at skabe et godt og tillidsfuldt samarbejde mellem GF og AB. Dette samarbejde medfører, at vi holder fælles bestyrelsesmøder i det omfang, det er muligt.

Som det fremgik af redegørelsen til den ekstraordinære generalforsamling 2. december sidste år, gik jeg i gang med at sondere mulighederne for låneomlægning i sensommeren 2019 efter aftale med bestyrelsen. Det var noget af et sisyfos arbejde, idet jeg var igennem samtlige realkreditinstitutter med nedslående resultater. Jeg blev vel modtaget overalt og de ville alle gerne have os som kunde, da de af regnskabet kunne se, at vi er en veldrevet og velkonsolideret forening takket være tidligere bestyrelser, men der var et aber dæbt, idet de umiddelbart vurderede andelsboligforeningens ejendom fra 29 – 35 mill, hvorved det ikke var friværdi nok til omlægning af gælden til DLR og Møns Bank.

I foråret 2020 lykkedes det at opnå et reelt samarbejde med Nykredit. De meddelte, at såfremt vi vedblev at afdrage som tidligere, samt at obligationskurserne udviklede sig som forventet, var der mulighed for, at omlægge lånene i efteråret 2020. Jeg kontaktede derfor Nykredit ultimo august 2020, og Nykredit udarbejdede en reel ejendomsvurdering, hvor de fastsatte ejendommens værdi til 38 mill., en værdi der netop medførte mulighed for omlægning af lånene, der så fandt sted i begyndelsen af november 2020. Vi fik to valgmuligheder. Enten to 30 årige kontantlån eller kombinationen af et 30 årigt kontantlån og et 30 årigt obligationslån, hvor obligationslånet var afdragsfrit i de første 10 år. Begge med en renteprocent på 1 og en kontantlånsrente 1,15%, samt en bidragsprocent på 0,8, hvorved den effektive rente er små 2%. Bestyrelsen havde ved generalforsamlingen i 2020 fået carte blanche til at foretage låneomlægning under specifikke omstændigheder, og vi valgte kombinationslånet, et obligationslån kr. 14.356.000 og et kontantlån kr. 15.168.000, hvilket gav den største huslejenedsættelse på 41% til en m2 pris på kr. 504. Vi har forøget belåningen med kr. 438.000, der væsentligst vedrører kurstab på lånet i DLR kr. 388.000. Vi havde forventet en nedskrivning med andelsværdien med kr. 33.000. Det holdt heldigvis ikke, idet andelskronen er steget gennemsnitligt med kr. 17.000 i 2020, grundet et godt regnskab.

Når afdragsfriheden ophører på obligationslånet og lånet skal genforhandles ultimo 2030 har vi afdraget næsten kr. 4,5 mill på kontantlånet. Hvis ejendomspriserne også begynder at stige her i Kalundborg, vil råderummet ved den næste genforhandling være væsentligt større, hvorved der må være muligt at genforhandle vilkårene på lånene og bidragsprocenten til mere gunstige størrelser. Worst case scenariet er fortsættelse af kontantlånet med afdrag, hvilket medfører en gennemsnitlig huslejeforhøjelse på kr. 2.200 pr. måned, eller kr. til 739 pr. m². Stadig en rimelig m²-pris – om 10 år, og under kr. 600 som dagsværdi ved en gennemsnitlig inflation på 2-3%.

I forbindelse med låneomlægningen besluttede bestyrelsen at få udarbejdet en professionel vedligeholdelsesplan for ejendommen over 10 år. Planen blev udarbejdet af Schiødt A/S i foråret 2020, og ligger nu på hjemmesiden, hvor I har mulighed for at studere den nærmere. Ejendommen er sund, og der skal ikke ske større vedligeholdelsesarbejder over de næste 10 år. I 2020 skete der udskiftning af fastflash d.v.s. afdækning af afvandingsrende på tagene.

Henning Boysen i nr 48 er god til at lege med elektronik og tilbød at etablere en hjemmeside, der skal være AB's ansigt udadtil, oplysende, moderne og samtidig en reklame for AB. En hjemmeside bliver nok aldrig helt færdig, men konturerne har været færdig et stykke tid, og hjemmesiden er blevet meget flot, informativ og inspirerende. Det har I vel alle set ved selvsyn. Det skal lyde en stor tak til Henning for det meget store arbejde han har lagt i hjemmesiden. Hjemmesiden har samtidig medført at vi har kunne digitalisere ventelisten, idet vi er gået i samarbejde med Waitly, der har specialiseret sig i andelsboligforeningers ventelister og samarbejder med ABF. Vi er nu repræsenteret på Waitlys hjemmeside sammen med mange andre andelsboligforeninger, hvorfor vi er blevet synlige også ud over kommunegrænsen. Alle der tilmelder sig Waitlys interesseliste vil få det at vide, når der sættes en andelsbolig til salg på Klosterbakken. Waitly skal honoreres med 112 kr. om året for de der står på ventelisten. Vi har derfor sat beløbet for at stå på ventelisten op fra 100 til 150 kr. Der bliver således ingen nævneværdig indtægt fra ventelisten fremover, men vi mener det er en lille pris for at blive mere synlige på længere sigt. Vi har i dag 9 stående på ventelisten. Facebook skal samtidig anvendes til interne meddelelser og kommunikation.

Vi har skiftet advokat til Jens Klokhøj, idet vi er i strid med MachenhauerNielsen om honoraret for 2020. Jeg overtog posten som administrator den 01.07.20, og havde ordnet varme og vandregnskab for 2019. Alligevel kræver MachenhauerNielsen et honorar svarende til 2/3 af normalt honorar, bl.a. begrundet med arbejde i forbindelse med varme og vandregnskab for 2019 samt honorar for at overdrage til mig. De kræver således et honorar på kr. 23.425, hvor jeg har betalt dem kr. 10.000 til fuld og endelig afregning. Jeg har ikke hørt fra dem længe, men striden står om de sidste kr. 13.425, som ikke er medtaget i regnskabet.

Ved salg af en andelsbolig sættes andelsboligen fremover til salg over Waitly, hvorved der tilgår meddelelse herom til de, der står på ventelisten, og der gives oplysning om dato for åbent hus. De øvrige ventelistedeltagere skal så oplyse, om de er interesserede i se boligen og efterfølgende om de er interesserede i at indgå i dialog om køb.

Salgsprisen kan sættes med eller uden medvirken af en ejendomsmægler, og vi har aftalt følgende med advokat Jens Klokhøj, om hans arbejde i forbindelse med salget.

- 1 Sker salget uden medvirken af ejendomsmægler overtager og udfører Jens Klokhøj alt papirarbejdet ved salget i samarbejde med Andelsboligforeningen. Honorar herfor er kr. 9.500 inkl. moms, der betales af køber og sælger med halvdelen til hver.
- 2 Sker salget med medvirken af ejendomsmægler, forsynes ejendomsmægler advokaten med størsteparten af oplysninger, mens advokaten udfører det resterende papirarbejde ved salget i samarbejde med Andelsboligforeningen. Honoraret herfor er kr. 6.500 inkl. moms, der betales af køber og sælger med halvdelen til hver.

Det bliver herved muligt fremover, at sælge sin bolig og spare ejendomsmæglersalæret, hvis man selv fastsætter salgsprisen.

Andelsboligforeningens bestyrelse har vedtaget at overtage hele papirarbejdet, når der sker et salg ved medvirken af ejendomsmægler, og når slutsedlen er uden komplikationer. Herved oppebærer andelsboligforeningen salæret til advokaten.

Andelsboligforeningen har meget arbejde i forbindelse med et salg, og bestyrelsen foreslår derfor, at der fremover betales kr. 2.000 for andelsboligforeningens medvirken, med halvdelen til køber og sælger.

Salgsprisen på andelsboligerne lå lidt under det oprindelige indskud i 2019. Prisen ser nu ud til at stige pænt, men der er stadig et stykke op til andelsværdien, der er fastsat på grundlag af anskaffelsesprisen.

Der har på det seneste været talt meget om værdiansættelsen af andelsboliger grundet Blackstone indgrebet, hvor vi har tre muligheder: anskaffelsesprisen, den offentlige ejendomsværdi eller valuarvurdering. Vi har som sagt valgt anskaffelsesværdien, der er 48 mill. kr., mens den offentlige ejendomsværdi er kr. 52 mill. kr. Vi har undladt at foretage en valuarvurdering, idet vi ikke forventer en værdi over den offentlige ejendomsværdi, henset til kreditinstitutternes værdiansættelse. En valuarvurdering koster 25-30.000 kr.

Jeg har drøftet dette med ABF, der råder os til at vente og se, hvad der kommer til at ske, idet det offentlige ikke længere vil vurdere andelsboliger.

Jeg vil gerne slutte med en stor tak til min bestyrelse, Lisbeth og Preben, min ejendomsinspektør Carsten og min personlige medhjælper Vivian, for et godt og konstruktivt samarbejde.