

## Beretning 2007/2008

Året blev skudt i gang med at alle andelshavere fik en billig internetforbindelse, som stort set har kørt upåklageligt, dog er bestyrelsen i skrivende stund ved at undersøge priser for at øge hastigheden.

Flere andelshavere har også tilmeldt sig og benytter nu motionsrummet, og værkstedet blev som lovet åbnet.

Foreningen har økonomisk haft et godt år. Det har betydet, at vi kunne igangsætte en række vedligeholdelses – og forbedringsarbejder. Opgaver som vi længe har haft på ønskelisten, f.eks. den nye port, og vi er startet med at renovere de tre først hovedtrapper.

Beklageligvis har vi også været nødsaget til at indlede en eksklusionssag mod et medlem på grund af restance.

Til gengæld har vi kunnet sige velkommen til mange nye medlemmer – familie og venner til de nuværende andelshavere. Vi håber, at I vil falde godt til og blive glade for at bo i ejendommen.

En del medlemmer har i årets løb henvendt sig til mig for at få bestyrelsens vurdering af salgsmulighederne, og om prisen på netop deres bolig er toppet – og risikoen for at andelskronen vil falde. Allerede i maj fik vi en indikation af, hvor det bar hen ad. Den offentlige vurdering for 2007 var uændret sat til 112 mio. kroner. Så **A/B VED MØNTEN** er altså ikke faldet i værdi.

Lad mig starte denne beretning med en generel omtale af boligmarkedet.

### Boligmarkedet

Året har været præget af et boligmarked med faldende priser på ejerboliger og visse andelsboliger.

Det har medført, at udbuddet af ejerlejligheder i vores område har været stort, og liggetiderne - altså den tid det tager fra ejendommen udbydes til salg hos ejendomsmægleren til den er solgt - er vokset betydeligt. Mange boligejere har derfor i stedet forsøgt at udleje deres ejendom, eller måske blot indtil der viser sig en køber. Huslejerne for nybyggeri i Ørestaden, Islands Brygge og på Holmen er faldet markant.

Også andelsboligmarkedet er præget af prisfald – MEN det skal pointeres, at det især gælder nyopførte og relativt nystiftede foreninger.

Dette sammenholdt med pressens historier om at andelsboligpriserne er skruet kunstigt op, har afholdt mange potentielle købere fra at købe en andelsbolig, også i vores forening.

Samtidigt har pengeinstitutterne strammet deres kreditpolitik. For blot 1½ års siden kunne studerende på S.U. og med et lille fritidsjob let låne til en af vores 2 værelses lejligheder. I dag oplever vi at bankerne stiller meget større krav til fast indtægt og et realistisk budget. Bankerne er også blevet meget mere opmærksomme på

sammenhængen af andelsboligafgiften (huslejen), den enkeltes lån til købet, og foreningens finansiering.

Hvis man i dag skal købe en andelsbolig, er det vigtigere end nogen sinde også at se på sammensætningen af foreningens finansiering. Med andre ord hvor risikofyldt og hvor stor andel af realkreditlånene er afdragsfrie, rentetilpasning (F1,F2,F5) etc. En renteforhøjelse kan få direkte indflydelse på andelsboligafgiften.

Andelsboliger er de seneste år rykket et par prisklasser op, og det kan være svært at vurdere, om det er en andelsbolig eller en ejerbolig, man skal gå efter.

Danske Bank har undersøgt, hvornår en andelsbolig er for dyr i forhold til en ejerbolig. En tilsyneladende billig andelsbolig kan nemlig godt vise sig at være dyr på lidt længere sigt, hvis økonomien i andelsboligforeningen er presset.

Banken har lavet en tabel og oversigt, der viser, hvilken værdi en andelsbolig vil have, hvis det var en ejerbolig. Ud fra det kan man vurdere, om andelsboligen er det værd. Jeg har nedenfor gengivet den del af tabellen som kan relateres til **A/B VED MØNTENS** pris- og boligafgiftsniveau. Den kan du som andelshaver også bruge til at vurdere om vores lejligheder er værdiansat for højt.

Der er regnet på et forsigtigt lån, der er et realkreditlån baseret på en 5 pct. obligation med udløb i 2038. Der er et risikabelt lån, der har årlig rentetilpasning, og hvor halvdelen af det er afdragsfrit, mens resten har afdrag over 30 år.

**Den ejerboligpris svarer andelsboligen til når der er "forsigtige" lån i foreningen:**

Andelspris	Månedlig andelsboligafgift:			
	2.000	4.000.	6.000	8.000
250.000	468.000	904.000	1.340.000	1.776.000
500.000	718.000	1.154.000	1.590.000	2.026.000
750.000	968.000	1.404.000	1.840.000	2.276.000
1.000.000	1.218.000	1.654.000	2.090.000	2.526.000
1.500.000	1.718.000	2.154.000	2.590.000	3.026.000

**Den ejerboligpris svarer andelsboligen til når der er "risikable" lån i foreningen:**

Andelspris	Månedlig andelsboligafgift:			
	2.000	4.000.	6.000	8.000
250.000	575.000	1.226.000	1.876.000	2.527.000
500.000	825.000	1.476.000	2.126.000	2.777.000
750.000	1.075.000	1.726.000	2.376.000	3.027.000
1.000.000	1.325.000	1.976.000	2.626.000	3.277.000
1.500.000	1.825.000	2.476.000	3.126.000	3.777.000

Tabellen (fra maj 2008) viser, hvor meget ejerbolig man ville kunne få i stedet for en given andelsbolig. En andelslejlighed til 750.000,- kroner med en månedlig boligafgift på 4.000,- kroner i en andelsboligforening med "forsigtige" lån svarer således til en ejerbolig på 1.404.000,- kroner. Vurderer man, at andelsboligen er mere værd end en tilsvarende ejerbolig er det som udgangspunkt et godt køb. Hertil kommer ejerboligens fællesudgifter, som kan være meget forskellige!

**A/B VED MØNTEN** er vurderet til 120 mio. kroner, vores belåning udgør 38 pct. heraf og er sammensat som følger:

- 4 pct. BRF opr. 25,207 mio. kroner /30 årigt obligationslån udløb 2035
- 4 pct. BRF opr. 7,000 mio. kroner /stående lån - udløb 2013
- 5 pct. BRF opr. 14,896 mio. kroner /stående lån - udløb 2009

Men hvad betyder ovennævnte for vores ventelister?

## **Ventelister**

Der har været en markant faldende interesse fra dem I har indstillet til den eksterne venteliste. Men også mobiliteten på byttelisten er blevet mindre.

Det har medført, at vi oftere skal spørge mange flere – altså længere ned på listen, for at finde en køber. For sælgeren betyder det, at vi nu skal bruge mere end én måned til at finde køberen. – Senest har vi udbudt 1½ og 2 værelses lejligheder til stor set alle noterede aktive på listen og kun 6 – 8 interesserede dukkede op til fremvisningerne.

Bestyrelsen har en forpligtigelse til at spørge dem der er noteret aktive, men tilsyneladende er hovedparten ikke længere så aktive. – Dette er ikke nyt, og jeg har i tidligere beretninger og i breve if. med udsendelse af opkrævningerne opfordret til at udfylde indstillingsblanketterne i overensstemmelse med de reelle ønsker.

Det er derfor uholdbart at bestyrelsen skal uddele store mængder breve om ledige lejligheder som kun meget få er interesseret i. Jeg vil meget hellere bruge min tid på rådgivning til de virkelig interesserede. Og rådgivning if. med handlerne er blevet en langt større og vigtigere opgave.

Derfor har bestyrelsen besluttet, at ledige lejligheder fremover slås op på vores hjemmeside. De aktive på listen kan så hente tilbud og tilmelde sig fremvisningen. Det betyder: fra at det var bestyrelsen som var aktive og havde ansvar for at alle fik tilbud jf. ventelisten, bliver det nu andelshaveren og den boligsøgende!

Ventelisterne vil naturligvis stadig blive fulgt. - De der kommer til fremvisning, og/eller takker ja til en lejlighed, vil blive sammenholdt med ventelisten. Den der står øverst får (som i dag) den ledige lejlighed. Dog skal man være 18 år inden man kan blive andelshaver.

Men det betyder, at bestyrelsen ikke længere vil holde regnskab med særlige ønsker til beliggenhed, størrelse og om man er aktiv eller passiv, etc.

*De der står på byttelisten eller den eksterne venteliste kan alle byde ind!*

Denne ændring skal også ses som et tiltag, for at foreningen på sigt kan få en anden formand, som ikke er forpligtet til at videreføre et utidssvarende system, hvor der bruges uforholdsmæssigt meget tid på kontor- og postomdelingsopgaver.

Der er p.t. indskrevet 60 på byttelisten og 135 på den eksterne venteliste.

## Handler

Det regnskabsår som vi i dag ser tilbage på har budt på 20 handler, heraf 2 førstegangssalg. Efter 1.7.2008 har vi kendskab til 10 handler. Siden vores stiftelse i 1999 er der handlet 120 lejligheder. Vi har 130 lejligheder i ejendommen heraf er 101 solgt som andelsboliger, resten udlejes.

I takt med at andelskronen er steget er der opstået større diskussioner om eventuel udbedring af mangler if. med den enkelte handel. Det skal pointeres, at det i alle handler, er køber og sælger, som skal blive enige. Vurderingsmanden og bestyrelsen vil naturligvis gerne bidrage til, at der findes løsninger, som er rimelige, set ud fra et helhedssynspunkt, og at det undgås, at der opstår uvenskab.

KØBESUM. Endvidere har vi set et stigende antal eksempler på at købesummen ikke betales rettidigt. Hidtil har vi taget det lidt gelinde fordi nøgler, som hovedregel, aldrig udleveres før købesummen er betalt. Efter aftale med vores administrator er vi imidlertid nødt til fremover at håndhæve betalingsfristen til punkt og prikke! – Så købere skal være mere over deres bank. Vi har set eksempler på, at især mindre pengeinstitutter har en ekstra ekspeditionsdag, hvis beløb bliver overført sidst på dagen! – Det gælder også deres netbank, som i visse tilfælde lukker for handel og overførsler allerede kl. 18.30 – HUSK det if. med indbetaling til ventelister.

## 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.

Generalforsamlingen kan fra gang til gang vælge princip – og der er tre opgørelsesmetoder til at fastsætte andelsværdien på:

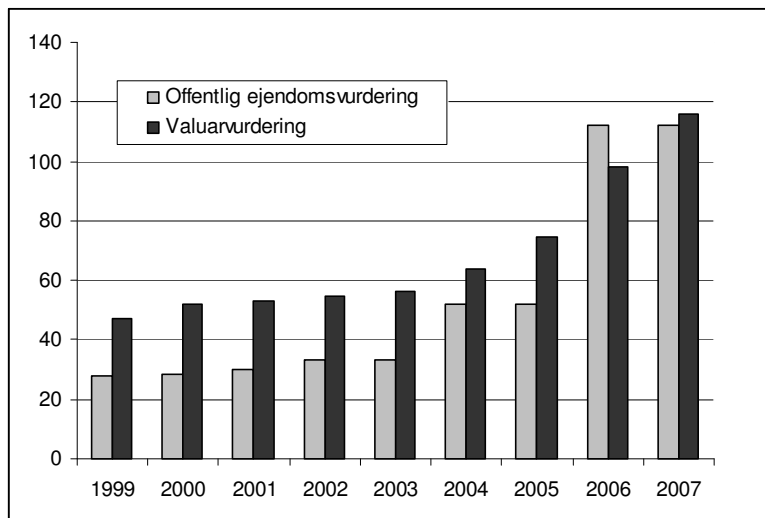
- *Anskaffelsesprisen,*
- *Handelsværdi som udlejningsejendom (valuarprincippet) og*
- *Kontantejendomsværdien (offentlig ejendomsværdi).*

Fra foreningens start har vi benyttet **valuarprincippet**. Eneste undtagelse var den 14. maj sidste år.

Ejendommen er af EDC Mæglerne – Poul Erik Bech, Erhverv i år vurderet til 120 mio. kroner mod 116 mio. kroner sidste år.

Under punkt 4 i dagordenen skal vi tage stilling til andelskronen, der skal være gældende for regnskabsåret 2008/2009. Af grafen (på næste side) kan I se udviklingen i den offentlige vurdering, samt valuarvurderingerne siden vores stiftelse.

## Ejendommens værdi efter forskellige vurderingsprincipper



## Andelskrone

Traditionen tro er skemaet nedenfor, 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	Max. Andelskrone	Andelskrone pr. m <sup>2</sup>
20.3.1999		<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>
1.10.2007	9.180	<b>8.700</b>

\*) Ekstraordinær generalforsamling (offentlig vurdering).

Endvidere gentager vi argumenterne for en høj andelskrone:

Ejendommen er i år vurderet til 4 mio. kroner højere end sidste år. Handelsværdien som udlejningsejendom er som tidligere nævnt fastsat til 120 mio. kroner.

Det betyder at **andelskronen** maksimalt kan sættes til 32,78 gange indskuddet. Den nuværende andelskrone er 29, hvilket svarer til 8.700,- kroner pr. kvadratmeter.

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

Bestyrelsen foreslår, at andelskronen hæves til 30,0 gange indskuddet eller 9.000,- kroner pr. kvadratmeter – gældende indtil næste generalforsamling.

## **Regnskabet – 2007/2008**

Regnskabet taler sit tydelige sprog; Foreningen klarer sig godt! Bestyrelsen har igangsat initiativer som er betalt over driften. Vores resultat før skat og ekstraordinære poster udviser et lille underskud på 35.189,- kroner. Men til det skal lægges vores indtægt for solgte lejelejligheder på 1.152.628,- kroner.

Selvom der er brugt næsten 1,4 mio. kroner til vedligeholdelse, nyanskaffelser og renoveringsarbejder, ender vi med et overskud på 1.117.439,- kroner hvoraf vi benytter ca. halvdelen til nedbringelse af prioritetsgæld.

Endvidere vil jeg orientere om at saldoen på vores girokonto for ventelistegebyrer i årets løb rundede 52.000,- kroner. Det er de indtægter vi har haft siden vores stiftelse i 1999 fratrukket omkostninger til kopiering, girokort og gebyrer, samt en Pc'er til foreningens tidligere formand. Da det efterhånden er blevet til et stort indestående, har vi valgt at indtægtsbøgføre 50.000,- kroner i foreningens driftsregnskab i år.

De mange handler - hvor købere deponere købesum - afspejles i vores særdeles gode likviditet. Ved regnskabets afslutning udviste kassekrediten et indestående på knapt 2,9 mio. kroner, og vi kan glæde os over en renteindtægt på godt 80.000,- kroner.

Et flot regnskab, som senere i aften bliver gennemgået, og hvor du har mulighed for at få besvaret eventuelle spørgsmål.

## **Vedligeholdelse mv.**

Det har længe været bestyrelsens ønske at starte renoveringen af hovedtrapperne. Vi har samtidig haft en ambition om at det skulle ske inden de blev så nedslidte, at en renovering bliver væsentligt dyrere. Endvidere vil vi gerne, at det sker over en årrække og betales over driften - så vi ikke på et tidspunkt skal til at optage lån for at renovere 13 opgange på én gang. Dette også sammenholdt med at den "mængderabat" man kan opnå hos maleren ikke står mål med omkostningen til optagelse af lån.

Da vi modtog kvartalsregnskab for de første tre kvartaler, kunne vi se at der var luft i regnskabet til at gå i gang. Vi startede med Amagerfælledvej 4 - 8.

Vi forventer at kunne fortsætte med 2 - 4 hovedtrapper yderligere i det kommende regnskabsår.

Endvidere havde vi planlagt, at de sidste 5 køkkentrapper skulle have lagt linoleum på trin. Gulvfirmaet måtte imidlertid i første omgang meddele, at de tidligst fik tid til november i år. Og det planlagte vi efter. Det viste sig imidlertid at firmaet mistede en ordre og pludselig havde tid i deres kalender til at udføre arbejdet. Det blev derfor startet i juni. – Men vi skal først betale i det kommende regnskabsår.

Fremgangsmåden er lidt imod vores principper om at disponere inden vi har sikret os indtægter. Ved beretningens tilblivelse har vi imidlertid fået kendskab til at en lejelejlighed er opsagt, så vi har ikke forkøbt os, da den forventede indtægt er ca. 600.000,-.

Den nye port har været ventet med spænding. Skiftende bestyrelsesmedlemmer har gennem årene "arbejdet" på opgaven. Men først efter sidste års generalforsamling kom der gang i sagen. Jeg havde foreslået, at vi købte en i anledning af foreningens 10 års jubilæum i 2009 – som en slags jubilæumsgave til os selv. Men flere andelshavere syntes, at vi "bare skulle se at få den bestilt", så vi kan begrænse uvedkommendes besøg i gården. Dirch Madsen fik derfor sat gang i processen. Om den automatiske port-åbner virker, ved vi ikke her ved beretningens tilblivelse, men håber det bedste!

Så har vi bestilt brevkasseanlæg, som skal placeres i indgangspartiet på hovedtrapperne. Det er et lovkrav fra december 2009, så vi besluttede at få det etableret inden der kunne opstå ventetid hos leverandørerne. – Når brevkasserne er monteret, betyder det, at der ikke længere kan placeres barnevogne og -cykler i opgangene. Det har medført, at vi skal ændre vores husorden, jf. separat forslag.

Bestyrelsen har undersøgt mulighed for at nedlægge de tre forretninger på Amagerfælledvej, for i stedet at etablere to nye andelsboliger, Ved Stadsgraven 1, st. tv. på ca. 133 kvadratmeter og Amagerfælledvej 4, st. th. på ca. 72 kvadratmeter. Disse lejligheder skal naturligvis ligge i niveau med nabo stuelejlighederne.

Det vil samtidig betyde, at der kan anlægges forhaver og hermed vil hjørnet af ejendommen kunne fremstå noget kønnere, end vi ser det i dag. Det har været et langstrakt forløb, hvor et rådgivende arkitektfirma har foretaget opmåling, og der er fremsendt ansøgning til Københavns Kommune om den kan godkende en sådan ændring. Godkendelse foreligger nu, men der skal naturligvis foretages nøje beregninger af, hvad en ombygning vil koste, og om vi kan sælge de renoverede lejligheder med særforbedringer. Endvidere skal det juridisk afprøves, om vi kan opgive de tre erhvervslejere.

Bestyrelsen beder derfor generalforsamlingens tilsagn, om vi kan gå videre med sagen.

Da det endelig er lykkedes at få et murerfirma til at give tilbud på renovering af kældertrapperne, forventer vi, at mindst én af de fire kældertrapper i løbet af det kommende år bliver renoveret. Vi tager dem i rækkefølge – efter behov.

## **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.

3. Ændring af husorden. Som omtalt betyder etableringen af postkasseanlægget at der ikke længere vil være plads til at sætte barnevogne, cykler mv. i indgangspartiet på hovedtrapperne. Derfor foreslår bestyrelsen at husordenen ændres.

Nuværende ordlyd:

***“Cykler, barnevogne o. lign.***

*For at højne ejendommens standard, skal alle cykler placeres i cykelkældrene eller i cykelstativerne i gården - ikke i opgangene.*

*Barnevogne, gangstativer og kørestole kan stilles i opgangene, men dog således, at de ikke spærrer for adgangen til trappen.”*

Ny ordlyd:

***Cykler, barnevogne o. lign.***

*For at højne ejendommens standard, skal alle cykler, klap- og barnevogne placeres i cykelkælderen eller i cykelstativerne - ikke i opgangene.*

*Gangstativer og kørestole kan stilles i opgangene, men dog således, at de ikke spærrer for adgangen til trappen eller postkasserne.*

## **Afslutning**

Det var så de emner, jeg valgte at omtale i dette års beretning. Jeg håber, 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. Udfordringen i det kommende år, bliver at sikre foreningens refinansiering af det stående lån. Det er i alles interesse at boligafgiften holdes så lav som muligt.

Det regnskab som vi om lidt vil præsentere, har jeg tidligere betegnet som flot. Der er taget gode vedligeholdelsesinitiativer, som er betalt over driften. Alligevel kommer vi ud af året med overskud. Alt i alt kan vi konkludere; at **A/B VED MØNTEN** økonomisk igen har haft et godt år.

Så mange blev ordene.

(Beretning er udarbejdet i juni og f.s.v.a. regnskabstal i september 2008)