

Indkomne spørgsmål til skriftlig OGF 2020 Q&A

Nogle af spørgsmålene er gengivet i lettere afkortet form.

Christina Meincke har to spørgsmål, der begge vedrører vaskerierne.

Spørgsmål 1: På s. 14 under punktet ”El- og gasforbrug” er der en markant forskel fra 2018 kr.- 131.598,- til kr.40.418,-Hvad skyldes dette?

Svar: Der er desværre en beklagelig fejl i regnskabet, idet 49.785,70 kr. vedrørende el-forbrug i Struensegade 32 vaskeriet, fejlagtigt er medtaget under ejendommens el-udgifter. Beløbet skulle rettelig have indgået i noten vaskeriregnskab og resultatet ville herefter have udvist 90.204 kr. I sidste års tal er det konstateret, at der fejlagtigt er medtaget 38.708 kr. i posten elforbrug vaskeri. Den samlede el-udgift til vaskeri burde rettelig have været på 92.890 kr. Med de nævnte ændringer er der et lille fald i årets el-forbrug på 2.686 kr. forhold til forbruget i 2018.

Spørgsmål 2: Længere nede på samme side er der en markant fordobling af sæbeforbruget fra - 66.478,- til -124.368,-. Hvad ligger der bag disse tal?

Svar: Den markante stigning i omkostningen til sæbe skyldes periodeforskydninger. I 2017 blev der indkøbt sæbe i december 2017 og forbruget var i 2017 i alt 131.349 kr. I 2018 var der ”kun” behov for at indkøbe sæbe i april og juli måned, da der fortsat var sæbe på lager fra 2017. I 2019 var der behov for at købe sæbe i februar, juli, august og december. Dette betyder, at en del af den sæbe, der blev købt i december 2019 var på lager 31.12.2019. Regnskabspraksis har dog været, at der ikke er kørt lagerregnskab på sæbe mv., men at det enkelte køb er udgiftsført, når dette har fundet sted

Rasmus Poulsen har stillet nedenstående spørgsmål.

Spørgsmål 1 Blackstone-indgrebet og den politiske diskussion op til, skabte stor usikkerhed på andelsboligmarkedet. Er der en grund til, at man ikke, som I andre andelsforeninger, har kommenteret på eller forsøgt at oplyse andelsforeningens medlemmer omkring Blackstone-indgrebets konsekvenser for foreningen, eksempelvis gennem nyhedsbrevet?

Svar: Bestyrelsen følger løbende udviklingen af den boligpolitiske aftale af 30. januar 2020 om initiativer mod kortsigtede investeringer i private udlejningsboliger (Blackstone-indgrebet), de lovforslag det udmønter sig i og vurderer de økonomiske konsekvenser dette vil kunne medføre. Vi er i skrivende stund i gang med yderligere afklaringer og undersøgelser og vil informere herom i et separat nyhedsbrev inden sommerferien, hvor vi også vil vurdere behovet for evt. genvurdering. I mellemtiden kan vi henvise til at foreningen har en ny gældende valuarvurdering på 857,3 millioner kr. per 31.12.2019 og at der i regnskabet er afsat ca. 34,2 millioner kr. til imødegåelse af værdiforringelse og 100 Millioner er reserveret til vedligeholdelse af ejendommen det svarer til hhv. ca. 4 % og 11,7% og sammenlagt ca. 15,7% af den vurderede ejendomsværdi. Derudover kan det oplyses at vores ejendom i den seneste energimærkning er energimærket c.

Spørgsmål 2: Hvilke konsekvenser vil det såkaldte Blackstone-indgreb få for vores andelsboligforening specifikt i forhold til vores vurdering og økonomi? Hvordan ser gælds faktoren eksempelvis ud? Og hvordan står vi i forhold til nogle af de scenarier, der blandt andet har været fremført i Berlingske Tidende på prisfald mellem 3-7%?

Svar SWE: SWE følger løbende behandlingen af lovforslaget. På nuværende tid er der generel enighed i den finansielle branche og ejendomsbranchen om, at indgrebet vil betyde et fald i ejendomsværdierne hos andelsboligforeninger. Særligt hos foreninger, der benytter sig af valuarvurderinger.

Valuaren skal vurdere andelsboligforeningens ejendom, som var den en udlejningsejendom og underlagt boligreguleringsloven. Bl.a. Jyske Bank forventer derfor et fald i ejendomsværdierne på 15-16 % og Ejendom Danmark estimerer et fald på 15-20 %. Også Nordea og Danske Bank melder om forventede prislefald i den størrelsesorden. Men reelt set, så kender ingen de præcise konsekvenser.

Andelsboligforeninger, der har indhentet og godkendt en valuarvurdering på en generalforsamling inden den 1. juli 2020, forventes at få mulighed for tidsubegrænset at fastfryse værdien. Valuaren må i øvrigt indregne værdien af ombygningsarbejder, som allerede er igangsat.

Foreninger, der benytter anskaffelsværdien eller den offentlige værdi som værdigrundlag, vil i udgangspunktet ikke blive påvirket. De offentlige vurderinger er fastfrosset, indtil myndighederne er klar til at udarbejde nye.

Uanset hvad, så vil fastfrosne værdier ikke med sikkerhed afspejle de faktiske markedsværdier i fremtiden. Så selvom man har en given andelsværdi, så er det ikke nogen garanti for, at andelsboliger kan sælges til maksimalprisen – eller at bankerne vil godkende værdien og yde det fornødne lån til en ny andelshaver.

Det kan derfor fortsat anbefales at foretage henlæggelser i foreningens regnskab til ejendommens vedligehold og til imødegåelse af konjunkturudsving, som kan påvirke ejendomsmarkedet negativt.

Skærpede krav til opløsning af Andelsboligforeningen

Hvis lovændringen vedtages, bliver købere af udlejningsejendomme pålagt en karenperiode på 5 år, før de må hæve huslejen på baggrund af en § 5, stk. 2 modernisering. Undtaget fra denne regel er andelsboligforeninger, der bliver opløst og omdannet til udlejningsejendomme.

Det forudses derfor, at andelsboligforeninger kan blive udsat for øget pres og uopfordrede tilbud om køb af foreningens ejendom med henblik på at omdanne den til udlejningsejendom.

I dag har mange andelsboligforeninger en bestemmelse i vedtægterne, der tillader en generalforsamling med 2/3 flertal at lade foreningen opløse og sælge ejendommen.

Med den forventede lovændring vil en frivillig opløsning af en andelsboligforening skulle vedtages med mindst 4/5 flertal – uanset, hvad man ellers har stående i sine vedtægter. Dette vil i højere grad beskytte andelshavere, som ikke ønsker en eventuel opløsning af foreningen.

Lige nu venter alle på, at der bliver fremsat et lovforslag. Med lovforslaget bliver det muligt at vurdere de præcise formuleringer heri og i højere grad tage stilling til, hvad det vil betyde for andelsboligforeninger og andelsværdier.

Spørgsmål 3: Hvad oplever administratorer om konsekvenserne på markedet generelt, med den erfaring de har fra andre andelsforeninger?

Svar SWE: Spørgsmålet er desværre uklart og kan derfor ikke besvares. Spørgeren er velkommen til at kontakte Anne Demolade fra SWE direkte for uddybende svar.

Spørgsmål 4: Har vi tænkt os at benytte muligheden for fastfrysning af valuarvurdering for at sikre os mod værditab? Hvis nej, hvorfor ikke? Hvis ja, bør vi så få foretaget en ny vurdering inden loven træder i kraft den 1. juli?

Svar SWE: Se ovenstående besvarelse.

Spørgsmål 5: Hvad dækker den markante stigning i det finansielle omkostninger (note 16, side 10) over?

Svar: Den markante stigning i finansielle omkostninger i forhold til budget 2019 og sidste års tal skyldes primært, at der realiseret et kurstab på i alt 5.213.290 kr. i forbindelse med omprioritering af foreningens kreditforeningslån (forskul mellem obligationsrestgæld og kontantrestgæld på indfrielsestidspunktet) og at vi

har valgt at udgiftsføre hele kurstabet i 2019 regnskabet. Det skal understreges at kurstabet er indregnet i den samlede årlige ydelsesbesparelse på ca 900.000kr som oplyst i formandens beretning, at kurstabet skyldes den forrige og ikke den seneste låneomlægning og at kurstabet finansieret igennem de nye kreditforeningslån. Bemærk også at der således er budgetteret med et væsentligt fald i de finansielle omkostninger for 2020.

Kurstabet fordeler sig således:

Lån opr. 8.450.000 kr. Kurstab ved indfrielse i alt 104.517 kr.

Lån opr. 225.328.000 kr. Kurstab ved indfrielse i alt 4.700.133 kr.

Lån opr. 17.064.000 kr. Kurstab ved indfrielse i alt 408.640 kr.

Endvidere er der indeholdt omkostninger for i alt 178.675 kr. til bl.a. tinglysning, afregningsprovision, lånesags-/ekspeditionsgebyrer samt assistance med omlægning af lånene til 3 nye lån nom. 7.613.000 kr., nom. 220.469.000 kr. samt nom. 15.524.000 kr.

Spørgsmål 6: Hvis jeg læser årsresultatet (side 10) rigtigt, er det endnu engang lykkedes at lave et pænt overskud. Det er jo dejligt og godt arbejde af bestyrelsen. Samtidig budgetteres der med et endnu større overskud næste år. Hvad er bestyrelsens anbefaling på lang sigt, hvis økonomien bliver ved med at udvikle sig så positivt?

Svar: Du har ret i at foreningen har en sund økonomi. Som udgangspunkt bliver årets resultat i første omgang brugt til at betale prioritetsafdrag på foreningens lån og dermed skal årets resultat på lang sigt som minimum modsvare disse afdrag. I budgettet for 2020 er der altså budgetteret med et "underskud" på 4,4 millioner kr. (se overført restandel af årets resultat samt note 1 på side 13) og dermed bruger vi af foreningens likviditets reserve. Der er budgetteret med 2 millioner til Jesper Brochmands plads under note 10 og 3,1 mio. til voldgiftssagen. Når man trækker disse omkostninger ud af ligningen vil der være et pænt overskud på den regulere drift inkl. prioritetsafdrag, som foreningen kan disponere over til for eksempel at betale ydelsen på lån optaget til større renoveringsprojekter uden at skulle hæve huslejen.

Spørgsmål 7: Er der noget nyt i voldgiftssagen? Og hvad er tidshorisonten på en afgørelse?

Svar: Der henvises til formandens beretning, som er omdelt sammen med denne Q&A.

Kirsten Hybschmann har stillet en række spørgsmål

Spørgsmål 1: Jeg vil gerne have oplyst, hvordan håndteringen af brevstemmerne vil foregå. Herunder hvorvidt det er en uvildig instans, der håndterer disse brevstemmer.

Svar: Annette Hein fra AB-JoJo's sekretariatet indsamler stemmerne og overdrager dem til Anne Demolade fra SWE, som tæller stemmerne op og udarbejder referat fra generalforsamlingen.

Spørgsmål 2: Der har ofte været gode konstruktive dialoger på de ordinære generalforsamlinger forud for budgetvedtagelse. Dette er ikke muligt i den foreliggende situation. Derfor foreslår jeg, at det budget, der vedtages den 28. maj, bliver et foreløbigt budget, med henblik på endelig behandling på den følgende generalforsamling.

Svar: Der er lagt op til at budget og regnskab skal endeligt godkendes på den ordinære generalforsamling, der forhåbentligt bliver afholdt senere på året.

Spørgsmål 3: Der har specielt i den senere tid været utrygt i gård 1. Politiet patruljerer i gården i uniform og civil og de kan tilkaldes. De kommer dog ikke hver gang, der er en episode. På trods heraf var der så sent som i maj 2020 voldelige episoder rettet mod en beboer. Disse voldelige personer har

ikke tilknytning til AB JoJo. Derfor foreslår jeg, at der afsættes tilstrækkelige midler til, at der kan skabes et trygt miljø for beboerne i Gård 1, der aktuelt – efter min opfattelse - er hårdt presset.

Svar: Der er allerede flere igangværende tiltag for at afhjælpe problemet. Beboere er altid velkommen til at indsende specifikke forslag til yderligere tiltag som bestyrelsen kan tage stillingen til. Det er Gårdlauget i Rantzaus Gård som skal afsætte midler og iværksætte forslag til ændringer i gård og gårdmiljø og der er også her allerede forskellige tiltag i gang. Så for nuværende mener vi ikke at der er behov for at afsætte yderligere midler til dette formål. Det kan selvfølgelig tages op med forslag på den fysiske OGF.

Spørgsmål 4: Hvad er status på sagen om tagetagen?

Svar: Vi antager at der spørges indtil voldgiftssagen, se nærmere herom i formandens beretning som er omdelt sammen med dette Q&A.

Spørgsmål 5: I note 1 fremgår, at der er afsat 2.mio kr. til vedligeholdelse og genopretning, Hvad dækker det? Og er der andre poster til vedligeholdelse. Mener bestyrelsen, at det er tilstrækkeligt?

Svar: De 2. mio. dækker over projektet på Jesper Brochmands plads, som er vedtaget på OGF 2019. Der er budgetteret med 1,9 millioner til løbende vedligeholdelse se Note 9. Bestyrelsen er i skrivende stund i gang med at udarbejde forslag til forprojekter til vedligeholdelse projekter, som vil blive stillet på den fysiske OGF.