



A/B Rosengården 11-13 Referat af ordinær generalforsamling 2018

Tirsdag 10. april 2018 kl. 18.00 blev der holdt ordinær generalforsamling hos CEJ Ejendomsadministration A/S, Meldahlsvej 5, 1613 København V

For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af regnskab. Bestyrelsen foreslår en uændret andelskrone på 20,62.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring i boligafgiften. Bestyrelsen foreslår en uændret boligafgift.
5. Forslag.
Indkommende forslag der er modtaget efter indkaldelsen er fremsend
5A-1) Stig Bendtsen stiller forslag om boligafgiftsfri periode, jf. **bilag 1**
5A-2a) Stig Bendtsen stiller forslag om at øge andelskronen ved valuarvurderingens fulde værdistigning, jf. **bilag 1**
5A-2b) Stig Bendtsen stiller forslag om reserver til vedligeholdelse 248.617 kr. anvendes til stigning i andelskronen, jf. **bilag 1**
5A-2c) Stig Bendtsen stiller forslag om en andelskrone på 22,83 kr. pr. m², jf. **bilag 1**
5A-3) Stig Bendtsen stiller forslag om anvendelse af professionelle rådgivere til økonomistyring herunder likviditetsstyring, jf. **bilag 1**
5A-4) Stig Bendtsen stiller forslag om løbende information og dialog, jf. **bilag 1**
5B) Claus Ørskov stiller forslag om nedsættelse af arbejdsgruppe til afklaring af mulighederne for opvarmning, jf. **bilag 2**
6. Valg til bestyrelsen:
Bestyrelsesformand Christian Agger samt bestyrelsesmedlem Mikkell Jarde er på valg. Bestyrelsesmedlem Jens Christian Abildtrup ønsker at udtræde af bestyrelsen.

Suppleanterne er på valg for en 1-årig periode.



7. Valg af administrator.
Bestyrelsen foreslår genvalg af CEJ Ejendomsadministration A/S.
8. Valg af revisor.
Bestyrelsen foreslår genvalg af Redmark.
9. Eventuelt.

Formand Christian Agger bød velkommen til generalforsamlingen, administrator Karin Nielsen fra CEJ Ejendomsadministration, advokat Sune Blohm fra Galst samt Emil Ozol-Ellekilde fra DanBolig Erhverv og gik herefter over til dagsordenen.

Ad 1 Valg af dirigent

Bestyrelsen foreslog advokat Sune Blohm som dirigent og Karin Nielsen som referent, hvilket generalforsamlingen tilsluttede sig. Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig, idet foreningen var fuld repræsenteret med 15 ud af 15 andelshavere, heraf 4 ved fuldmagt.

Ad 2 Bestyrelsens beretning

Formanden aflagde bestyrelsens beretning. Denne er vedlagt nærværende referat.

Da der ikke var yderligere spørgsmål eller kommentarer til bestyrelsens beretning, kunne dirigenten konstatere, at den var taget til efterretning.

Ad 3 Forelæggelse og godkendelse af årsrapport

Administrator Karin Nielsen gennemgik den anmærkningsfri årsrapporten for 2017. Foreningens samlede indtægter i 2017 var 1.264.415 kr. og de samlede udgifter før afdrag på prioritetsgælden udgjorde 788.343 kr., hvorfor årets resultat kunne opgøres til et overskud på 476.072 kr. før afdrag, og 75.000 kr. efter afdrag og reserveret til fremtidig vedligeholdelse.

Foreningens seneste valuarvurdering havde resulteret i en opskrivning på 3.250.000 kr. og gav derved en samlet værdifastsættelse af ejendommen på 46.250.000 kr.

Foreningens egenkapital udgjorde 40.714.544 kr., hvoraf de 7.699.359 kr. var afsat reserve til værdiregulering, samt 118.716 kr. i reserve til eventuelt tab af leje og 248.617 kr. i reserve til fremtidig vedligeholdelse.



Der var ingen spørgsmål til regnskabet og dirigenten konstaterede at var enstemmig godkendt.

Dirigenten omtalt kort andelskroneberegning, hvorefter formanden tog ordet. Bestyrelsen havde indstille en uændret andelskrone, på baggrund af ændring i værdiansættelsesmetode i valuarvurderingen i forholde til 2016. Formanden forklarede bestyrelsens synspunkt i forhold til den uændret andelskrone og overlod ordet til Emil Ozol-Ellekilde fra DanBolig Erhverv.

Bestyrelsens og DanBoligs Erhvervs tidligere fremsendte forklaringer er vedlagt som bilag 3.

Efter afklarende spørgsmål til valuarvurderingen, værdiansættelse af ejendomme samt omtale af ny offentligvurdering forlod Emil Ozol-Ellekilde fra DanBolig Erhverv forsamlingen.

Der var stillet flere forslag til andelskronen. Dirigenten konstaterede at forslag 5A-2a og 5A-2b var for ukonkrete til at der kunne stemme om dem og gik derfor til forslag 5A-2c. Dirigenten satte forslaget om en andelskrone på 20,62 til afstemning – 6 stemte for, 9 stemte imod, og nul undlod at stemme. Herefter blev forslaget om en andelskrone på 22,83 til afstemning og dirigenten konstaterede, at 9 stemte for, 6 stemte imod og nul undlod at stemme.

Administrator tilføjede, at i forlængelse af, at der blev vedtaget en anden andelskrone end den i årsrapporten angivet, skulle der udarbejdes en ny årsrapport med en andelskrone på 22,83 kr. pr. m².

Ad 4 Forelæggelse og vedtagelse af budget for 2017

Administrator Karin Nielsen gennemgik budgettet for 2018, hvor bestyrelsen havde stillet forslag om en uændret boligafgift.

Dirigenten satte efter gennemgang af budgettet, dette til afstemning og konstaterede, at budgettet blev enstemmigt godkendt.

Der var stillet forslag om en boligafgiftsfri periode og Stig Bendtsen motiverede sit forslag 5A-1. Der blev stillet spørgsmål til om en boligafgiftsfri periode ville udløse beskatning hos de enkelte andelshavere, hvortil dirigenten oplyste om dom fra landsskatteretten i lignede sag, hvor en nedsættelse/betalingsfri periode af boligafgiften var blevet sammenlignet med udlodning og dermed udløse personbeskatning.

Der blev stillet modforslag til bestyrelsens uændret boligafgift, hvoraf det blev forslået at nedsætte boligafgiften med 297.500 kr. med virkning pr. 01.01.2018 svarende til budgetterede driftsresultat 2018.

Dirigenten satte forslaget til afstemning hvoraf 8 stemte for, 6 stemt imod og 1 undlod at stemme.

Efter nogen debat trak Stig Bendtsen sit forslag 5A-1. Dirigenten tillod en gruppe at komme med et ændringsforslag og der blev taget en 5 minutters pause til dette.



Gruppen forstillede herefter følgende forslag:

Bestyrelsen pålægges, at indhente en advokat/statsautoriserede revisors vurdering af de skatteretslige konsekvenser af en helt eller delvis nedsættelse af boligafgiften. Forslaget fremlægges snares muligt på en ekstra ordinær generalforsamling.

Dirigenten satte forslaget til afstemning og konstaterede at 8 stemt for, 4 imod og 1 undlod at stemme.

Ad 5 Forslag

Dirigenten konstaterede, at af de indkommende forslag var forslag 5A-1 og forslag 5A-2a-c allerede behandlet og gik derfor videre til forslag 5A-3.

Forslag 5A-3 Stig Bendtsen stillede forslag om brug af professionelle rådgivere til økonomistyring herunder likviditetsstyring, jf. bilag 1

Dirigenten oplyste at forslaget var for ukonkret til at der kunne stemmes om det – forslagsstiller trak forslaget.

Forslag 5A-4 Stig Bendtsen stiller forslag om løbende information og dialog, jf. bilag 1

Dirigenten påpegede at der reelt var tale om en vedtægtsændring til §28.3, hvilket ikke fremgik af forslaget. Forslagsstiller trak forslaget.

Forslag 5B Claus Ørskov stillede forslag om etablering af arbejdsgruppe til afklaring af muligheder for opvarmning.

Forslagsstiller motiverede forslaget, hvoraf det fremgik af arbejdsgruppen blev bevilligede 50.000 kr. til rådgivning.

Efter opklarende spørgsmål satte dirigenten forslaget til afstemning, og konstaterede at 12 stemt for, 1 imod og 2 undlod at stemme.

Herefter blev der nedsat en arbejdsgruppe bestående af: Claus Ørskov, Jens Christian Abildtrup samt Stig Bendtsen.

Ad 6 Valg til bestyrelsen

På valg var bestyrelsesformand Christian Agger samt bestyrelsesmedlem Mikkel Jarde.

Philip Maury stillede op til formandsposten og blev valgt med applaus. Katinka Noor Harees Lassen blev valgt til bestyrelsesmedlem med applaus. Begge blev valgt til en 2-årig periode.

Bestyrelsesmedlem Jens Christian Abildtrup ønskede at udtræde af bestyrelsen og der skulle vælges en til at indtræde for en 1-årig periode. Peter Kleis stillede op og blev valgt med applaus.



Valg af suppleanterne for en 1-årig periode.
Stig Bendtsen stillede op og blev valgt med applaus.

Foreningens bestyrelsen efterfølgende ud som følgende:

Formand Philip Maury på valg i 2020

Katinka Noor Harees Lassen på valg i 2020

Peter Kleis på valg i 2019

Suppleant Stig Bendtsen på valg i 2019

Ad 7 Valg af administration

CEJ Ejendomsadministration A/S blev enstemmigt genvalgt som administrator.

Ad Valg af revisor

Redmark blev enstemmigt genvalgt som revisor.

Ad 9 Eventuelt

Foreningens inspektøraftale med CEJ blev diskuteret og den nye bestyrelse ville se nærmere på aftalen.

Da der ikke var mere til dagsordenen, takkede dirigenten for god ro og orden og hævede generalforsamlingen kl. 20.40.

Referatet underskrives digitalt med NemID

Som dirigent:

Sune Blohm

Bestyrelsen:

Philip Maury

Katinka Noor Harees Lassen

Peter Kleis

Bestyrelsens beretning for 2017

Andelsboligforeningen

Rosengården 11-13 (R11-R13)

Kære medandelslavere,

Overordnet set går det godt i foreningen, og vi har fortsat en god og sund økonomi.

Der er sket en enkelt overdragelse i det forløbne år:

Andel	Sælger	Køber
Rosengården 13, 2. th	Anne-Sofie Brunebjerg	Marie Helene Bak Papiou

Desuden er det selskab (RG Restauration ApS, andelen er overdraget fra CB Boliger ApS), der er andelslavere og har bodegaen, blevet overdraget til Motown ApS, der driver det "Hvide Lam" på Kultorget. Vi byder nye andelslavere velkommen, og vi håber på at se alle til kommende generalforsamlinger.

Bestyrelsen gør opmærksom på at såfremt man ønsker at udføre ændringer i sin andel, skal man altid kontakte administrator og bestyrelsen, før man går i gang. De fleste ændringer skal godkendes af kommunen og i nr. 13 tillige af Slots- og Kulturstyrelsen. Går man i gang selv, risikerer man at hænge på en regning.

Bestyrelsen ønsker at gøre foreningens medlemmer opmærksomme på vedtægternes punkt nr. 3, hvori andelslavere forpligtes til at flytte ind i- og bebo boligen, hvorved forstås, at man benytter boligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand. Overholder man ikke forpligtelsen, risikerer man medlemskabet af foreningen.

Denne generalforsamling er den første, efter vi sidste år vedtog en ny vedtægt, der giver tilladelse til elektronisk indkaldelse af generalforsamlinger og kommunikation mellem forening og andelslavere. I den forbindelse har bestyrelsen i år bedt administrator udskrive de rundsendte dokumenter og forslag til de deltagere, der giver møde på generalforsamlingen, men til næste år, må man selv sørge for de udskrifter, man ønsker.

2017:

Ikke så længe efter sidste ordinære generalforsamling indkaldte en gruppe af andelslavere, der kaldte sig "bagtrappeprojektgruppen", til ekstraordinær generalforsamling for at søge tilsagn om finansiering via foreningen til at inddrage bagtrapperne i Rosengården 11 til beboelse. Forslaget blev nedstemt.

Caféen: På sidste generalforsamling, var der opbakning til at finde en aftale om huslejenedsættelse for cafeen. Vi er nået frem til, at cafeen fremover betaler en lavere husleje, end den oprindeligt aftalte (depositum er justeret tilsvarende), men at pristalsregulering fortsætter. Det, håber vi, kan sikre, at foreningen kan blive ved at have cafe Le Blanc som lejer. Det viser sig dog muligvis, at cafeen er i færd med en afståelse, da vi er blevet kontaktet af den mægler, som skal stå for afståelsen, men det er ikke noget vi har fået fra indehaveren selv. Vi har gjort mægleren opmærksom på, at aftalen om huslejenedsættelsen ikke bliver en del af afståelsen. Vi må se, hvad tiden bringer.

Bodegaen: I forbindelse med selskabsoverdragelsen, af det selskab som ejer andelen, der huser bodegaen, havde vi et møde med de nye folk bag samt foreningens advokat. Det skete i lyset af nogle støjproblemer, men med en overordnet forhåbning om en 'frisk start' mellem bodega og forening. I den forbindelse blev der luftet nogle vedligeholdelsesplaner fra bodegaen, som til gengæld aldrig rigtigt er blevet sat i værk. Det er for nuværende bestyrelsens opfattelse, at bodegadriften ikke er til gene for de fleste beboere, men desværre har det dog vist sig, at den bygningstransmitterede støj er større end Københavns Kommune tillader, og det er til stor gene for Stig.

Foreningens advokat har gjort bodegaen opmærksom på, at forholdet er uacceptabelt, og at der skal støjisoleres ifølge kommunens anvisninger.

Af almindeligt vedligehold har vi i 2017 fået:

1. Fjernet et gasrør fra gaden og ind i kælderen, som blev overflødig, da cafeen begyndt at leje.
2. I forbindelse med bodegaens overdragelse i 2016 (mellem CB Boliger ApS og RG Restauration ApS), tilbageholdt foreningen nogle penge til at få repareret nogle skader på væggen efter markisen. Skaderne er ubedret.
3. I-Jernet I varmecentralens loft blev hugget fri i kælderen, og der var ikke så mange problemer som frygtet. Hullet blev muret op, og det sidste af varmecentralen er blevet malet.
4. Udendørs har vi foretaget mindre reparationer af maling, puds og opgangsdøre.
5. Desværre har dørtelefonlægget i R11 måttet eftergås (flere gange). Det er desværre aldrig blevet rigtigt godt, og der har også været elektriker på dørtelefonen i R13.
6. Desværre måtte vi have en ny cirkulationspumpe til varmecentralen.
7. Indgangsporten mellem bodegaen og cafeen er blevet malet. Det har gårdlauget sørget for.

Julebelysning: Foreningen er blevet kontaktet af de erhvervsdrivende i gaden, der gerne vil have et tilskud til julebelysningen. Som udgangspunkt er vi noget tilbageholdende, for vi synes, at de erhvervsdrivende selv må stå for omkostningen. Men, idet vi selv er udlejere, har vi også en interesse julebelysning, og vi har besluttet at give et tilskud i denne omgang, men vi har ikke taget stilling til, om vi vil støtte næste år også.

Rosengården, 8. april 2018.

27. marts 2018

Forslag til andelsboligforeningens ordinære generalforsamling 2018.

Forslag 1: Boligafgiftsfri periode.

Generalforsamlingen vedtager, at der ikke betales boligafgift i perioden 1. januar-31. december 2018, og at den negative virkning på andelsværdier neutraliseres via reserve til værdiregulering.

Forslag 2: Medlemmernes andelsværdier 2017/18.

a. Generalforsamlingen vedtager, at den forøgede valuarvurdering på kr. 3.250.000 anvendes til forøgelse af medlemmernes andelsværdier (d.v.s. ved en forøgelse af egenkapital før reserver og en afledt forøgelse af andelskronen).

b. Generalforsamlingen vedtager, at den foreslåede nye reserve på kr. 248.617 til fremtidig vedligeholdelse i stedet anvendes til forøgelse af medlemmernes andelsværdier (d.v.s. ved en forøgelse af egenkapital før reserver og en afledt forøgelse af andelskronen).

Forslag 3: Professionel rådgivning.

Generalforsamlingen vedtager, at iværksætte en ekstern gennemgang af foreningens økonomi med det formål at styrke grundlaget for økonomistyringen, herunder likviditetsstyringen og formuleringen af faste principper for hensættelser/reserver. Rammerne for gennemgangen fastlægges i dialog mellem medlemmer og bestyrelse.

Forslag 4: Løbende information og dialog.

Generalforsamlingen vedtager, at der løbende over året udsendes bestyrelsesmødereferater til foreningens medlemmer.

En nærmere motivering af forslagene til generalforsamlingen er indeholdt i tidligere fremsendte oplæg om overskudslikviditet og reserver, samt efterfølgende mailindlæg. De relevante oplæg bringes som følger, idet opmærksomheden henledes på det tilføjede efterskrift:

5. marts 2018

Oplæg om 12 måneders pause i betalingen af boligafgift.

Jeg har med en vis overraskelse - men i øvrigt også med et par hjælpsomme forslag undervejs – fulgt udviklingen i foreningens likviditet gennem de seneste regnskabsår.

Udviklingen er kendetegnet ved opbygningen af en betydelig overskudslikviditet, som både er unødvendig og bekostelig for foreningen.

Alene for den korte årrække, hvor jeg har været medlem af foreningen, kan det estimeres, at de økonomiske tab som følge af likviditetsopbygningen ligger på den kedelige side af kr. 100.000. Årsrapporten for 2017 viser likvide beholdninger på ca. 1,2 mio. kr., og med de eksisterende rentebetalinger på foreningens langfristede gæld kan der imødeses et yderligere tab på knap kr. 40.000 for 2018 ved en fortsat passivitet i likviditetsstyringen.

Det er helt elementært i en finansiell optimering, at betydelige indeståender i et pengeinstitut, der ikke bidrager med substantielt afkast, alternativt bør benyttes til indfrielse af den langfristede gæld,

der indebærer en udgift aktuelt svarende til en effektiv rente på over 3% p.a.

Foreningens behov for likviditetsmæssigt beredskab er ganske beskedent, idet udgiftsforløbet overvejende er jævnt fordelt over året, og følger rytmen foreningens løbende indtægter. Som det videre fremgår af foreningens vedligeholdelsesplan, forudsættes der ligeledes ikke nogen større enkeltstående udgiftsposter på hverken mellemlang eller lang sigt. Tværtimod overstiger de budgetterede årlige omkostninger til vedligehold i foreningens omkostningsbudget på kr. 250.000 årligt klart det forventede årlige udgiftsforløb i foreningens 10-årige vedligeholdelsesplan 2017-2026. Behovet for en kontantbeholdning må bedømmes som minimalt, og kan eventuelt suppleres med en aftalt kortfristet kreditfacilitet i pengeinstitut som særskilt beredskab.

Foreningen vil derfor uden store anstrengelser kunne realisere en besparelse i omegnen af kr. 40.000 for 2018 ved at benytte overskudslikviditeten til at indfri langfristet realkreditgæld.

Men der foreligger også en anden interessant mulighed!

I foreningens budgetforslag for 2018 budgetteres med samlede indtægter fra boligafgifter på kr. 1.017.000. En normalisering af foreningens likvide beholdninger vil derfor også kunne gennemføres ved at vedtage en 12 måneders pause i medlemmernes betaling af boligafgift. Ved udløbet af 12 måneders perioden vil der fortsat kunne disponeres over en solid likvid beholdning på ca. kr. 300.000 (incl. budgetteret overskud), og den negative påvirkning af andelsværdier, der alt andet lige udgår fra de manglende indbetalinger, vil regnskabsteknisk kunne neutraliseres ved at nedbringe foreningens overpolstrede reserve til værdiregulering, der andrager ca. 7,7 mio. kr., med et tilsvarende beløb.

Vi vil altså stadigvæk efter 12 måneders betalingspause stå med en solid og bundrobust foreningsøkonomi tilrettelagt med både livrem og seler (og vil i øvrigt så på dette tidspunkt kunne tage stilling til om betalingspausen eventuelt skal videreføres).

En betalingspause vil åbne interessante privatøkonomiske perspektiver for de enkelte foreningsmedlemmer, herunder også økonomiske muligheder for at foretage forbedringer i lejlighederne som eksempelvis køkkener, badeværelser, bedre støjdemping, nedbringelse af varmføforbrug, forbedring af indeklima etc.

Personligt vil besparelsen for min lejlighed ved 12 måneders betalingspause andrage godt kr. 75.000, som jeg bl.a. gerne vil anvende til at investere i nye forsatsvinduer med termoglas, der både helt afgørende vil dæmpe den tiltagende gadestøj og reducere varmetabet fra lejligheden. Der er i øvrigt den fordel forbundet med en sådan investering foretaget af den enkelte andelshaver, at der vil kunne opnås et skattemæssigt fradrag på kr. 24.000, nemlig det såkaldte håndværkerfradrag. Det er ganske tankevækkende, at den skattemæssige fordel med håndværkerfradraget ikke vil kunne opnås når foreningen foretager en tilsvarende investering. Endelig vil investeringer for den enkelte andelshaver indgå som en individuel forbedring i opgørelsen af andelens værdi ved et eventuelt senere salg.

Det kan sammenfattende konstateres, at en fortsat passivitet i likviditetsstyringen blot vil forøge foreningens tab. Umiddelbart vil der kunne realiseres en klar besparelse ved at normalisere likviditetsbeholdningen gennem nedbringelse af foreningens langfristede gæld. Alternativt – og det åbner et vindue for individuelle forbedringer af lejlighederne – vil normaliseringen kunne gennemføres ved en 12 måneders pause i betaling af boligafgiften. Personligt foretrækker jeg klart en periode med betalingspause.

Oplæg vedrørende ejendomsvurdering og hensættelser.

Regnskabstekniske udredninger kan forekomme lidt langhårede!

Jeg finder det alligevel nødvendigt at knytte et par kommentarer til den regnskabsmæssige behandling af den nye valuarvurdering af foreningens ejendom i udkastet til årsrapport for 2017.

Ifølge vurderingen er ejendommens værdi forøget med kr. 3.250.000 i regnskabsåret 2017, hvilket umiddelbart burde medføre en tilsvarende opskrivning af andelsværdierne for de enkelte medlemmer af foreningen.

Imidlertid har bestyrelsen uden nærmere begrundelse valgt at forøge foreningens reserve til værdiregulering i stedet for at følge en normal praksis med en opregulering af andelsværdierne.

Saglige begrundelser for usædvanlige dispositioner er ikke bare et nødvendigt grundlag i en demokratisk beslutningsproces. Det er faktisk også et krav inden for rammerne af god regnskabsskik.

Eksempelvis oplyser en rimelig autoritativ udlægning af Årsregnskabsloven følgende:

*”En hensættelse er et beløb, der er ”sat hen” til senere betaling. Det vides endnu ikke, om den eventuelle fremtidige udgift vil blive en realitet, men hvis der er sandsynlighed for det, så bliver hensættelsen optaget i regnskabets **balance**.*

Hensættelser giver mere retrisende regnskab

*Hvis en virksomhed er i gang med nogle aktiviteter, der endnu ikke har en økonomisk betydning, men som sandsynligvis kommer til det, så skal denne aktivitet **bogføres** som en hensættelse. Hensættelsen giver et mere retrisende **regnskab**, da man er bedre forberedt på, at en omkostning indtræffer inden for nærmeste fremtid.*

Der kan være stor tidsmæssig forskydning mellem en hændelse og omkostningen af hændelsen. Er man eksempelvis i gang med en retssag, som man står til at tabe, så kan retssagen indgå i regnskabet som en hensættelse, hvor en senere tabt sag så vil resultere i den egentlige udgift.

3 kriterier til en hensættelse

For at kunne behandle en forpligtelse som hensat skal nogle kriterier være opfyldt.

- *For det første skal hensættelsen være et resultat af begivenheder, der er sket forud for balancedagen, og som senere vil medføre en egentlig retslig eller økonomisk forpligtelse.*
- *For det andet skal det være sandsynligt, at hensættelsen medfører et træk på virksomhedens økonomiske ressourcer. Sandsynligt defineres her som ”større end 50 %”.*
- *For det tredje skal man kunne foretage en vurdering af, hvor højt beløbet bliver. Det er ledelsen, der vurderer, hvad de mener hensættelsen kommer til at koste virksomheden.”*

(<https://www.e-economic.dk/regnskabsprogram/ordbog/hensaettelse>)

Generelt skal der med andre ord foreligge en helt konkret begrundelse og en helt specifik risikovurdering som forudsætning for at foretage en regnskabsmæssig hensættelse. Vilkårlige hensættelser motiveret af generelle forsigtighedshensyn er således ikke forenelig med god regnskabsskik. Der er entydigt krav om en helt specifik begrundelse.

For andelsboligforeninger gør der sig det særlige forhold gældende, at en forening kan vælge at operere med en hensættelse til værdiregulering, der kan neutralisere den regnskabsmæssige virkning for andelsværdierne af meget store enkeltstående vedligeholdelsesudgifter, der isoleret betragtet vil kunne forringe andelsværdierne. Hvis eksempelvis hele tagbelægningen skal udskiftes et enkelt år til en udgift på 3 mio. kr. uden det medfører en tilsvarende forøgelse af ejendommens værdi ifølge valuarvurderingen, så vil der i sagens natur ske en forringelse af de enkelte medlemmers andelsværdier.

Det vil især kunne opleves som negativt eller urimeligt for medlemmer, der inden for de seneste år har købt en andel, at andelsværdien pludselig falder på grund af et større vedligeholdelsesarbejde på en tagbelægning andre har haft glæde af i årtier. Her kan den negative virkning for andelsværdien neutraliseres ved regulering via en eventuel hensættelse.

Idet hensættelsen opbygges ved at foreningens medlemmer giver afkald på at lade andelsværdierne følge ejendomsværdien, kan man sammenfattende sige, at reserverne er en rabat, som de nuværende medlemmer giver til de fremtidige medlemmer af foreningen. Sælger af en andelslejlighed giver forlods køber et nedslag i prisen, som typisk vil være motiveret af store forestående vedligeholdelsesarbejder.

Og hermed bliver det også klart, at den konkrete begrundelse for både eksistensen og størrelsen af en reserve til værdiregulering skal findes i foreningens langsigtede vedligeholdelsesplan. Er der store forestående vedligeholdelsesarbejder, der ikke er dækket af foreningens almindelige udgiftsbudget, kan det være hensigtsmæssigt at have en reserve i beredskab; men planlægges der ikke konkrete, større vedligeholdelsesarbejder, så er der ikke grundlag for nogen større reserve.

I den fremlagte vedligeholdelsesplan til foreningens forestående generalforsamling optræder der ikke større udgifter, der ikke er dækning for i de løbende budgetter. Det forekommer derfor helt uforståeligt, at der alligevel fortsat sker en massiv opbygning af reserver på bekostning af en naturlig udvikling i andelsværdierne i takt med ejendomsværdien.

Lad mig illustrere betydningen med et aktuelt eksempel. Lisa og Ilja overvejer at sælge lejligheden indenfor en kortere tidshorizont. Maksimalprisen på deres lejlighed ville være steget med godt kr. 150.000, såfremt andelsværdien havde fulgt udviklingen i ejendomsværdien i regnskabet for 2017, og værdistigningen ikke havde været placeret i en åbenlyst unødvendig forøgelse af reserverne.

Der foreligger ikke nogen saglig begrundelse for at yde køber en ekstraordinær rabat på kr. 150.000 ved et forestående salg. Når familien selv skal ud at købe en ny bolig, er der næppe sælgere, der yder en tilsvarende rabat på deres nye bolig. Det er ikke svært at forestille sig, at hvis vi i foreningen – uden saglig grund - fortsat kunstigt holder andelsværdierne under udviklingen i de generelle ejendomsvurderinger, så vil det efterhånden blive meget vanskeligt for alle at skifte bolig.

Det er langt fra OK, at der kan disponeres knap 3,3 mio. kr. af andelsmedlemmernes formue som en de facto rabat for fremtidige købere af lejligheder i foreningen uden en forudgående debat eller begrundelse.

Jeg skal derfor anmode bestyrelsen om inden generalforsamlingen at fremlægge en konkret skriftlig begrundelse for at forøge de i forvejen betydelige reserver frem for at regulere andelsværdierne i det foreliggende udkast til årsrapport. Noget tilsvarende gælder i øvrigt den nye reserve til vedligeholdelse, der ligeledes savner en konkret formålsbestemmelse.

Jeg er meget tiltalt af Carolines tanke om at få foretaget en uvildig gennemgang af foreningens økonomi, og på denne baggrund få formuleret faste principper for reserver m.v. for at undgå

fremtidige ubegrundede, vilkårlige eller uforudsigelige beslutninger ved regnskabsafslutningen.

27. marts 2018

Efterskrift:

Jeg har efter afslutningen af oplægget haft adgang til et eksemplar af ABF-håndbogen, udgivet af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, der årligt udkommer i en revideret udgave som vejledning i driften af en andelsboligforening.

Der er tale om en ganske omfattende manual for behandlingen af stort set enhver problemstilling, der opstår i relation til driften af andelsboligforeninger.

Manualen bekræfter, og uddyber den helt entydige sammenhæng, der bør etableres mellem størrelsen af reserver og størrelsen af fremtidige vedligeholdelsesudgifter:

”Udgifterne til vedligeholdelse vil ofte være den største enkelte omkostning i foreningens økonomi. Driftsresultatet for det regnskabsår, hvor et større vedligeholdelsesarbejde gennemføres, ser sørgeligt ud. Har man ikke gennem tidligere år ved reservationer taget hensyn til omkostningerne, vil der ske fald i egenkapitalen og dermed andelspriserne. Et nyt medlem af foreningen, der flytter ind og betaler for andelen, uden at der er taget hensyn til den store omkostning til vedligeholdelse, som vil komme, kommer altså ikke blot til at bidrage med en højere boligafgift, men har oven i købet købt og betalt for at komme til at bidrage yderligere, og det er ikke rimeligt.

Spørgsmålet om hvilke beløb, der skal reserveres, kan ikke besvares generelt, men må bero på en konkret vurdering af forholdene i den pågældende ejendom. Det er klart, at i nybyggeri eller ved ejendomme, der netop er byfornyede, vil der sjældent være de store vedligeholdelsesopgaver, og reservationerne vil derfor være beskedne.

I ældre, slet vedligeholdte etageboligbyggeri, vil der kunne reserveres betydelige beløb årligt til vedligeholdelse.

Den korrekte fremgangsmåde er som før nævnt at tilrettelægge en samlet plan for vedligeholdelse m.v., hvor blandt andet de økonomiske forhold, også omkring formuevirksomheden af arbejderne, er afklaret. Herefter vil det være let at afgøre, hvor store reservationer, der er nødvendige.” (ABF-håndbogen 2012-13, side 143)

Sammenfattende kan det siges, at det i både i

- Årsregnskabsloven,
- Erhverstyrelsens modelregnskab for andelsboligforeninger og i
- ABF-håndbogens manualer

er meget vanskeligt at finde saglige holdepunkter for at yde en rabat på 19,8% i fastsættelsen af maksimalpriserne i foreningens årsrapport 2017.

AFK-håndbogen er en fantastisk manual, der stort set tilbyder svar på enhver problemstilling, der kan opstå i driften af en andelsboligforening. Vi har såmænd kun været et enkelt opslag fra en klog beslutning!

Stig Bendtsen, Rosengården 11, 1. sal

Bemærkninger og supplerende forslag om andelskronen.

I udkastet til Årsrapport for 2017 er foreningens ejendom i balancen optaget til valuarvurdering på kr. 46.250.000. Valuarvurderingen er grundlæggende resultatet af en teoretisk beregning af afkastet på en hypotetisk driftssituation for foreningens ejendom som udlejningsejendom, og rummer derfor en lang række ganske komplekse beregningsforudsætninger.

Bestyrelsen rejser i sine bemærkninger tvivl om dele af beregningsgrundlaget for valuarvurderingen, og anfægter således også resultatet. I komplekse beregninger kan man altid berettiget diskutere de enkelte tekniske forudsætninger. Beregningstypen har lidt karakter af at sælge elastik i metermål. Men her er det grundlæggende uden betydning for problemstillingen vedrørende størrelsen af foreningens reserver.

Valuar og revision har fastslået, at en ejendomsværdi på kr. 46.250.000 udgør et retvisende grundlag for foreningens regnskab, og det giver ikke meget mening at søge at erstatte en professionel værdiansættelse med en lægmandsvurdering af ejendommen. Om de tekniske indvendinger konkluderer valuaren følgende: *"Derfor tror jeg godt man kan sige at facit holder, men at der er en fejl i mellemregningen."*

Hvis man anerkender valuarvurderingen af foreningens ejendom – og det er de facto sket med optagelsen i regnskabet og en anmærkningsfri revisionspåtegning – så er det meget simpelt at fastlægge størrelsen af reserver, og dermed også andelskronen, når man følger ABF-håndbogen: *"Den korrekte fremgangsmåde er som før nævnt at tilrettelægge en samlet plan for vedligeholdelse m.v., hvor blandt andet de økonomiske forhold, også omkring formuevirkningen af arbejderne, er afklaret. Herefter vil det være let at afgøre, hvor store reservationer, der er nødvendige"* Der er med andre ord ikke behov for hverken 10 eller 20% i reserver generelt; men om en konkret vurdering af behovet med udgangspunkt i vedligeholdelsesplanen fra år til år.

Når der er taget højde for store ekstraordinære vedligeholdelsesudgifter m.v., er det udgangspunktet, at andelskronen følger udviklingen i ejendomsværdien.

Værdiansættelsen af foreningens ejendom må forventes at følge konkunkturudviklingen på det øvrige ejendomsmarked. I nogle perioder vil vi opleve stigning i andelskronen – i andre perioder vil den falde. Udsving er sædvanen på ejendomsmarkedet.

Selv om man måske ligesom bestyrelsen nærer meget pessimistiske forventninger til de kommende års udvikling på ejendomsmarkedet, så begrunder det jo ikke, at de nuværende medlemmer gennem opbygning af massive reserver, som samlet repræsenterer en rabat i salgsprisen på 19,81 %, skulle påtage sig det økonomiske ansvar for, at fremtidige medlemmer beskyttes mod en eventuel negativ konjunkturudvikling.

Hvis man var alvorligt bekymret for valuarvurderingens tekniske forudsætninger, rentefølsomheden osv. så ville man nok i udgangspunktet have anvendt en anden vurdering. Men nu er kendsgerningen, at både valuar og revisor finder vurderingen på ca. 46 mio. kr. retvisende, og så giver det ikke mening at foreslå en andelskrone, der indebærer, at sælger skal yde køber en rabat på 19,81 %.

Bestyrelsens forslag om opbygning af reserver tager i realiteten sigte på at sikre fremtidige medlemmer størst mulig rabat frem for at sikre de nuværende medlemmer en fair pris for andelen.

Det forholder sig heldigvis sådan, at hvis medlemmer af boligsociale eller ideologiske årsager ønsker at yde en værdigt trængende køber på boligmarkedet en særlig rabat på 20 eller 30 % ved salg af andelslejligheden, så er der ikke nogen begrænsninger i adgangen til at sælge under maksimalprisen. Men det vil ikke være i medlemmernes interesse, at alle pålægges at yde rabatten.

Personligt synes jeg, at det er lidt underligt, at skulle yde en rabat på flere hundrede tusinde kroner til en køber, jeg ikke har noget forhold til, og som måske oven i købet netop har solgt en ejerlejlighed med betydelig avance efter de seneste års voldsomme prisudvikling i København. Jeg vil nok foretrække eksempelvis at yde støtten til Læger uden Grænser, Frank Jensens valgkamp eller lignende mere støtteværdige formål.

Bestyrelsens indvendinger mod valuarens beregninger og pessimistiske markedsvurdering har således ingen relevans for de fremsendte beslutningsforslag 2 a og b.

Jeg forstår på Karin Nielsen, at det vil være mest hensigtsmæssigt at supplere forslag fremsendt den 27. marts 2018 med et forslag, der indeholder en konkret beregning af andelskronen som følge af forslag 2.a og b.

Forslaget fremlægges hermed som følger:

Forslag 2.c Andelskronen.

Generalforsamlingen vedtager, at andelskronen for 2018 udgør kr. 22,83.

Rosengården, onsdag d. 21. marts 2018

Til generalforsamlingen

Afklaring af muligheder for opvarmning

Hermed fremsættes forslag til etablering af arbejdsgruppe med henblik på at afklare muligheder for at forbedre opvarmning af lejligheder i andelsboligforeningen.

I lyset af foreningens gode økonomi, vil der være det rette tidspunkt at iværksætte foranstaltninger til at etablere en forbedret opvarmning af foreningens lejligheder. Før en sådan beslutning kan tages af en generalforsamling, bør der sikres et relevant beslutningsgrundlag. Det foreslås derfor, at foreningen bevilger en ramme på kr. 50.000 til en tilbundsående afdækning af de forskellige muligheder, der foreligger. Pengene skal desuden dække omkostningerne til afholdelse af en evt. ekstraordinær generalforsamling til vedtagelse af et endeligt projekt.

Beløbet skal bevilges til en arbejdsgruppe på op til tre medlemmer, som udpeges blandt foreningens andelshavere. Pengene skal dække betaling af bistand fra håndværkere eller teknikere med relevant og kvalificeret baggrund indenfor de forskellige løsninger, der undersøges af arbejdsgruppen.

De belyste løsninger skal så vidt muligt tilgodese alle medlemmer i foreningen og sigte mod at opnå en løsning, hvor de enkelte medlemmer alle måneder af året kan opvarme alle beboelsesrum i deres bolig til en rimelig opholdstemperatur.

På vegne af Rosengården 13, 1. tv.

Claus Ørskov

Karin Nielsen

Fra: Emil Ozol-Ellekilde <emil.ozol-ellekilde@danbolig.dk>
Sendt: 7. marts 2018 12:50
Til: Karin Nielsen
Emne: Forklaring til valuarrapport AB Rosengården

Hej Karin.

Jeg skylder vist en forklaring til brug for GF på AB Rosengården. Den følger her.

Problemet som Christian har påpeget er som sådan meget reelt, og det er som følger:

'...Når afkastprocenten går 0,45% ned burde værdien egentlig stige meget mere...' (nettoleje 1,269 mio / ,025 = ca. 51 mio).

Rapport år	Værdi	Pris pr.kvm:	Afkast %	Bruttoleje	Driftsomk.	Nettoleje
2017	43,00 mio.	25.910	2,95%	1.780.000	511.000	1,269,000
2018	46,25 mio.	27.861	2,50%	1.752.000	629.000	1.123.000

Forskellen opstår i at man kan ikke helt sammenligne de 2 afkastprocenter, fordi nettolejen også er markant forskellig.

Der er reelt 3 forhold, der skaber forskellen, nemlig:

#1 i år 2017 gik vi over til konsekvent at indregne værdien af den ledige bolig på alle sager (og jeg er helt med på at i mange sager er det yderst teoretisk at en køber ville ønske at beholde en bolig til sig selv, fremfor at leje alting ud). Det betyder at 1 lejlighed skal fragå i bruttolejen, hvorfor nettolejen selvsagt bliver lavere. Til gengæld lægges den frie lejlighed så til, som en forsigtigt sat kontantværdi af en ejerlejlighed, og derfor er de 2 regnestykker ikke 100% sammenlignelige.

#2 forskellen i driftsomkostningerne dækker over 2 poster, nemlig den kommunale ejendomsskattebillet, samt (især) hvad der er afsat til vedligehold, hvor der har været givet et 'fradrag' i 2017-rapporten, og i 2018 er medregnet 164 kr/kvm. Dette fradrag kan nu nok godt forsvares, men det mest rigtige er altså at medregne hele LL§18 A og B – beløbene.

#3 Der er efter min opfattelse også en fejl i opgørelsen af bruttolejen i 2017-rapporten. Indeholdt i bruttolejen (omk.bestemt leje) er også værdien af forbedringerne, men det er medregnet på alle kvm. i ejendommen. Og man kan ikke medregne værdien af forbedringer på den del, der er erhverv, da gælder reglerne for markedsleje, og ikke for omk.bestemt leje.

Derfor bliver bruttolejen lavere i år 2018, selvom lejen pr.kvm.faktisk er højere.

Denne fejl er imidlertid ikke større, end at havde brutto (- og dermed netto)lejen været lavere, tror jeg også at min forgænger ville have opstillet en lidt lavere afkastprocent for at få ejendommens værdi til at lande på nogenlunde samme værdi, som den gjorde. Derfor tror jeg godt man kan sige at facit holder, men at der er en fejl i mellemregningen.

Så – meget kort forklaret – er der en ændring i opgørelsesmetoden + en fejl i 'mellemregningen' (som så lidt populært sagt retter sig selv via afkastprocenten) som gør forskellen.

Jeg håber dette forklarer problemstillingen.

Med venlig hilsen

Bestyrelsens begrundelse for fastholdelse af andelskronen

1. Ifølge foreningens vedtægter er det generalforsamlingen (GFen) der er foreningens øverste myndighed. Det betyder, at det ikke er bestyrelsen, og heller ikke uvildige sagkyndige, men andelshaverne og deres egne meninger, der via afstemning på GFen, bestemmer, hvad der skal ske med andelskronen. Bestyrelsen giver den anbefaling, som vi mener, tjener foreningen bedst, men det er alene en anbefaling, og der er ikke noget, der er bestemt inden GFen.

Det er naturligt, at man kan have sine egne og andre interesser, end bestyrelsen har, men i bestyrelsen forsøger vi at tage hensyn til foreningen, og ikke til den enkelte. Det mener vi, at vi gør ved at foreslå at andelskronen holdes fast i 2018, og det håber vi, at flertallet er enige med os i, selvom der helt åbenlyst er nogle, som er uenige. Bestyrelsens begrundelse for at foreslå, at andelskronen fastholdes i 2018 er den følgende:

Tidligt i 2016 og 2017 blev foreningen vurderet af Sidsel Gulddammer (Danbolig Erhverv København), men Sidsel har fået andet arbejde i løbet af 2017, og derfor er foreningen i 2018 vurderet af Emil Ozol-Ellekilde (også Danbolig Erhverv København). I tabellerne nedunder gives et overblik over sammenhørende værdier af 'afkastprocenten' (eller 'afkastgraden') og vurderingen for de seneste tre vurderinger. Med sort fed skrift står valuarens afkastprocent og vurdering, og med rød står vurderingerne, som foreningens revisor har beregnet dem i årsrapporterne (i sin note nummer 5) for ændrede afkastprocenter – én værdi på hver side af valuarens anvendte værdi.

Sidsel, 2016 (årsrapport 2015):

Afkastprocent (%)	2,0	2,5	3	3,5
Vurdering (Mkr)	-	49,1	40,9	35,1

Sidsel, 2017 (årsrapport 2016):

Afkastprocent (%)	1,95	2,45	2,95	3,45
Vurdering (Mkr)	-	51,8	43,0	36,8

Emil, 2018 (årsrapport 2017):

Afkastprocent (%)	1,93	2,43	2,93	3,5
Vurdering (Mkr)	58,2	46,25	38,4	-

Som man ser af de vandrette rækker, er afkastprocenten *afgørende* for vurderingens størrelse, og netop derfor angiver revisor i årsrapporterne, hvorledes vurderingen ændrer sig med ændret afkastprocent.

Bemærk at afkastprocenten i 2018 ændres af Emil, der sænker den til 2,43 % (mod 2,95 % i 2017). Sammenligner man tallene lodret over hinanden, som de står i tabellerne for sammenlignelig og fastholdt afkastprocent, **vil man konstatere, at vurderingen i 2018 er lavere (for fastholdt afkastprocent) end vurderingen i 2017**. Bemærk, at revisor finder, at 2018-vurderingen er 38,4 Mkr ved en afkastprocent på 2,93 (sammenlignelig med afkastprocenten Sidsel brugte i 2017). Bemærk desuden, at direkte adspurgt telefonisk,

fortæller Emil at hans vurdering er 39 Mkr, hvis han i år havde brugt Sidsels afkastprocent fra året før. For fastholdt afkastprocent er 2018-vurderingen altså ca. 10 % lavere end Sidsel fandt for 2017-vurderingen.

Hvis afkastprocenten næste år må sættes tilbage til den værdi Sidsel brugte i 2017, og beregningen ellers er uændret, vil vurderingen, efter vores nuværende viden og revisors beregning, med stor sandsynlighed lande i omegnen af 39 Mkr. **I det tilfælde fordamper stort set hele foreningens "reserve til værdiregulering" med ét ud i intetheden, fordi vi i dag arbejder med 90 % af 43 Mkr (eller 38,7 Mkr) som 'grundlag' for andelskronen.**

For at resumere: **Bestyrelsen anbefaler, at man fastholder andelskronen i år, fordi foreningen har fået en vurdering, som bestyrelsen anser for effektivt at være lavere end sidste års vurdering. Vi anbefaler, som vi gør, ud fra en forsigtighedsprincip, for hvis afkastprocenten kan sættes ned et år, kan den sættes lige så meget op et andet år.**

Vi mener yderligere, at det er fornuftigt at vente og se, hvad 2019-vurderingen bringer, inden foreningen evt. genoptager at sætte "reserve til værdiregulering" til 10 % af vurderingen, som der hidtil har været opbakning til på foregående GF'er. Men, hvad der skal ske i 2019, er under alle omstændigheder op til den ordinære GF i 2019.

Venlig hilsen

Bestyrelsen

Jens-Christian - R11, 4.

Mikkel - R13, 2. tv.

Christian – R11, 3.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jørgen Peter Kleis

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Rosengården

Serienummer: PID:9208-2002-2-082413106003

IP: 87.61.125.82

2018-05-09 07:39:27Z

NEM ID 

Philip Maury

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Rosengården

Serienummer: CVR:27291325-RID:26921859

IP: 87.116.42.140

2018-05-09 09:47:52Z

NEM ID 

Katinka Noor Harees Lassen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Rosengården

Serienummer: PID:9208-2002-2-335808456141

IP: 212.237.134.151

2018-05-17 10:09:17Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: TDOF5-70MS7-C530E-6TH0B-4HGfV-BEQ6E

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>