AB Klosterbakken II

Bestyrelsens beretning for året 2023

Endnu engang velkommen til generalforsamlingen for året 2023. En særlig velkomst skal lyde til Hanne og Kurt i nr. 58, der kan være med for første gang.

Siden sidste generalforsamling har vi desværre måtte tage afsked med 2 af vore beboere – Flemming Rasch og Hans-Ole Pedersen – må de hvile i fred.

Det var alt, hvad vi kan præstere på den interne front I år. I kommer derfor ikke til at høre meget på mig, da bestyrelsen har haft et meget roligt år, næsten for roligt for nogle af os. Bestyrelsesarbejdet har fungeret godt, men vi har kun haft få bestyrelsesmøder og herunder har vi drøftet, om det er noget vi har overset – om der er noget vi mangler og skulle have haft behandlet. Vi kunne ikke komme på noget, men hvis I sidder og brænder inde med et eller andet, må I lige vente til efter min beretning, så er der frit slag.

På den eksterne front har vi så heldigvis en skatteminister, der har kvajet sig, og som I sikkert har bemærket, har der været stor ståhej omkring ejendomsvurderingerne.

Andelsboligforeninger er omfattet af reglerne for erhvervsejendomme, idet andelshaverne lejer boligerne af foreningerne. Sidste offentlige vurdering af andelsboliger fandt sted i 2012, og har været låst fast siden.

Fra 2023 er reglerne ændret, og andelsboligforeningerne vil ikke længere modtage en ejendomsvurdering, men kun en grundvurdering, der danner grundlag for ejendomsbeskatningen. Vi har for 2024 modtaget en ny midlertidig ejendomsvurdering, der udviser en skattepligtig grundværdi på kr. 10.199.200 mod kr. 1.922.100 i 2012, svarende til en stigning på ca. 5 gange. Der kan ikke klages over vurderingen, det kan der først i 2025, når vi modtager den endelige vurdering. Inden da vil vi prøve at få verificeret vurderingen idet en stigning på 530 % - eller 4,8% om året er meget, set i forhold til øvrige prisstigninger.

Den nye vurdering medfører, at vi, når reglerne er fuldt indfasede, skal betale en grundskyld på kr. 169.306, hvilket er kr. 102.000 mere end vi betaler i 2024. I 2024 betaler vi en grundskyld lig 2023, men med en stigningsbegrænsning på 2,8% eller i alt kr. 67.180. Stigningsbegrænsningen i de kommende år er 4,75% af den endelige grundskyld eller kr. 8.042. Det vil således vare små 13 år, før vi rammer det endelige beløb.

Andelsboligforeningens ejendom kan i årsrapporten værdiansættes efter følgende 3 principper:

1 – Anskaffelsesværdi, 2 – Offentlig ejendomsværdi og 3 – Valuarberegning.

Ændres værdiansættelsesprincippet, hvorved værdiansættelsen forhøjes, vil den forhøjede værdi indgå i andelsværdien for de enkelte boliger. Derfor må bestyrelsen hvert år beslutte, om der skal ske ændring.

Vi har hidtil anvendt anskaffelsesværdien på kr. 48 mill., mod den offentlige vurdering på kr. 52 mill. Den offentlige vurdering er nu afskaffet, og vi ved endnu ikke, hvad der kommer i stedet. Det forventes, at man kan anvendes den seneste offentlige vurdering i 2012, men indeksreguleret. Problemet er dog nu afklaret, idet en lov vedtaget den 4. april 2024 giver mulighed for at fremskrive den offentlige ejendomsvurdering med nettoprisindekset.

Endelig kan jeg oplyse, at jeg blev kontaktet af en valuar sidste år, med tilbud om en indikativ vurdering på grundlag af regnskabet, hvilket jeg takkede ja til. Vurderingen blev på omkring kr. 50 mill., hvorfor vi ikke ønskede af ofre penge på en fuld vurdering.

Ved valg af værdiansættelsesmetode skal man også have øje for, om en køber kan og vil betale andelsværdien. Grundet et godt regnskab er vores andelsværdi steget svagt, og udgør nu fra kr. 804.000 til kr. 993.000, mod sidste år fra kr. 784.000 til kr. 968.000.

Som det fremgår af indkaldelse til generalforsamlingen og årsrapporten har vi et resultat på kr. 74.644, der henlægges til reserverne. En del af resultatet skyldes renteindtægter på 18.527, der fremkommer ved indskud på aftalekonti, hvor vi har opnået en rente på 3%. Ikke meget, men dog meget bedre end at skulle betale negativ rente, som tidligere.

Det medfører samtidig, at vi forventer et tilsvarende resultat for 2024 på kr. 46.500, ikke kr. 76.500 som det fremgår af indkaldelsen, hvorfor der ikke skal ske huslejeforhøjelse.

På et senere punkt har vi bestyrelsens forslag til vedtægtsændringer, der er udsprunget af en højesteretsdom og deraf ABF's ændringer af standardvedtægterne, som vi følger.

Det var alt, hvad jeg havde at sige – udover en stor tak til min bestyrelse samt alle jer andre, der har ydet en stor indsats i årets løb.

Kalundborg, den 8. april 2024

Jørgen Eghoff