

## **Beretning 2006/2007**

Året vil jeg huske, som det år hvor bestyrelsen bl.a. holdt sit bestyrelsesmøde nummer 100. Ikke for at det i sig selv er noget særligt efter 8 års virke, men mere som en personlig milepæl for de mange aftener jeg sammen med skiftende bestyrelsesmedlemmer har brugt på foreningen. I årets løb rundede vi også handel nummer 100 - det er efterhånden blevet til nogle breve med tilbud om lejligheder, fremvisninger, overdragelser og ikke mindst samtaler og e-mails med de mange købere og sælgere.

Vi har haft endnu et godt år i foreningsregi. Vi fik ny administrator, der blev etableret et motionscenter, IT-netværket forventes på plads og en af de kommende dage åbner vi et værksted for de medlemmer, som vil "snedkerere". Den helt store negative hændelse i året var vandskaden den 13. december, som fik konsekvenser for de berørte beboere i opgangene Ved Mønten 13 og 15.

Til vores overraskelse fik de offentlige vurderinger som bl.a. Københavns Kommune udsendte i marts, konsekvenser for foreningen. Der var eksempler på at andelsboligforeninger blev opskrevet med 220 pct. Vores forening blev opskrevet fra 52 mio. kroner til 112 mio. kroner. Derfor så bestyrelsens sig *nødsaget* til at indkalde til en ekstraordinær generalforsamling, med forslag om at hæve andelskronen.

Disse og andre emner vil jeg i det efterfølgende redegøre nærmere for, samt omtale væsentligste tiltag og hændelser fra året, og lidt om foreningens økonomiske situation.

## **Ny administrator**

Krumtappen i en andelsboligforenings virke er dens administrator. A/B VED MØNTEN har administrativt levet en omskiftelig tilværelse. Syv administratorer på otte år er det blevet til. Det er min overbevisning, at det kun kunne lade sig gøre fordi bestyrelsen har været dybt involveret i mange sager, men arbejdsmængden og detaljeringsgraden har til tider været urimelig stor.

Hvis I læser beretningerne fra de tidligere år, har et tilbagevendende emne været vores administration, som i perioder har været stærkt mangelfuld. Årsagen har primært været stor udskiftning af personale og tilsyneladende alt for stor arbejdsbyrde til den enkelte administrator. Min oplevelse har været, at det for vores forenings vedkommende kun har fungeret godt i den tid, hvor Dansk Boligadministration A/S havde ejendomsadministrator Vibeke Madsen ansat.

Dansk Boligadministration A/S blev siden solgt til Difko Ejendomme A/S, hvilket afstedkom en del personaleudskiftning. I beretningen sidste år redegjorde jeg for forløbet med skiftet fra Hans Arne Christensen til Anne Mette Bo. Da Anne Mette så gik på barselsorlov og senere meddelte, at hun ikke kom tilbage, skulle foreningen endnu engang have ny administrator. Alt for mange sager var tabt på gulvet, og medlemmerne og bestyrelsen fik ikke den service vi havde krav på. - Nu var nok, nok!

Derfor undersøgte vi mulighederne for et andet administrationselskab. Efter at have talt med et par stykker, valgte vi at skifte til *Boligadministratorerne A/S*, som har konkurrencemæssige priser. Men det var især udsigten til igen at få Vibeke Madsen som ejendomsadministrator, som gjorde udfaldet. Hun kender foreningen, hvorfor det

måtte formodes at overdragelsen kunne ske mere smidigt end hvis endnu en helt ny administrator skulle til at sætte sig ind i alle foreningens forhold. Men hovedårsagen til at vi valgte netop *Boligadministratorerne A/S*, er vores kendskab til Vibeke Madsens ekspertise, effektivitet og arbejdsindsats af høj kvalitet.

Det er derfor glædeligt, at vi nu kan konstatere, at vi ikke tog fejl. Foreningen har det meget bedre, sagerne bliver ekspederet og indgåede aftaler bliver holdt.

## **Den ekstraordinære generalforsamling**

Da vi modtog den offentlige vurdering pr. oktober 2006, valgte bestyrelsen at indkalde til en ekstraordinær generalforsamling med det formål at få medlemmernes opbakning til at ændre vurderingsprincip til den offentlige vurdering. Årsagen var, at den offentlige vurdering blev på 112 mio. kroner eller 14 mio. kroner højere end den valuarvurdering, vi havde fra sidste års generalforsamling.

Formålet med den ekstraordinære generalforsamling, som blev afholdt den 14. maj 2007, var at sikre den optimale indtjening if. med eventuelle førstegangssalg (salg af lejelejligheder). Endvidere sad bestyrelsen inde med en viden, om at der var medlemmer, som havde planer om at flytte. Alle medlemmer burde derfor delagtiggøres i vores ny viden.

Der var da heller ikke tvivl blandt medlemmerne. Bestyrelses forslag om at hæve andelskronen til 8.100,- kroner pr. kvadratmeter blev enstemmigt vedtaget.

I det papir; "Begrundelse og oplæg for indkaldelsen", som jeg udsendte inden, fremgik det, at denne beslutning skulle gælde indtil den næste ordinære generalforsamling – altså i aften.

## **Valuarvurdering**

Til aftenens generalforsamling har bestyrelsen fået udarbejdet en valuarvurdering. Årsagen er, at vi principielt mener, at det giver det mest retvisende billede af ejendommens værdi.

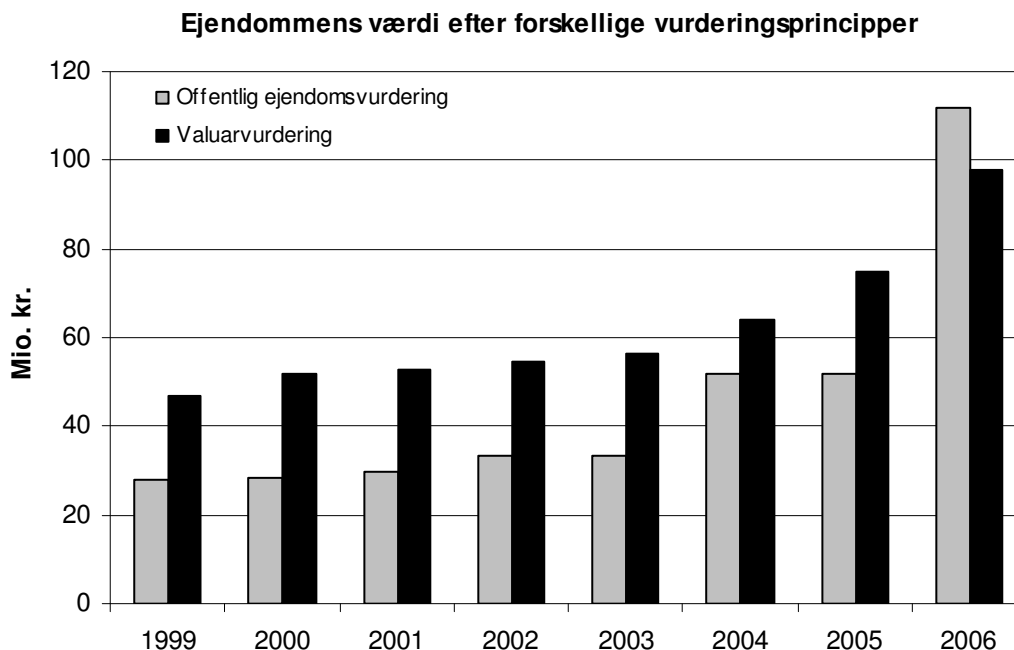
Som det sikker er jer bekendt, kan generalforsamlingen fra gang til gang vælge princip – og der er tre opgørelsesmetoder til at fastsætte andelsværdien på:

- *Anskaffelsesprisen,*
- *Handelsværdi som udlejningsejendom* (valuarprincippet) og
- *Kontantejendomsværdien* (offentlig ejendomsværdi).

Fra foreningens start har vi benyttet **valuarprincippet**. Eneste undtagelse er som nævnt fra den 14. maj i år.

Ejendommen er af EDC Mæglerne – Poul Erik Bech, Erhverv i år vurderet til 116 mio. kroner mod 98 mio. kroner sidste år.

Under punkt 4 i dagordenen skal vi tage stilling til andelskronen, der skal være gældende for regnskabsåret 2007/2008. Af grafen (på næste side) kan I se udviklingen i den offentlige vurdering, samt valuarvurderingen siden vores stiftelse i 1999.



## Andelskrone

Traditionen tro er nedenfor skemaet som viser udviklingen i andelskronen. Vi tager den altid med i beretningen for at vise nye andelshavere, at vi én gang har **nedsat** andelskronen. Årsagen var kursudviklingen på obligationer omkring regnskabsafslutningen 30. juni 2003, som betød, at vores obligationsrestgæld var højere end året før. Det påvirkede andelskronen negativt.

| Dato for generalforsamling | Max. Andelskrone | Andelskrone pr. m <sup>2</sup> |
|----------------------------|------------------|--------------------------------|
| 20.3.1999                  | (Stiftelse)      | <b>300</b>                     |
| 29.4.1999                  | 1.017            | <b>900</b>                     |
| 30.10.2000                 | 1.653            | <b>1.350</b>                   |
| 24.9.2001                  | 1.836            | <b>1.350</b>                   |
| 23.9.2002                  | 1.938            | <b>1.800</b>                   |
| 20.10.2003                 | 1.785            | <b>1.500</b>                   |
| 28.9.2004                  | 1.989            | <b>1.800</b>                   |
| 26.10.2005                 | 3.219            | <b>3.000</b>                   |
| 25.9.2006                  | 6.669            | <b>6.100</b>                   |
| *) 14.5.2007               | 8.457            | <b>8.100</b>                   |

\*) Ekstraordinær generalforsamling (offentlig vurdering).

Endvidere gentager vi argumenterne for en høj andelskrone:

Ejendommen er i år vurderet 18 mio. kroner højere end sidste år. Handelsværdien som udlejningsejendom er som tidligere nævnt fastsat til 116 mio. kroner.

Det betyder at **andelskronen** maksimalt kan sættes til 30,60 gange indskuddet. Den nuværende andelskrone er 27, hvilket svarer til 8.100,- kroner pr. kvadratmeter.

Det er altid en afvejning, hvor høj andelskronen skal være. Dels skal der være plads til at fortage gældsættelse (trække på kassekredit) f.eks. til forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder, dels skal vi sikre størst mulig indtægt ved førstegangssalg (salg af lejelejligheder).

Bestyrelsen foreslår, at vi atter vender tilbage til **valuarprincippet**, og at andelskronen hæves til 29 gange indskuddet eller 8.700 kroner pr. kvadratmeter – gældende indtil næste generalforsamling.

## **Regnskabet – 2006/2007**

Jeg vil ikke redegøre for regnskabet i detaljer, men gå direkte til konklusionen med det samme. Regnskabet løber pænt rundt og i overensstemmelse med budgettet. Indtægter og udgifter er godt afstemt. Overskuddet blev på 943.000,- kroner, efter at vi har afdraget 436.000,- kroner på vores gæld.

De ekstraordinære indtægter beløber sig til godt 877.000,- kroner for salg af to lejelejligheder. Bestyrelsens ambition er fortsat, at disse indtægter først og fremmest benyttes til konsolidering og kun om nødvendigt til forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder. Det er lykkedes, samtidigt med at det nye motionsrum er betalt uden brug af de ekstraordinære indtægter.

Knapt halvdelen af udgifterne til etableringen af IT-netværket er også betalt i dette regnskabsår – 171.000,- kroner.

Vi har en god likviditet. Ved regnskabets afslutning udviste kassekredit 1.408.000,- kroner i vores favør.

Alt i alt et robust og konservativt regnskab, som vi godt kan være bekendt. Regnskabet vil senere i aften blive gennemgået, hvor du har mulighed for at få besvaret eventuelle spørgsmål.

## **Motionsrum**

I forbindelse med den ekstraordinære generalforsamling holdt vi åbningsdag for motionsrummet. Inden da havde vi spurgt medlemmerne om der var interesse for at etablere et. Vi har ved flere lejligheder spurgt medlemmerne, om deres holdning til forskellige spørgsmål, men denne gang fik vi den største svarprocent nogen sinde, med stor opbakning til at gå i gang. På åbningsdagen indmeldte 35 lejligheder sig – flere er siden kommet til.

## **Den tidligere Kongelige Mønt**

I årets løb har der været en del polemik om de forskellige byggeplaner for den tidligere Kongelige Mønt. Bestyrelserne i de omkringliggende ejendomme og jeg selv har været aktive i vores korrespondance med Københavns Kommune og andre myndigheder. *Amager Bladet* har løbende refereret fra sagsgangen, og vi har læst bygherrens (Keflar Invest) lovprisning af deres "fantastiske" projekt.

Fakta er, at der etableres 80 hotellejligheder uden bopælspligt og 39 ejerlejligheder. Der bygges op til 4 sals højde ind mod vores ejendom, med tagterrasse på toppen. Mod Amagerfælledvej og mod Norges Hus bygges op til 4. sal og med penthouselejligheder på 5. sal. Om lejlighederne virkelig kan sælges er et åbent spørgsmål. Ved færdiggørelsen af denne beretning, har vi fået oplyst, at stort set alle hotellejligheder er solgt, mens kun tre ejerlejligheder er reserveret.

Nedrivningen af mellembygningen er, som du sikkert har set, godt i gang.

På vores hjemmeside har vi lagt mit læserbrev; *"Magt – og afmagt"*, hvis du vil læse mere om sagen.

## **Handler**

Omsætningen af lejligheder for regnskabsåret 2006/2007 blev på samme lave niveau som sidste år. Det blev kun til 10 hvoraf 2 var førstegangssalg. Pr. 30. juni 2007 var vi 99 andelslejligheder og 31 lejelejligheder.

Vi forventer, at der kommer en del lejligheder i handel inden nytår. Vi har modtaget opsigelser eller tilkendegivelser om fem opsigelser, som må forventes at trække nogle interne flytninger med sig.

## **Større lejligheder**

Mangel på ledige lejligheder – især de større, har afstedkommet henvendelser om sammenlægning af lejligheder. I andre foreninger er det blevet populært at lægge lejligheder sammen, og det er især andelslejligheder, der bliver lagt sammen. I Københavns Kommune er der i år givet 714 tilladelser. Billedet er det samme i Århus, Odense og Aalborg. Reglerne er omfattet af boligreguleringsloven, og ifølge den kan en ansøgning ikke nægtes, hvis det samlede bruttoareal ikke overstiger 130 kvadratmeter. (I Århus tillader man dog 150 kvadratmeter og i Odense er man helt gået væk fra en øvre grænse).

Kommunerne er positive overfor sammenlægninger, fordi mange børnefamilier derved dropper udflytningen til et hus i forstaden og vælger at blive boende i byen.

På grund af vores vedtægt § 14 om andelsoverdragelse (ventelister) er det i øjeblikket *ikke* muligt at sammenlægge lejligheder. Hvis det skal gøres muligt, kræver det en vedtægtsændring, hvor de andelshavere som pt. står på venteliste er villige til at afgive deres plads til fordel for en nabo til en ledig lejlighed, der så skulle have fortrinsret.

Der skal laves regler for hvem der skal i spørges først. Naboen til højre eller venstre, måske over- eller underbo?

En af fordelene for foreningen vil være mindre slitage af ejendommen, da det begrænser de mange ind- og udflytninger. Endvidere vil det give nuværende andelshavere et incitament til at blive boende, og måske større tilbøjelighed til at passe på ejendommen og overholde husordenen. Under alle omstændigheder vil der blive færre andelshavere at holde rede på.

Fremgangsmåden, for at ideen kan nyde fremme, vil være at fremsætte et gennearbejdet forslag på en generalforsamling, da den nuværende bestyrelse i øjeblikket ikke har mulighed for at påtage sig yderligere opgaver.

Lidt i samme boldgade er, at to andelshavere som bor på 5. sal, har spurgt om muligheden for, at sammenlægge loftsetagen med deres lejlighed. Det er naturligvis også en måde at skaffe flere større lejligheder i ejendommen. Det rejser imidlertid rigtig mange spørgsmål, som bestyrelsen ikke umiddelbart kan besvare, uden at vi inddrager byggesagkyndige og juridisk assistance.

Hvis det er et udbredt ønske, vil vi anbefale, at der nedsættes en arbejdsgruppe bestående af de berørte, som kan arbejde med sagen, herunder en vurdering af de økonomiske konsekvenser for foreningen. Et medlemskab af bestyrelsen kunne naturligvis også være en god mulighed for at påtage sig opgaven.

For god ordens skyld skal det nævnes, at spørgsmålet om frasalg af loftet blev omtalt i sidste års beretning.

## **Vedligeholdelse**

Blandt vedligeholdelses- og renoveringsarbejderne, som blev udført i 2006/2007, vil jeg blot fremhæve:

- Kablingen til IT-netværket, jf. generalforsamlingsbeslutningen sidste år.
- Nye cykelstativer, Ved Mønten 11 og 17, Ved Stadsgraven 3, 5, 7 og 9.

På generalforsamlingen sidste år drøftede vi en renovering af gården. Der blev nedsat et gådrenoveringsudvalg. Det viste sig imidlertid mere end svært at finde dage hvor vi kunne mødes. Det endte med, at kun Jette Hansen, V.M. 13, Lars Hansen, A.F. 6 og jeg mødtes én gang. Ingen andre har henvendt sig med ønsker eller forslag, og vi fandt det derfor ikke umagen værd, at udarbejde en stor forkromet plan.

Et andet emne, som vi også drøftede sidste år var en ny port – som lukker! Bestyrelsen har haft fat i et utal af tømrer- og snedkermestre. Men ingen har endnu kunne fremkomme med et forslag til en port som med sikkerhed ville lukke støjfrit. Endvidere har vi set helt umulige eksempler på porte i fuld højde, som bliver alt for tunge eller fantastiske lukkemekanismer, som ingen kan forventes at bruge i dagligdagen. MEN nu afventer vi tegning og prisoverslag fra et Bornholmsk tømrerfirma, som har ekspertise inden for kirkeporte! – Det ser lovende ud, men de har lange leveringstider, hvorfor vi må væbne os med tålmodighed.

## **TDC kabel-tv**

Efter næsten halvandet års tovtrækkeri med TDC Kabel-tv fik vi en foreningsaftale om leverance af kabel-tv hevet i land. Vi får præcis det samme, som vi hidtil hver især har fået leveret. Alle beboere vil via andelsboligafgiften/huslejen blive opkrævet betaling for en "Grundpakke", men til en billigere pris end hidtil.

De beboere, som ønsker at få leveret "Lille tillægspakke" eller "Tillægspakken" med godt 40 kanaler, har fået tilbud om at tilkøbe den ydelse. Besked herom skulle jf.

brev fra TDC kabel-tv til samtlige beboere meddeles senest 8. august, ellers får man automatisk Grundpakken.

Denne aftale er uafhængig af det nye IT-netværk.

## **Netværk – Telefon og internetforbindelse**

Den 5. september bliver kablingsfirmaet "*Indienet*" færdige med at trække kabler og opsætte stik i alle lejligheder.

Det har vist sig at være en meget større opgave end først antaget. IT-udvalget har brugt et utal af timer på at træffe aftaler, skaffe nøgler, finde bortkomne nøgler og opfølgning på indgåede aftaler med Indienet.

Ingen har været tilfredse med forløbet, svineriet if. med gennemboringer mv. Heldigvis har langt de fleste beboere været ualmindelige tålmodige og forstående – det skal I have tak for! Men IT-udvalget; Eske Rasmussen og Henrik Braager skal også have tak for deres indsats, som er langt udover, hvad man kan forlange af frivilligt arbejde.

Nu afventer vi blot færdiggørelsen, og at vi kan indgå en aftale med en udbyder om leverance af billig internetforbindelse og telefoni. – Vi glæder os alle til, at det fungerer!

Vi håber at kunne give en dato for ibrugtagning på generalforsamlingen.

## **Bestyrelsen**

Systemet med valg til bestyrelsen er sådan, at man vælges for en 2-årig periode. På den måde sikres det, at hele bestyrelsen ikke træder tilbage samtidig. Suppleanter vælges altid for en 1-årig periode.

Bestyrelsesmedlem Eske Rasmussen har meddelt, at han og Jane flytter inden årets udgang, og kan derfor ikke fortsætte sin anden periode. Det falder sammen med, at vi i år er tre bestyrelsesmedlemmer, som er på valg. Det er således udelukkende Henrik Pagel, som kan fortsætte bestyrelsesarbejdet uden valg.

Bestyrelsesmedlem Thomas Møller Jensen, som var en af initiativtagerne til stiftelsen af andelsboligforeningen, har meddelt at han ikke genopstiller – efter 8 år i bestyrelsen.

Som det fremgår af indkaldelsen genopstiller:

- Jeg selv som formand for endnu ét år
- Steen E. Petersen for en 2-årig periode
- Henrik Braager genopstiller som suppleant
- Peter Kjær-Nielsen, genopstiller som suppleant

Bestyrelsen har ikke tidligere anbefalet eller peget på hinanden eller bestemte medlemmer. Vi har ønsket et åbent valg, hvor alle, der er villige til at yde en indsats for vores forening, skal have chancen.

I år vil vi imidlertid fravige dette princip.

Personligt vil jeg anbefale medlemmerne, at genvælge Henrik Braager. Eske og Henrik har udgjort IT-udvalget og har forestået arbejdet med kablingen af ejendommen. De har størst indsigt i IT-netværket. Da vi nu "mister" Eske, vil en kommende bestyrelse være ilde stedt uden Henrik. – Den øvrige bestyrelse skal bruge unødigt tid og energi på at sætte sig ind i stoffet.

Selv må jeg melde pas, dels på grund af tidsmangel, men jeg har også den tilgang til IT, at det blot skal virke, og interesserer mig ikke så meget hvorfor og hvordan!!

Herudover skal der vælges et nyt medlem for en 1-årig periode til erstatning for Eske og et nyt medlem for en 2-årig periode til erstatning for Thomas. Hvis du mener, at du har noget at bidrage med, og kan afse den fornødne tid, bør du overveje at opstille til bestyrelsen.

### **Forslag fra bestyrelsen**

Af indkaldelsen kan I se, at bestyrelsen har stillet følgende forslag:

1. Forslag om gældspleje.
2. Forslag om anvendelse af indtægt ved førstegangssalg til vedligeholdelse eller nedbringelse af gæld.

Forslagene er gengangere fra de tidligere år.

### **Afslutning**

Det var så de emner, jeg valgte at omtale i dette års beretning. Jeg har forsøgt at begrænse mig lidt i forhold til de tidligere år. Det er ikke et udtryk for at arbejdsmængden og sagsantallet har været mindre, men jeg håber alligevel, at du har læst noget som interesserer netop dig. Ellers har du jo mulighed for at tage emner op på generalforsamlingen.

Bestyrelsen bestræber sig forsat på at drive andelsboligforeningen, så langt de fleste beboere føler sig godt tilpas og dermed glade for at bo i ejendommen.

Økonomisk fortsætter vi den linie, som blev lagt ved vores stiftelse med fokus på omkostningerne, under størst mulig hensyntagen til vedligeholdelse og forbedringer, som forøger ejendommens værdi. En stram økonomisk styring er forudsætningen for, at andelsboligafgiften kan holdes nede. Derfor er det glædeligt, at vi kan fortsætte med uændret andelsboligafgift – i øvrigt siden vinduesudskiftningen.

Det regnskab som statsautoriseret revisor Jesper Buch om lidt vil præsentere, må betegnes som tilfredsstillende. Det er derfor blevet en dejlig vane, at kunne konkludere; at **A/B VED MØNTEN** økonomisk har haft et godt år, og medlemmernes formue er blevet mange millioner større.

Så mange var ordene i år.

(Beretning udarbejdet 27.8.2007)