



Foto fra Vor Frelsers Kirketårn ca. 1935

Bestyrelsens beretning

22. ORDINÆRE GENERALFORSAMLING

Onsdag den 20. oktober 2021

A/B VED MØNTEN

Amagerfælledvej 4-8 • Ved Mønten 11-19 • Ved Stadsgraven 1-9
2300 København S • www.abvm.dk • CVR 21 77 28 87

Indholdsfortegnelse

Året 2019/2020

Normalt år? _____	3
Valuarvurdering _____	4
Banklån til køb af andelsbolig _____	5
Den sidste lejelejlighed - vedtægtsændring _____	5
Nabostøj _____	6
Rygning i ejendommen _____	7
Brandsikkerhed _____	7
Støbejerns radiatorer _____	8
Erhvervslejemål AF 4 _____	8
Forbrug af vand og varme _____	9
Altaner _____	9
Fremleje _____	10
Affaldshåndtering _____	10
Reparation og vedligeholdelse _____	11
Regnskabet 2020-2021 _____	13
Afslutning _____	13

Tillæg

Foreningen i tal _____	15
GF tema – Valuarvurdering og andelskrone _____	19

Foreningens datoer

Ejendommens byggeår 1935
Foreningen stiftet 24. marts 1999
Regnskabsår 1. juli – 30. juni
Fyringssæson 15. september – 15. maj (hvis vejret tillader det)
Varmeregnskabsår 1. december – 30. november
Ventelister 1. januar – 31. december (betalingsfrist er sidste bankdag året før)

Giv bestyrelsen besked på kontakt@abvm.dk hvis du har fået ny mailadresse eller nyt telefonnummer

Året 2020/2021

Normalt år?

Hvad er et normalt år i foreningen? Det er svært at svare på, da vi i 22 år aldrig har haft to år som har lignet hinanden. Men hvis vi forudsætter, at *normalen* er, at det vi sætter os for at vedligeholde på ejendommen, og som er budgetteret og planlagt, og der "kun" igangsættes ekstraordinære vedligeholdelsestiltag som er på ønskelisten, og som der er penge til, så kan 2020/2021 måske betegnes som et normalt år. Modsat resten af samfundet, som på grund af COVID-19, har været alt andet end normalt.

De mange restriktioner gennem året har også indvirket på foreningsarbejdet. Vi kan imidlertid glæde os over, at det lykkedes at gennemføre generalforsamlingen sidste år lige inden forsamlingsforbuddet blev aktiveret for efterår og vinter. Regnskab, budget og andelskrone blev godkendt og fastsat. Det har gjort det meget nemmere at handle lejligheder i løbet af året.

Hvorimod praktikken ifm. fremvisninger og handlerne har været noget *bøvlet* - alene fremvisningen af VM 19, 5. th. betød, at bestyrelsen skulle foretage en betydelig planlægning og omfattende mailkorrespondance med de fra byttelisten som ønskede at se lejligheden. Efterfølgende 4 timers fremvisning – også selvom de fremmødte enkeltvis og familiemæssigt kun fik 10 minutter hver. Ekstern venteliste blev ikke inviteret. Eller de øvrige ledige lejligheder hvor både byttelisten og eksternliste blev inviteret. F.eks. VS 9, 1. tv. hvor der mødte 20 familier eller 50 personer op efter samme princip med kun 10 minutter til hver.

Dette blot som eksempel på et område hvor bestyrelsen har haft ekstraarbejde en del aftener og på enkelte søndage. Der er i regnskabsåret gennemført 9 handler.

Et andet er møderne med håndværkerne i ejendommen, som vi har mødtes med enkeltvis – i stedet som hidtil at samle alle håndværksgrupper og drøfte opgaveløsninger. Enkelte af jer har sikkert oplevet det samme, hvis I har skulle have besøg af flere håndværkere f.eks. blikkenslager, murer og maler – det har været mere besværligt i året og stillet store krav til koordination og ikke mindst kommunikation.

Endelig har altanudvalget været stærkt udfordret – dels på grund af corona-nedlukningen, men også fordi den rådgiver som vi havde modtaget tilbud fra, opsagde sin stilling, og vi derfor så os nødsaget til at indhente tilbud fra konkurrerende firmaer. Se mere under afsnittet "Altaner".

Heldigvis er vi ikke blevet "væltet" af uventede hændelser som brand- og vandskader. Håber, at vi har taget vores tørn i foreningen.

Ønsket må være, at året 2020/2021 fremover kan tjene som standard for et normalt år for foreningen – både økonomisk og vedligeholdelsesmæssigt. Ikke mindst hvis samfundet kan vende tilbage til normalen, som vi kendte det før COVID-19.

Mange beboere har arbejdet hjemmefra, og det har bl.a. medført øget fokus på den enkeltes syn på sin lejlighed og ejendommen som sådan. En del har ladet sig inspirere til at istandsætte og renovere deres bolig.

Flere beboere fik tilsyneladende også mere fritid, og tid til at skrive og henvende sig til bestyrelsen om stort og småt. Vi har aldrig tidligere fået så mange henvendelser på et år. Også Boligadministratorerne har af den grund haft et særdeles travlt år.

I et håb om at øge alles kendskab til indholdet på www.abvm.dk skrev vi dagligt i julemåneden et opslag/julekalender på Facebookgruppen med tips og svar på nogle af de spørgsmål, som I ved få klik kan hente på foreningens hjemmeside.

I øvrigt er det en fornøjelse at se jeres anvendelse af Facebookgruppen: til lån af værktøj, flyttekasser, autostole, klapvogne, mv. og at systemet med byttehylden i det store hele fungerer.

Med SÅ mange små- og mindre børn i ejendommen som der i øjeblikket er, må I også kunne have stor glæde af hinandens hjælp i øvrigt og indgå lejeaftaler.

Bestyrelsen var under nedlukningen udfordret af, at stort set alt har skulle foregå pr. skrift eller telefonisk, da vi ikke har holdt fysiske bestyrelsesmøder, ligesom vores træffetider for beboerne har været aflyste. Til gængæld har vi "sparet" en del tid ved ikke at skulle passe udlejningen af gæstelejligheden og beboerlokalet, samt motionsrummet som desværre for brugerne, har måtte holde lukket. Og for foreningen har det betydet manglende lejeindtægter.

Alt i alt har det været et travlt år, men også et godt år for foreningen.

Valuarvurdering

På baggrund af lovgivningen om "Initiativer mod kortsigtede investeringer i private udlejningsboliger" eller blot Blackstone-indgrebet og skatteministerens beslutning om at afskaffe den offentlige vurdering for andelsejendomme, samt den megen debat der har været i aviser, blandt meningsdannere, boligøkonomer og ikke mindst fra boligministeren, har vi valgt, at dette års "GF – tema" omhandler "Valuarvurdering og andelskrone" (læs omtale i forlængelse af denne beretning). Her vil vi blot springe direkte til bestyrelsens konklusion:

Bestyrelsen indstiller at valuarvurderingen fra før 1. juli 2020 fastfryses – og indtil en fremtidig generalforsamling beslutter noget andet.

Hvorvidt dele af hensættelserne i år kan nedskrives - og hermed opskrive andelskronen, må bero på den enkelte andelshavers holdning. (For hver gang vi hæver andelskronen med én gang indskuddet svarende til kr. 300 pr. m², bliver vores hensættelser godt kr. 2,8 mio. mindre.

Bestyrelsen mener ikke der er nyt eller en afklaring i forhold til sidste år vedrørende ejendomsvurderingen, og ud fra et fortsat forsigtighedsprincip, vil vi anbefale, at der afsættes et betydeligt beløb i hensættelse til reserverne. Det er vores holdning, maksimalt at opskrive andelskronen med kr. 1.500 pr. m², hvilket betyder, at hensættelserne til reserverne nedskrives til ca. kr. 24,1 mio. mod kr. 35, 4 mio. sidste år. Dette ved brug af den fastfrosne vurdering (sikkerhedsnet).

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen at hæve andelskronen til kr. 18.600 pr. m²

Banklån til køb af andelsbolig

Kravene for boligfinansiering er de senere år skærpet betydeligt. Det har en del andelshavere måtte sande. F.eks. når de har ønsket at bytte til en større eller blot en anden lejlighed i ejendommen. Men det der måske kommer som den største overraskelse for den enkelte, er at pengeinstitutterne bruger længere tid til at behandle en låneansøgning end tidligere. Boligmarkedet er præget af meget stor omsætning af ejerboliger, som har presset bankernes arbejdsmængde og ekspeditionstider. I foreningen ændrede vi for få år siden deadlines for tilbagemeldinger. Tidligere skulle man give besked om køb efter én uge. I dag har man ca. 3 uger fra lejligheden bliver tilbudt (2 uger fra den er fremvist).

Endvidere er der de lovgivningsmæssige og vedtægtsbestemte frister for så vidt angår fortrydelsesret, deponering af købesum mm., som sammen med ovennævnte ofte stiller sælgers tålmodighed på en prøve. Sælger har typisk købt eller indgået betingede købsaftale andetsteds, og bliver presset af *sin* bankforbindelse for ikke at sidde med to boliger.

Bestyrelsen forsøger i alle sager at være så fleksibel, som det er muligt inden for vedtægts bestemmelser. Og Boligadministratorerne har helt exceptionelle korte ekspeditionstider på bekræftelser af opsigelser med vejledninger, samt udarbejdelse af overdragelsesdokumenter. Det skal især Marie-Louise Malmstrøm have stor ros og tak for!

Til dig der står på byttelisten, og er aktiv søgende til anden bolig, vil vi anbefale at du tager en samtale med din bankrådgiver om ekspeditionstider og betingelser for mellemfinansiering allerede når du modtager tilbud om en lejlighed, som *kunne* være interessant for dig. Det forudsættes nemlig, at man HAR sin finansiering på plads når man takker ja til en lejlighed!

I året er der handlet 9 lejligheder heraf et førstegangssalg. Hertil var fremvist 4 lejligheder som havde overtagelse pr. 1. juli 2021 – altså på første dag i det nye regnskabsår. Der er handlet 287 lejligheder i de 22 år vi har været andelsboligforening eller 13 i gennemsnit pr. år.

Bytte- og ventelisten for 2021 har indskrevet 83 på byttelisten og 127 på ekstern venteliste. Omtale af bytte- og ventelistesystemet findes på hjemmesiden link: [Ventelister](#)

Den sidste lejelejlighed - vedtægtsændring

På den ordinære generalforsamlingen sidste år blev forslaget til en vedtægtsændring vedtaget. Men da vi ikke var nok til stede for at kunne vedtage ændringen, skal forslaget bekræftes på en ny generalforsamling. Under normale omstændigheder ville vi blot have afholdt en ekstraordinær generalforsamling med dette ene emne på dagsordenen ca. en måned efter den ordinære. Men på grund af COVID-19, valgte vi som nævnt sidste år at udsætte den endelige vedtagelse til dette års generalforsamling. Derfor skal gentages:

I årsrapporten (side 11) har revisor hvert år en note om: "... at der til enhver tid skal være et lejemål udlejet til et ikke medlem. Derved opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet..."

For at imødegå, at en fremtidig bestyrelse eller administrator ved en fejl eller forglemmelse sælger den sidste lejelejlighed, foreslår vi vedtægten ændret så en bestemt lejlighed allerede nu udpeges, som værende den sidste. Blandt de tilbageværende 12 lejelejligheder, har vi valgt, Ved Mønten 17, st. tv., som er på 72 m². Den kan således ikke sælges uden en fornyet vedtægtsændring.

Nabostøj

Vi bor i en ejendom fra 1935. Den er fra en tid hvor byggerier blev opført uden at tænke nærmere over lydisolering, og hvor lyd der er mellem lejlighederne og etageadskillelserne. Da det ikke er muligt at ændre på ejendommens konstruktion, stiller det også den dag i dag krav til naboers indbyrdes hensyntagen. Det er et vilkår ved, at "bo på en hylde" med tætte naboer.

Nabostøj kan ramme os, hvor vi er mest sårbare og *kan* føre til konflikter. Dem har vi imidlertid - og heldigvis - få af i foreningen, og de bliver som oftest løst blot ved at naboerne indbyrdes taler sammen.

Hvis en samtale ikke kan klare problemet, er en klage naturligvis en mulighed, også selvom bestyrelsen og administrator allerhelst er fri for inddragelse.

Til dette formål har vi på hjemmesiden under [FAQ - Klager](#) en vejledning. Her gengivet:

"Klager

Hvis du har problemer med din nabo eller en anden i ejendommen, opfordrer vi jer til at tale sammen om det. Mange problemer kan løses let og smidigt ved at tale sammen. Måske er din nabo ikke klar over, at adfærden virker generende.

Når I taler sammen, bør du være saglig og i god og venlig tone tage udgangspunkt i, hvad adfærden betyder for dig og dine følelser. Prøv at lade være med at virke anklagende (start med "JEG..." i stedet for "DU...") og hold dig til sagen.

Hvis dette ikke lykkes, og din nabo stadig er væsentligt generende for dig eller din husstand, har du mulighed for at klage over din nabo til bestyrelsen.

Når du klager, må du huske at:

- 1. Klager skal være skriftlige.*
- 2. Klag kun over forhold som du eller din husstand er blevet generet af.*
- 3. Af klagen skal fremgå, hvem og hvad der klages over, og hvor og hvornår det er foregået.*
- 4. Af klagen skal fremgå OM, og hvornår, du selv har påtalt forholdet over for den du klager over.*
- 5. Klag over hændelser/episoder snarest efter det er sket.*
- 6. De forhold, der klages over, skal være væsentlige overtrædelser af husorden, vedtægt eller lovgivning.*
- 7. Klag kun over noget du kan stå ved. Du må være klar til sammen med bestyrelsen, at mødes med den du klager over.*

Afhængig af sagens karakter kan bestyrelsen påtale hændelsen mundligt, men vil i videst muligt omfang bede administrator om, at skrive en henstilling til vedkommende om at ophøre med overtrædelser/den generende adfærd.

Hvis der fortsat kommer klager, kan der skrives en påmindelse, hvor der advares om, at nye klager sluttelig kan medføre eksklusion af foreningen."

Rygning i ejendommen

Rygning er mange steder forbudt i samfundet, og bestyrelsen får til stadighed henvendelser fra beboere om at forbyde rygning i ejendommen.

Det er naturligvis frustrerende at opleve røg- eller lugtgener fra naboer. Men man kan ikke i dag forbyde beboere at ryge i deres eget hjem, også selvom det er svært at skulle acceptere andres røg.

Enkelt-sager er som udgangspunkt ikke et foreningsanliggende, og det er derfor noget der skal afklares direkte mellem de involverede parter. Vi kan således kun anbefale, at man selv retter henvendelse til sin nabo/underbo og henstiller til, at vedkommende tager hensyn ved rygning i hjemmet og sørger for udluftning mv. Men netop rygning kan for rygere være et særdeles følsomt emne, at skulle forholde sig til. DERFOR når I taler sammen, bør du være saglig og i god og venlig tone tage udgangspunkt i, hvad adfærden betyder for dig og dit velbefindende.

At indføre et generelt rygeforbud er ikke helt så enkelt, som det måske lyder.

Andelsforeninger (og ejerforeninger) er ikke nævnt i lov om røgfri miljøer, der trådte i kraft i 2007. Derfor skal foreningen selv beslutte, om man vil have et forbud, men det kan være svært at få indført.

Det er kun muligt at indføre forbud mod rygning i lejligheder for nuværende beboere, hvis alle medlemmer i andelsforeningen stemmer for forslaget. Hertil kommer reglerne for lejerne. Er bare én beboer imod, kan man ikke vedtage et forbud.

Derimod kan vi godt vedtage et rygeforbud for kommende beboere i ejendommen, hvis et flertal i andelsforeningen beslutter det, men i praksis vil det være en umulig opgave at skulle håndhæve.

Bestyrelsen vil i stedet appellere til rygernes velvilje, og af hensyn til det gode naboskab, at tage videst muligt hensyn, samt sørge for daglig udluftning i eget hjem.

Det skal dog bemærkes, at det ikke er tilladt, at ryge på de indendørs fællesarealer; trappeopgange, vaskeri, mv. Ligesom der skal henstilles til, at rygning ikke sker langs facader og i porten, da røg stiger op og ind ad nærmeste beboeres vinduer. Vis venligst hensyn!

Brandsikkerhed

På sidste års generalforsamling og i separat mail i år orienterede vi om foreningens ejendomsforsikring. Vi har løbende via Facebookgruppen og i mail til andelshaverne redegjort for de krav til brandsikkerhed som omtales i betingelserne og policen for vores forsikring.

En god gerning kan ikke gøres for tit, derfor denne gentagelse:

I bestræbelserne på at sikre beboernes flugtveje ved brand, skal det indskræpes, at der IKKE må opmagasineres bohaver eller sættes affald på hoved- og køkkentrapper, samt lofts- og kældergange.

Da vi i 2020 tegnede ny ejendomsforsikring blev ejendommen nøje gennemgået med en taksator og risikokonsulent. Her blev det bl.a. indskræpet over for os, at der ikke må sættes barne- og klapvogne i opgangene. Det er strammet yderligere, så INTET må sættes i opgangen. Undtagelsen er alene en kørestol eller rollator, jf. link: [HUSORDEN \(abvm.dk\)](https://www.abvm.dk)

Generelt ser det pænt ud i ejendommen som helhed, fordi vicevært, bestyrelse og beboere til stadighed er over det. Men desværre støder vi (og naboer) af og til på affaldsposer på køkkentrapper. HVIS du ikke har tid til at gå ned med dit affald, så sæt det på din egen side af køkkendøren, så går det ikke så nemt i glemmebogen som på køkkentrappen.

En evakuering KAN også være nødvendig ved vandskade. Og typisk ved brand eller vand går strømmen. Det betyder, at man på visse tider af døgnet risikerer at skulle ned af køkken- eller hovedtrappen i total mørke. Blot et par træsko placeret uheldigt på trappen, kan betyde at man snubler og kan komme slemt til skade...

Derfor: Husordenen SKAL altid overholdes især af hensyn til alles sikkerhed, men også af hensyn til de eventuelle økonomiske konsekvenser for foreningen og den enkelte beboer som måtte have overtrådt husordenen.

Støbejernsradiatorer

Vi har gennem en årrække udskiftet gamle støbejernsradiatorer til pladeradiatorer med termostater når lejligheder er blevet handlet og derfor er tom for bohaver. Eller når en radiator blev defekt eller utæt. Udgifterne hertil er løbende betalt via vedligeholdelsesbudgettet.

Med udsigt til et pænt regnskab i år, bad vi i marts de af jer der stadig har støbejernsradiatorer og/eller tænd/sluk-håndtag på radiatoren om oplysning herom, så vi kunne få overblik over *hvor mange* der er tilbage i ejendommen. Resultatet var, at det hovedsageligt er de andelshavere, som har boet i samme lejlighed fra før vi stiftede andelsboligforeningen, samt lejerne, som har de gamle radiatorer eller håndtag.

Vi indhentede tilbud på udskiftning af de resterende 61 stk., og forventer over 3 år at kunne udskifte dem alle. Vi tager dem opgang for opgang, dog primært startende med de radiatorer, som i dag ikke er monteret med termostater. Desværre lykkedes det ikke at få udskiftet de 21 stk. vi havde sat os for inden 1. juli 2021 – årsagen var at radiatorproducenten ikke hurtigt nok kunne levere på grund af mangel på stål. Dog lykkedes det lige inden 30. juni at få leveret de 21 stk. radiatorer og betalingen er derfor med i dette års regnskab. Blikkenslageren og vi pressede på for at tilbuddet - vi havde indhentet - holdt! Ligesom alle andre byggematerialer er prisen på radiatorer steget ikke mindst på grund af stålpriserne. Selve udskiftningen blev foretaget i første halvdel af september i år, umiddelbart inden fyringssæsonen. Håndværkerudgifterne til montering bogføres derfor først i det nye regnskabsår.

Erhvervslejemål AF 4

Den 4. januar 2021 var der atter retsmøde i sagen om vores opsigelse af erhvervslejer Amager Lejerforening. Denne gang i Landsretten, da Amager Lejerforening som tidligere nævnt havde anket Byrettens dom af 10. juli 2020, hvor vi fik medhold i opsigelsen.

Landsretten gav os også medhold i vores opsigelse af lejereren. Amager Lejerforening skulle derfor fraflytte lejemålet pr. 1. maj 2021.

I marts modtog vi meddelelse om at Amager Lejerforening havde søgt procesbevillingsnævnet om tredjeinstansbevilling – altså en afprøvning af sagen i Højesteret.

Den 10. juni kom afgørelsen om at betingelserne for at sagen skulle i Højesteret ikke er opfyldt, da sagen ikke har principiel karakter. Det skulle således tage 983 dage fra vi på generalforsamlingen den 1. oktober 2018 vedtog at opsigelse lejereren til endeligt kunne afslutte sagen – dette efter at der er brugt et utal af advokat-, administrator-, og formandstimer.

Bestyrelsen skal – som i 2018 - bede om generalforsamlingens godkendelse til istandsættelse af lejemålet, jf. omtalen på sidste års generalforsamling, herunder renovering af toilettet – der er ikke bad i lejemålet. Vi har ikke indhentet tilbud på renoveringsarbejderne, men istandsættelsen vil blive søgt holdt inden for vedligeholdelsesbudgettet.

Lejemålet skal fremover benyttes til andelsforeningens ejendoms kontor. Mille Dekoration forestår udsmykning af facadevinduet, og vil løbende sørge for udskiftning.

Forbrug af vand og varme

Alle beboere bør nok indstille sig på, at vores forbrug af vand og varme er steget i år. Hovedårsagen er, at rigtig mange har været meget mere hjemme på grund af COVID-19. Hvis man lidt groft opdeler døgnet i 3 x 8 timer: fritid, arbejde/skole og hvile, så vil f.eks. vandforbruget stige til næste det dobbelte – alene fordi man er flere hjemme i længere tid, mange har holdt ferie hjemme, og få har benyttet eksterne badefaciliteter ifm. med sportsudøvelse.

Da brugsvand afregnes sammen med fjernvarmen må vi forvente, at skulle betale mere for vand og varme når varmeregnskabet kommer til januar 2022. På trods af en rekord kold april kan vi håbe på, at den milde vinter samlet set trækker i den rigtige retning.

På baggrund af et EED-direktiv (EU's Energieffektivitetsdirektivet) er der lovgivningsmæssigt indført nye regler, hvor der stilles krav om øget hyppighed af information om beboernes forbrug af varme og varmt brugsvand (hvis man også har vandmålere). I fremtiden skal vi have forbrugsinformation mindst 9 gange årligt.

Den aflæsningsmetode vi har i dag ("DriveBy" fjernaflæsning), bør rent omkostningsmæssigt ændres til en reel fjernaflæsning, så der ikke skal en montør med computer forbi alle vores opgange 9 gange årligt. Samtlige varmfordelingsmålere på alle radiatorer skal derfor skiftes.

Det betyder også, at Brunata opretter en *servicepakke*, så du får adgang til nødvendige oplysninger, via en beboer adgang og så du kan følge med i dit eget forbrug direkte via PC eller mobiltelefon. Endvidere vil du (hvis du har oplyst din e-mail adresse) få EED-mailnotifikation, der lever op til EDD-direktivet nu og fremover.

Men intet er gratis! Det forventes gennemsnitlig at koste kr. 100 årligt pr. lejemål, som vil indgå i dit varmeregnskab. Vi sender yderligere information, når systemet er indført og virker.

Altaner

Altanudvalget har været stærkt udfordret på grund af COVID-19 nedlukningen, men også af at den rådgiver som vi havde modtaget tilbud fra, og havde intention om at indgå aftale med, opsagde sin stilling. Vi indhentede derfor tilbud fra endnu to rådgivningsfirmaer, bl.a. Focus2 som forestod rådgivningen og byggestyringen ifm. opsætning af de 17 altaner til gården i 2017. Der er nu indgået aftale med Focus2.

Én af udfordringerne ved en rådgivningsaftale er, at gøre fase 1 så billig som muligt – altså selve undersøgelsesfasen. Hvor det afklares OM og HVAD der kan forventes at blive givet tilladelse til. Ikke mindst når kommunen til stadighed ændrer regler og betingelser.

Til de af jer som har tilmeldt og underskrevet en "altanaftale" vil der blive udsendt yderligere information. Altanudvalget/bestyrelsen vil også løbende holde øvrige beboere orienteret når/hvis der måtte være nyt.

Fremleje

Hovedreglen i vedtægten er §3, stk. 3: *"Hver medlem må kun have brugsretten til én bolig, og er forpligtet til at benytte denne."* Herefter betingelserne for at kunne foretage fremleje i §12.

Vi har for år tilbage udarbejdet en række vejledninger som ligger på foreningens hjemmeside www.abvm.dk. Du finder dem under *Dokumenter – Aktuelle*. Der er også en vejledning som omhandler fremleje og korttidsudlejning/airbnb mfl.

Læs vejledningen INDEN du overvejer fremleje, da en omgåelse (ulovlig fremleje og korttidsudlejning) kan have lige så alvorlige konsekvenser, som manglende betaling af andelsboligafgift - nemlig eksklusion af foreningen.

Affaldshåndtering

Dagrenovation:

Kravene til affaldssortering bliver til stadighed skærpet. Vi får flere og flere containertyper, som udfordrer pladsen i containergården. Også til beboernes sorteringsevne og -vilje stilles der betydelige krav.

Bestyrelse og vicevært skal derfor venligst bede om at alt affald sorteres omhyggeligt i de containere der er indrettet hertil, og som frekvensmæssigt tømmes herefter.

Især madaffald (bio) i de grønne poser SKAL i containerne til det brug. Hvis de fejlagtigt smides i f.eks. plastaffald risikerer vi, at de ligger der i op til 14 dage inden der tømmes - og lugter fælt! (Nye biposer kan hentes på bygtehylden ved indgangen til vaskeriet).

På Københavns Kommunes hjemmeside kan man nemt i et søgefelt under Link: [Søg på dit affald](#) få svar på i hvilken container affaldet skal afhændes. F.eks. pizzabakke => restaffald eller mælkekarton => plast. Endvidere husstandsomdeler kommunen foldere når der sker ændringer.

Storskrald:

Den ugentlige åbningstid for storskraldsrummet, og dermed også adgang til skabet for farligt affald er **tirsdag kl. 7 til fredag kl. 13**.

Hvis du flytter rundt på affaldet for at lede efter genanvendelige effekter, skal du rydde op efter dig. Affald der tages op fra containerne eller flyttes skal lægges/stilles tilbage.

Storskrald afhentes ca. to gange månedligt på mandage ofte fra morgenstunden. Det betyder, at affaldet skal være sorteret og klar til renovationsfolkene. HVIS det roder forlader de ejendommen – blot med en seddel om at de ikke kan komme til, og de ikke vender tilbage før næste ordinære afhentning. Så er det viceværten, der skal i gang med oprydning og eventuel bortkørsel. Arbejdstid der går fra andre af hans opgaver på vores ejendom eller som skal løses mod ekstra betaling!

Får du leveret nye hårde hvidevarer f.eks. en vaskemaskine, så betal lidt ekstra for at den gamle maskine tages med retur. Ofte står buddet med en tom sækkevogn/trappeløfter, der skal ned ad trappen alligevel. Du kan slippe for selv at mase med den, og det giver mere plads til øvrigt affald i storskraldsrummet.

Vi håber på alle beboeres – fortsatte - medvirken til orden og rydelighed.

Bortskaffelse af større mængder storskrald f.eks. bohaver i forbindelse med fraflytning, rydning af dødsbo, tømning af loftsrum, kælderlejemål, samt bygningsaffald (nedrevet køkkener, badeværelser mv.) skal ske på anden vis, da vores afhentningsfrekvens og dimensionering ikke rækker til dette formål. Storskrald og bygningsaffald kan gratis afleveres på Vermlandsgade Genbrugsstation, Herjedalgade 2-4.

Reparation og vedligeholdelse

Vi har brugt kr. 1.868.688 på reparation og vedligeholdelse, heraf kr. 1.008.028 på ekstraordinær reparation og vedligeholdelse. De mange udgifter fordeler sig således:

- Blikkenslagerarbejder, kloak, udskiftning af rør og faldstammer, nyt udluftningsrør til tørretumbler fra kælder til tagryg. (Det bør bemærkes, at der i dette beløb også er udgifter til andre håndværksgrupper – f.eks. reparations-, murer- og malerarbejder). kr. 498.504
- Murerarbejder, kr. 12.261
- Tømrer/snedker, samt efterisolering af ventiler og rør på lofter og i kældre, kr. 119.594
- Elektrikerarbejde, bl.a. fejløgninger, dørtelefoner, indkøb af lyskilder, kr. 12.240
- Låseservice, reparation af låse, indkøb af systemnøgler til videresalg, mv., kr. 7.220
- Glarmester, rude i frisørens dør, kr. 3.993
- Maler, kr. 29.526
- Service af centralvarmeanlæg (bl.a. Guldager A/S), kr. 32.751
- Serviceabonnement, vaskeri, kr. 14.544
- Vaskeri, strygerulle, kr. 2.067
- Lysnet, juletræsbelysning mv., reparation af markise, nyt udhængsskab, kr. 23.310
- Gårdanlæg og udenoms arealer i øvrigt, cykelstativer mv., kr. 29.110
- Serviceabonnement, motionsrum, reparation af løbebånd, kr. 3.244
- Byggerådgivning, ABR helbredstjek varmekælder, kr. 12.341
- CJ Elevatorservice ApS, reparation, kr. 47.972
- CJ Elevatorservice ApS, abonnement, kr. 11.434

samt ekstraordinære vedligeholdelsesudgifter

- Blikkenslagerarbejder; stigestrange, faldstammer mv., samt oprettende murer/malerarbejder hos over/underboer ifm. andelshaveres renovering af køkkener og badeværelser kr. 253.816
- Udskiftning af radiatorer ifm. fraflytninger, samt defekte og indkøb af 21 stk. radiatorer til senere montering, kr. 315.106
- Gennemgang af betonaltaner kr. 2.481 (stillads, reparation mv. udført i nyt regnskab)
- Terrazzoen i resterende 8 opgange AF 8, VS 3-9, VM 13-17, grov-slebet, fuldspartlet, fin-slebet, samt afsluttende overfladebehandling, kr. 45.000
- Renovering af 5 køkkentrapper i den lave del af ejendommen VS 3-9, kr. 335.713
- Renovering af trådhegn; udskiftning af net i hegnene, kr. 55.913

Ønsker til fremtidige vedligeholdelsesarbejder (ikke i prioriteret rækkefølge):

- Udførelse af de mest rentable opgaver jf. den 10-årig vedligeholdelsesplan fra 2016

samt

- Nye el-skabe, større opdeling af f.eks. strøm til vaskeri, opgangsllys, serverrum, lejlighederne, mv. (er igangsat)
- Renovering af butikslejemål AF 4 til brug for et ejendomskontor
- Udskiftning af 20 altaner, Ved Stadsgraven 1 og Ved Mønten 19 (forberedende arbejde er igangsat)
- Altanprojekt, opsætning af individuelt finansieret altaner (forberedende arbejde er igangsat af altanudvalg)
- Vandstop til hhv. brugsvand og fjernvarmeanlægget
- Reparation/maling af 3 køkkentrapper AF 4-8
- Reparation/maling af 3 hovedtrapper AF 4-8
- Reparation/maling af 2 køkkentrapper VS 1 og VM 19
- Reparation/maling af 2 hovedtrapper VS 1 og VM 19
- Reparation af kældertrappe til erhvervslejemål
- TV-inspektion af kloaker i gården, samt under bygning AF 8 / VM 19
- Asfaltering af gård efter evt. kloakreparationer
- Reparation af trappesten på hovedtrapper
- Opretning af fliser ved enkelte havegange
- Nyt linoleum på enkelte hovedtrapper; stueetage til 1. sal)
- Udskiftning af elektrisk styresystem til elevatorerne (er pt. godkendt for en 2 årig periode)
- Udskiftning af dørtelefoner til telefoner med kamera / evt. elektronisk åbning
- Udskiftning af 8 nedløbsrør til zinkrør i gård. (Plastrør defekte/ rørholderne gennemtærede).
- Nyt tagpap på 26 kviste (haster ikke, er undersøgt)
- Røgmeldere på alle lofter og trappeopgange
- Erstatningstræer for birketræer udfor VM 13 og 19
- Supplering med mindre træer i enkelte forhaver
- Udskiftning af resterende støbejerns radiatorer: Amagerfælledvej 10 stk., Ved Mønten 21 stk., Ved Stadsgraven 20 stk.
- Udskiftning af glas (køje) i elevatordøre, samt afskærmning ved loftslem (lovgivning)
- Nye varmfordelingsmålere på samtlige radiatorer i ejendommen. (EU's Energieffektivitetsdirektiv)
- Sikkerheds- og klimadøre (130 stk. hoveddøre og 130 stk. køkkendøre i de enkelte lejligheder). Iflg. valuar vil udgift til udskiftning og værdiforøgelse være 1:1
- Rensning af udluftningskanaler i hhv. køkkener og badeværelser (ca. 260 stk.)

Regnskabet 2019/2020

Regnskabets resultatopgørelse er overordnet set i fin balance med budget. Der er imidlertid nogle forskydninger i forhold til de enkelte budgetposter. Her skal blot nævntes:

Vi har lidt færre indtægter end budgetteret. Det skyldes især nedlukningen af beboerlokalet og gæstelejligheden, (ca. kr. 41.000).

På udgiftssiden har vi større udgifter til skattebetalingen (grundskyld ca. kr. 37.000). Forbruget af vand er højere, som må skyldes at flere har været mere hjemme i året (ca. kr. 20.000). Udgifter til renovation har været større – dels fordi kommunen har hævet taksterne, dels fordi viceværten periodisk selv har måtte håndtere storskrald (ca. kr. 13.000). Udgifterne til elektricitet er imidlertid lavere (ca. kr. 10.000), hvilket primært skyldes den løbende energieffektivisering (LED-lamper, ny cirkulationspumpe, mv). Dog må udgiften til el forventes, at blive højere i det kommende år på grund af stigning i elpriserne og de grønne afgifter.

Udgifterne til trappevask er højere, da vi i efterårs-, vinter- og forårsmånederne valgte at få køkkentrapperne vasket to gange månedligt frem for som tidligere én gang. (Hovedtrapper vaske hver uge hele året). Endvidere har de mange beboere hjemme i ejendommen og renoveringer af køkkener, badeværelser mv. betydet en løbende ekstra rengøring (ca. kr. 32.000). Der er i året foretaget hovedrengøring af hovedtrapperne (ca. kr. 47.000).

Den løbende og ekstraordinære vedligeholdelse er der redegjort for på side 11 i denne beretning. Der er i året samlet set brugt mindre end budgetteret (ca. kr. 286.000).

På administration, revision, vurdering, mv. er der brugt mindre end budgetteret bl.a. fordi valuarvurderingen sidste år blev foretaget i gammelt regnskabsår (kr. 25.000).

De finansielle udgifter passer næsten på krone, også selv om der er betalt negative renter, og vi henover året, ifm. deponeringer af købesummer, har haft meget likviditet på kontoen.

Samlet set et tilfredsstillende regnskab for 2020/2021, som efter betaling af afdrag på prioritetsgæld ender med et overskud på kr. 164.422, som overføres til næste år.

Regnskabet i sin helhed er udsendt sammen med indkaldelsen, og som du kan læse i ”stikords form” i tillægget til denne beretning under ”Foreningen i tal”.

Mere om regnskabet som helhed, samt budget for næste år på generalforsamlingen under dagsordenens pkt. 4.

Afslutning

Hvis vi ser bort fra de udfordringer som COVID-19 har medført gennem året må 2020-2021 for foreningen, og dermed for den enkelte andelshaver, betegnes som et godt år.

Det høje aktivitetsniveau for den løbende vedligeholdelse af ejendommen er fortsat, og der har desuden været råd til at foretage flere større opgaver fra ønskelisten – ikke mindst de 5 køkkentrapper VS 3-9, der efter et langt tilløb endelig kunne blive renoveret, samt efterisolering af ventiler og rør på lofter og i kældre.

Som nævnt har der i regnskabsåret været 9 handler, men i perioden fra januar og her frem til generalforsamlingen er der kommet mange nye andelshavere til. Vi håber, at du har haft glæde af at læse beretningen, og oplever, at du er flyttet ind i en god forening. Du er under alle omstændigheder meget velkommen, og vi håber at du er - eller vil blive - glad for at bo i ejendommen, og vil bidrage positivt i foreningen. En god start er at hilse på hos dine nye naboer.

I forbindelse med fremvisninger af lejligheder har jeg haft mange af jer "gamle" andelshavere, eller dem I har indstillet og deres forældre på tomandshånd. Det har været ganske interessant, at høre jeres og ikke mindst deres omtale af foreningen og ejendommen. Enten er det blot falsk høflighed eller også *har A/B VED MØNTEN* et særdeles godt ry og rygte. Bestyrelsen tror helst på det sidste!



Luftfoto 1945 – Brandstationen på adressen Amagerfælledvej 2 er nedrevet og flyttet til Markmandsgade 15. Bemærk, ingen bunkere langs Ved Stadgraven.

- Andelskrone:** Bestyrelsen indstiller til ændret andelskrone på 18.600 pr. m², hvilket svarer til 62 gange indskuddet. Altså en stigning på kr. 1.500 pr. m².
- Andelsboligafgift:** Bestyrelsen indstiller uændret andelsboligafgift på kr. 560 pr. m² pr. år.
- Vurdering:** Statsaut. ejendomsmægler & valuar, MDE Erik Wiborg fra Wiborg + Partnere har pr. 1. juni 2020 vurderet ejendommen til kr. 236,7 mio., som bestyrelsen indstiller til fastfrysning.

Erik Wiborg har foretaget genvurdering pr. 30. juni 2021 til brug for den regnskabsmæssige opgørelse af ejendommens værdi i balancen jf. årsregnskabsloven. Ejendommen blev vurderet til 243,6 mio. kr. Se mere under andelskroneberegning i regnskabet side 23.
- Driftsresultat:** Vi har indtægter på i alt kr. 6.293.947 Udgifter til reparation og vedligeholdelse på kr. 1.868.688, inkl. ekstraordinære vedligeholdelsesudgifter. Ejendomsskatter, forbrugsafgifter, foreningsomkostninger, renholdelse, afskrivninger mv. beløber sig til kr. 2.332.801. Resultatet af ordinær drift blev på kr. 1.961.146. Prioritetsrenter på kr. 624.992. Renteudgift til bank kr. 9.084. Årets overskud blev kr. 1.327.070 før afdrag på prioritetsgæld kr. 1.162.648. Overskud på kr. 164.422 overføres til næste år
- Status:** Egenkapital før andre reserver kr. 179,9 mio.
30.6.2021 Andre reserver kr. 24,0 mio. (Hensat til fremtidig vedligeholdelse, kursregulering mm.)
Obligationsrestgæld kr. 38,0 mio. (Nominelt kr. 39,1 mio.).
Balance kr. 250,9 mio.
Likviditet kr. 7,0 mio. og trækingsret kr. 1,0 mio.
- Hæftelse:** Medlemmerne hæfter alene med eget indskud for forpligtelser der vedrører foreningen. Medlemmerne hæfter ikke personligt solidarisk for banklån eller realkreditlån. Vedtægt §5.
- Forsikring:** Der er tegnet fuld- og nyværdiforsikring, som dækker brand, angreb af svamp- insekt eller råds-kader, samt en bestyrelsesansvars- og net-bankforsikring.
- Mål og tal:**
- | Ejendommen | antal | m ² | indtægt i pct. |
|----------------------|-------|----------------|----------------|
| Andelslejligheder | 118 | 9.353 | 83 |
| Udlejede lejligheder | 12 | 974 | 10 |
| Udlejede erhverv | 12 | 673 | 4 |
| Kælderlejemål, mv. | 22 | 394 | 3 |
| I alt | 164 | 11.394 | |
| Grundareal | | 4.127 | |
- Hoved- og nøgletal:** Se årsrapporten (regnskabet) side 7.
- Nøgleskemaer:** Det lovpligtige *Nøgleoplysningsskema I* fremgår af årsrapporten side 21 og 22. *Nøgleoplysningsskema II*, der relaterer sig til den enkelte andelslejlighed, udarbejdes ifm. salg. *Nøgleoplysningsskema III* udarbejdes kun hvis der inden næste årsafslutning sker væsentlige ændringer i foreningens formueforhold. *Nøgleoplysningsskema IV* forelægges generalforsamlingen ifm. godkendelse af årsrapport.

Andelskrone

Nedenfor er oversigten, som viser udviklingen i andelskronen.

GF dato	Max. andelskrone pr. m²	Gældende andelskrone pr. m²	Andelsfaktor:
20.10.2021	21.172 kr.	?	?
21.09.2020	20.951 kr.	17.100 kr.	57
23.09.2019	18.567 kr.	17.100 kr.	57
01.10.2018	17.164 kr.	15.900 kr.	53
11.09.2017	15.322 kr.	15.000 kr.	50
19.09.2016	15.175 kr.	14.100 kr.	47
14.09.2015	13.405 kr.	12.000 kr.	40
15.09.2014	11.748 kr.	10.000 kr.	33,33
09.09.2013	8.240 kr.	7.800 kr.	26
17.09.2012	7.926 kr.	7.800 kr.	26
10.10.2011	8.036 kr.	7.800 kr.	26
25.10.2010	8.391 kr.	7.800 kr.	26
28.09.2009	8.775 kr.	8.400 kr.	28
29.10.2008	9.834 kr.	9.000 kr.	30
01.10.2007	9.180 kr.	8.700 kr.	29
25.09.2006	6.669 kr.	6.300 kr.	21
26.10.2005	3.219 kr.	3.000 kr.	10
28.09.2004	1.989 kr.	1.800 kr.	6
20.10.2003	1.785 kr.	1.500 kr.	5
23.09.2002	1.938 kr.	1.800 kr.	6
24.09.2001	1.836 kr.	1.350 kr.	4,5
30.10.2000	1.653 kr.	1.350 kr.	4,5
20.03.1999	Stiftelse	300 kr.	1

Andelsboligafgift

Af skemaet nedenfor ses udviklingen i andelsboligafgiften siden vores stiftelse. Ud over stigningen ifm. vinduesudskiftningen i 2003/2004, samt facaderenoveringen i 2016, er der kun sket stigninger i boligafgiften som følge af højere skatter og (grønne) afgifter. Blandt årsagerne til at andelsboligafgiften kan holdes på rimeligt niveau, skyldes at vi løbende har været heldige/dygtige med at omlægge realkreditlånene til billigere rente, samt foretage ekstraordinære afdragsbetalinger.

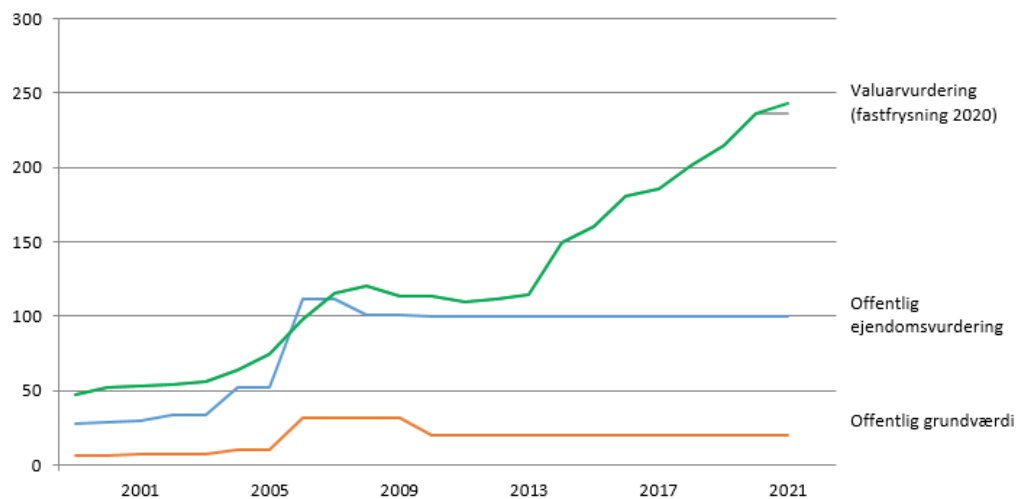
Boligafgift	1999	2003	2004	2009	2016	2019
pr. m ² pr. år	Kr. 411	→ Kr. 425	→ Kr. 470	→ Kr. 500	→ Kr. 535	→ Kr. 560

Ejendommens vurdering

Foreningen har siden stiftelsen benyttet valuarvurdering som grundlag for formueopgørelsen.

Statsaut. ejendomsmægler & valuar, MDE Erik Wiborg fra Wiborg + Partnere har pr. 1. juni 2020 vurderet ejendommen til kr. 236,7 mio. (fastfrysning) og pr. 30.6.2021 til kr. 243,6 mio. Det skal bemærkes, at der ikke fra offentlig side foretages ejendomsvurdering. Den seneste offentlige vurdering fra 1.10.2012 på kr. 100 mio. Heraf udgør grundværdi kr. 19,9 mio.

Mio. kr.



Skat

Andelsboligforeninger betaler ikke ejendomsværdiskat, men alene grundskyld. I år betaler vi kr. 640.370. Den beregnes på baggrund af grundværdien. Vores grundværdi er pt. sat til kr. 19.918.000, men på grund af grundskyldsskatteløftet er vores beregningsgrundlag kr. 19.418.400. Udgift til grundskyld er ca. kr. 37.000 højere i 2021 end året før.

Vi har i tidligere år omtalt, at der fra offentlig side forventes indført et nyt vurderingssystem. Det kommer imidlertid ikke. Se omtalen i *GF-tema Valuarvurdering og andelskrone*.

Realkredit

Foreningens langfristede gæld:

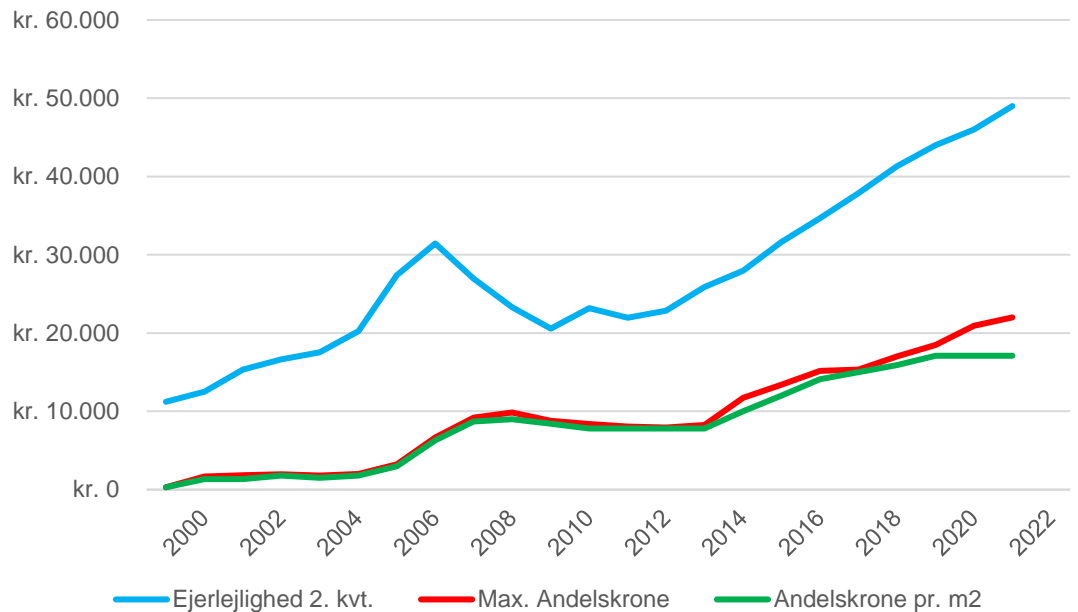
Realkreditlån pr. 30.6.2020	Bidrag	Hovedstol	Restgæld	Obl. restgæld
1% RD 2050 m/afdrag	0,43%	kr. 40.806.000	kr. 39.060.519	kr. 38.047.781

[ISIN-kode DK0004612454](#)

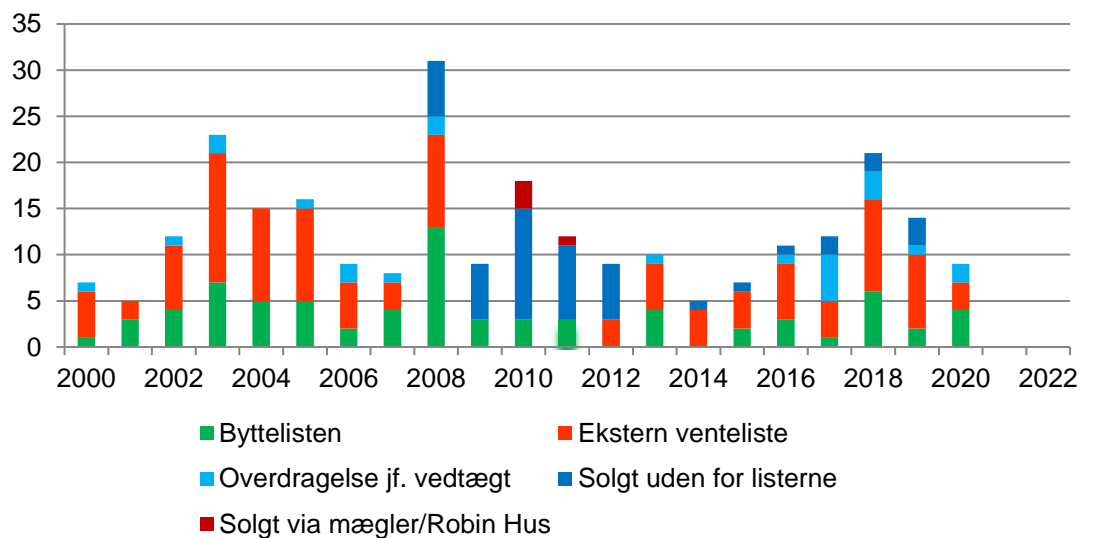
Foreningen sammenholdt med ejerlejlighedsmarkedet

Udviklingen i boligmarkedets ejerlejlighedspriser (realiserede handler i 2. kvartal, København), samt valuarvurderingerne for vores forening, hhv. maximal-prisen og den vedtagne andelskrone.

Kr. pr. m²



Statistik for antal handlede andelslejligheder



Foreningen vil i en årrække fremover fortsat få lejligheder til salg, da vi stadig (pr. 30.6.2021) har 11 lejligheder i ejendommen, som sælges i takt med, at lejerne fraflytter. Når de sælges, betyder det likviditet til ekstraordinær vedligeholdelse/forbedring af ejendommen, nedbringelse af gæld eller opsparing. Herudover har vi "den sidste" lejlighed (177-2101), som af beskatningsmæssige hensyn ikke må sælges, jf. vedtægt.

GF tema

Valuarvurdering og andelskrone

Da vi sidste år skulle tage stilling til andelskronen, var det på baggrund af de nye regler om - og mulighed for - fastfrysning af den valuarvurdering, som vi fik udarbejdet inden 1. juli 2020. Det som nogle boligøkonomer kalder en "redningskrans", men nok snarere bør betegnes som et *sikkerhedsnet*.

På bestyrelsens anbefaling vedtog generalforsamlingen en uændret andelskrone på kr. 17.100 pr. m² (57 gange indskuddet). Den værdistigning som var sket fra 2019 til 2020 blev fuldt ud hensat til reserverne.

I hele foreningens levetid har vi benyttet valuarvurdering som beregningsgrundlag for fastsættelse af andelskronen. Af forsigtigheds hensyn har vi altid hensat en del af værdien til reserverne, således at ekstraordinære vedligeholdelsestiltag eller udgifter til pludseligt opståede skader på ejendommen, samt kursudsving på realkreditgælden ikke umiddelbart påvirker den vedtagne andelskrone men alene størrelsen af reserverne.

Årsagen til bestyrelsens indstilling var bl.a., at ingen i september sidste år kunne forudse hvordan "markedet" ville reagere på den nye lovgivning (Blackstone-indgrebet) – og hermed om priserne på udlejningsejendomme ville stige eller falde.

Der er i dag, hvor generalforsamlingen skal vedtage andelskronen for 2021/2022, desværre stadig en række usikkerhedsfaktorer omkring tolkningen af lovgivningen, og dermed betydningen for den fremtidige udvikling og de eventuelle fremtidige vurderinger.

Skatteminister Morten Bødskov har besluttet, at de offentlige vurderinger af andelsejendomme ikke i fremtiden skal foretages. (Fremover er det kun grundværdien, som bliver fastsat af det offentlige, da det er den vi betaler grundskyld af). Boligminister Kaare Dybvad Bek har, i april 2021 i et interview til Berlingske, udtalt at der skal findes en erstatning for de offentlige vurderinger. En billig/gratis løsning, så foreninger der hidtil har benyttet, eller fremover ønsker at benytte, en "anden løsning" som beregningsprincip, ikke er tvunget til at få foretaget en valuarvurdering. Udgift til valuarvurdering belaster især små foreninger uforholdsmæssigt meget - målt pr. andelshaver.

Boligministeren har nedsat et udvalg, som skal "*afsøge alternative løsninger for prisfastsættelse af andelsboligforeninger*". Med i udvalget er Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, EjendomDanmark, som er erhvervsorganisationen for ejendommejere, -udlejere og ejendomsadministratorer, samt Dansk Ejendomsrådgiverforening hvis medlemmer bl.a. forestår udarbejdelsen af valuarvurderinger. Udvalget har frem til oktober 2021, hvor der skal afrapporteres til ministeren.

Umiddelbart kunne man måske foranlediges til at tro, at dette ingen betydning har for foreninger som vores, som benytter valuarvurdering som beregningsprincip. Men ligesom ingen gættede rigtigt for betydning af Blackstone-indgrebet, er det ikke til at forudse hvad der kommer ud af udvalgets arbejde – og endnu mindre hvad Folketinget efterfølgende enes om.

I bestyrelsen ser vi fortsat valuarvurderingen som den mindst ringe til fastsættelse af en andelsejendoms værdi. Udfordringen er imidlertid, at valuaren skal prisfastsætte ejendommen, som hvis det var en udlejningsejendom – og med referenceejendomme som

udgangspunkt. Altså sammenlignelige ejendomme i området som fornyeligt er handlet, hvis de måtte findes...

Noget af det vi skal overveje når andelskronen for 2021/2022 skal besluttes på denne generalforsamling er:

- Skal valuarvurderingen fra før 1. juli 2020 fortsat fastfryses? (sikkerhedsnet)
- Skal vi fastholde nuværende andelskrone, og dermed også fastholde niveauet for hensættelse til reserveerne?

For at perspektivere yderligere tillader vi os, at citere uddrag af administrator Allan Rigelsøvs Nyhedsbrev om emnet (*kursiv*):

"Mange tog nok for givet, at man som forening, hvis man valgte at fastfryse sin vurdering fra før 1. juli 2020, da ikke skulle have lavet nye valuarvurderinger før man sprang ud af fastfrysningen igen. Men de foreninger, - som vores - der anvender deres valuarvurdering som såkaldt dagsværdiansættelse af ejendommen i årsregnskabet, vil fortsat skulle indhente en valuarvurdering til brug for den regnskabsmæssige opgørelse af ejendommens værdi i balancen jf. årsregnskabsloven".

Det er uhensigtsmæssigt, at vi og andre andelsboligforeninger skal afholde udgifter til gennemførelse af en valuarvurdering alene med det formål, at de skal tjene som dagsværdivurdering i balancen i årsregnskabet, og vi må håbe på, at kravet hertil på et tidspunkt ændres gennem lovgivning eller i gældende regnskabspraksis. Men indtil dette eventuelt sker, vil vi have behov for, at den årlige valuarvurdering opretholdes, også selvom en fastfrosset vurdering anvendes ved andelsværdiopgørelsen.

"At det blev gjort muligt at fastfryse valuarvurderinger, skete af beskyttelseshensyn ud fra den forventning, at lejelovsindgrebet ville påvirke markedet for udlejningsejendomme negativt, og at andelsboligforeningernes valuarvurderinger ville falde, da en valuarvurdering netop er en opgørelse af, hvad en forenings ejendom vurderes at være værd som udlejningsejendom.

Indtil videre har markedet imidlertid ikke reageret så entydigt, og mange foreninger oplever nu, at de nye vurderinger er højere end dem, de regnede med skulle fastholdes grundet fald i markedet. Hvis en forening vælger at benytte en ny valuarvurdering og derved undlader at fastfryse en vurdering fra før 1. juli 2020, fortabes muligheden for at fastfryse den gamle vurdering, og foreningen vil derfor kunne blive påvirket, hvis ejendomsmarkedet senere falder. Man mister med andre ord det sikkerhedsnet, lovændringerne har gjort muligt at spænde ud under foreningens andelsværdi gennem fastfrysningen.

Det gode spørgsmål er selvfølgelig så, hvornår man skal smide sikkerhedsnettet og droppe den fastfrosne vurdering til fordel for en ny. Der skal i sagens natur være tale om en væsentlig stigning, før fastfrysning droppes, men skal stigningen være på 5, 10, eller f.eks. 15 pct. før den er væsentlig nok?"

I vores forening er der sidste år hensat kr. 35,4 mio. eller op imod 15 pct. til reserveerne. Med fastfrysning af vurderingen fra før 1. juli 2020, og en stigning i andelskronen til kr. 18.600 pr. m², vil vi fortsat have en pæn reserve på ca. kr. 24 mio. eller godt 10 pct.

"Det skal fremgå af regnskabet, hvis foreningen vælger at benytte en fastholdt vurdering i sin andelsværdiberegning. Det fremgår af andelsboligforeningslovens § 5, stk. 3, at fastholdelsen kan ske i en ubegrænset periode, dog kun indtil foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelse af andelsværdier.

Vælger foreningen imidlertid at indhente en ny valuarvurdering efter 1. juli 2020 og anvender denne i andelsværdiberegningen, er det bl.a. vores revisors og Andelsboligernes Fællesrepræsentations vurdering, at den fastholdte vurdering ikke længere kan tages i brug. Sikkerhedsnettet fortabes hermed.

Det er generalforsamlingen, der tager stilling til, om foreningen skal benytte den fastholdte vurdering i andelsværdiberegningen.”

Bestyrelsen synes, at seneste nyt omkring tolkningen af regnskabsreglerne skal med i beretningen. Det kan derfor supplerende oplyses, at foreningen Danske Revisorer (FSR) i nyhedsbrev af 15. september i år oplyser, at Erhvervsstyrelsen har tilkendegivet, at en andelsboligforening lovligt kan ændre regnskabspraksis fra dagsværdi til kostpris i årsregnskabet. Muligheden skal ses i lyset af reglerne om fastholdelse af ejendommens værdi i andelsboligloven og det faktum, at andelsboligforeninger ikke er almindelige erhvervsdrivende virksomheder.

FSR ser Styrelsens tilkendegivelse om at ændre regnskabspraksis, som en praktisk og hensigtsmæssig løsning på den problemstilling Allan Rigelsø bl.a. omtaler i sit Nyhedsbrev. Det bemærkes, at regnskabspraksis kun kan ændres én gang. Og er altså ikke en generel ophævelse for regnskabslovens princip.

FSR forventer at Erhvervsstyrelsens opfattelse cementeres i den regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der for tiden er under opdatering, og som FSR forventer bliver offentliggjort inden årsskiftet.

Dette er endnu et argument for, at vi i år fastholder/fastfryser vurderingen fra før 1. juli 2020, indtil regnskabspraksis er endeligt blåstemplet.

Her skal blot gentages, at bestyrelsen indstiller til en fortsat fastfrysning af vurderingen, men også at hæve andelskronen med kr. 1.500 pr. m² til kr. 18.600 pr.m². Se andelsværdiberegningen i regnskabet side 23.

I beretningen 2018/2019 havde vi også ”Andelskrone og vurdering” som emne hvor vi bl.a. redegjorde for bestyrelsens holdning til fastsættelse af andelskrone, link: [Bestyrelsens beretning \(abvm.dk\)](#) – side 7-10.