

Spørgsmål og svar vedrørende materialet til den skriftlige generalforsamling Bestyrelsen, maj 2020

Kan man stille bestyrelsen spørgsmål i forbindelse med den skriftlige generalforsamling?

Ja, dette opslag er blandt et resultat af spørgsmål, vi har modtaget. Da vi ikke kan mødes via en almindelig træffetid, foregår spørgsmål ved at sende os en mail eller bestille tid til et kort træf.

Hvorfor ikke udsætte generalforsamlingen til efteråret, hvor vi kan mødes igen?

Bestyrelsen har besluttet at udsætte generalforsamlingen til efteråret til et tidspunkt, hvor det atter er muligt at mødes. På anbefaling fra vores administration (SWE) besluttede vi samtidig at gennemføre en skriftlig økonomisk generalforsamling nu for at overholde regnskabsloven, og da det i det hele taget i vores administrative systemer er forbundet med vanskeligheder at udsætte spørgsmål om budget, regnskab med videre. Vi har samtidig vist hensyn til de mange, der befinder sig i en køb/salg-situation, hvor banker og advokater ikke har villet godkende handlen uden godkendt årsregnskab og uden budget for det kommende år.

Er foreningens økonomi dårlig?

Nej, AB Skydebanen har fortsat en meget robust økonomi, hvilket man kan læse mere om [her](#). Som det også fremgår af årsregnskabet, har vi atter haft et år med sikker og stabil drift og har foretaget de nødvendige tiltag for at sikre finansiering og rentetilpasning. Samtidig er det for mange (bankrådgivere, mæglere m.fl.) vanskeligt at forstå AB Skydebanens økonomi, da det blandt andet grundet vores IS-sikring er sammensat på en særlig måde. Vi har ved flere lejligheder rådgivet omkring disse spørgsmål og står fortsat til rådighed.

Hvorfor 3% stigning af boligafgiften?

Stigninger i boligafgiften har ligget mellem 0 og 5% de seneste 10 år med et gennemsnit på ca. 2,4%. I år foreslår bestyrelsen en 3% stigning på baggrund af dette års budget og langtidsbudgettet. Reguleringen er udtryk for den generelle prisudvikling og for højere krav til driften, men også udtryk for, at vi kan se frem til flere vedligeholdelsesopgaver, efter at have nydt godt af byfornyelsen i mange år. Med en 3% stigning ruster vi foreningen, så vi fortsat kan have en god økonomi.

Skyldes 3% stigning vindues- og facadeprojektet?

Ja og nej. Det store projekt med maling af alle vinduer, nye vinduer i taget, reparation af tag og revner samt pudsnings af gesimsen var fuldt finansieret. Vi har ikke haft brug for at optage lån eller trække på kassekreditten til trods for projektets omfang. Samtidig var det uden sammenligning foreningens største entreprise siden byfornyelsen. Da byfornyelsen ligger 25 år tilbage, er der nu opstået naturligt behov for øget vedligehold. Som det fremgår af langtidsbudgettet, så er foreningens økonomi robust, og vi har mulighed for at finansiere vedligeholdet set over 10-15 år. For ikke at blive for sårbare i denne henseende foreslår vi 3% stigning for at styrke foreningens langsigtede likviditet. Forslag om regulering af boligafgiften sker ikke primært i sammenhæng med vedligeholdelsesplanen.

Kan vi ikke se vedligeholdelsesplanen på hjemmesiden?

Det plejer vi ikke, da vedligeholdelsesplanen er et arbejdsblad, der løbende tilpasses tekniske vurderinger samt de prioriteringer, der foretages på generalforsamlingen. I år er situationen imidlertid en anden, så vi har besluttet at lægge vedligeholdelsesplanen på hjemmesiden. Vi skal blot minde om, at vedligeholdelsesplanen er et retningsgivende dokument - ikke en vedtaget beslutning - og at alle større projekter til enhver tid besluttet af en generalforsamling.

Hvordan er sammenhængen mellem den nye valuarvurdering og andelskroneværdien?

Der er for så vidt ingen sammenhæng, da vi fortsat benytter den offentlig vurdering til fastsættelse af andelskronen. Derfor er det muligt at bevare en stabil kurs og igen i år foreslå en andelskroneværdi på kr. 31.500. Valuarvurderingen på 846 mio. kr. er en såkaldt dagsværdi eller markedsværdi, som benyttes i regnskabsmæssig øjemed som en kalkule for, hvad ejendommen er værd, hvis vi skulle sælge vores fælles bygning. Tidligere har revisor anslået en dagsværdi, men på grund af nye krav til regnskabet har det været et krav fra revisor, at vi fik lavet en valuarvurdering. Valuarens vurdering ligger meget tæt op ad revisors anslåede værdi, der fremgår af regnskabet fra 2018.