

VALKYRIE RIDTET

A/B VALKYRIENS NYHEDSBREV OKTOBER 2017

ProBo email

I sidste uge fik vi alle en email fra ProBo. Emailen var udsendt som om bestyrelsen var afsender sammen med vores tidligere administrator. Bestyrelsen bad om at der blev udsendt en beklagelse fra ProBo. Det er ikke alle andelshavere der har fået den beklagelse. Så vi bringer den her:

Du har modtaget en mail med invitation til registrering i nyt system fra nuværende administrator. Den mail du har fået med invitationen, kan du blot se bort fra, da foreningen skifter administrator og derfor ikke skal gøre brug af dette nye system.

Bestyrelsen har ikke været informeret om invitationen fra hverken ØENS eller Prosedos side, samt godkendt udsendelse af denne.

Beklager naturligvis forstyrrelsen og kan vi hjælpe med noget, så ring til os på 22 43 96 50 eller skriv til support@prosedo.dk.

Med venlig hilsen ProBo.dk

Prisstigning på YouSee tv-pakker?

For de af os der får TV signaler fra YouSee har YouSee varslet stigning på den lille pakke. Fra 1. januar 2018 stiger prisen til kr. 141,40, derudover kommer afgifter til Koda og Copydan. Husk, at du ikke er tvunget til at have YouSee kabel-tv, hvis du kun har brug for internet. Skriv til bestyrelsen [info@ab-
valkyrien.dk](mailto:info@ab-valkyrien.dk), hvis du vil afmelde dig helt for kabel-tv fra YouSee.

Vaskekælderen

Vaskekælderen kører som normalt efter omstillingen til vaskebrikker. Det opdaterede system har allerede vist sit værd, da vi hurtigere kan hjælpe, når en af os har problemer med vaskebrikken eller er usikker på, hvor meget der er blevet vasket for. Viceværterne og bestyrelsen har nu adgang til alle oplysninger med det samme og kan derfor – i de fleste tilfælde – hjælpe med det samme.

Vandmåler

Vi mangler kun at få sat målere på enkelte steder, førend vi kan færdigmelde måleropsætningen til ISTA. Vi håber, at vi kan afslutte sagen helt ved udgangen af oktober. Enkelte steder har andelshaver ikke ladet foreningen få adgang til måleropsætning, og vi får nu juridisk bistand til at sikre, at vi andre andelshavere ikke kommer til at betale for de pågældende andeles forbrug ogde eventuelle ekstraudgifter det måtte medføre.

Årsregnskab for varmemeforbrug og brug dine radiator ordentligt

Alle andelshavere har nu fået årsafregningen for varmemeforbrug.

Vi skal for en god ordens skyld gentage de gængse råd til korrekt brug af radiatorerne:

- * Skru altid helt ned for radiatoren, når du lufter ud.
- * Hold et stabilt temperaturniveau.
- * Hav altid flere radiatorer i gang.
- * Tildæk ikke termostaterne.

Hvis en radiator/termostat hænger, dvs. hvis der kommer ikke varme i radiatoren, så kontakt viceværterne.

Generalforsamlingen

Bestyrelsen indkalder snart til den årlige generalforsamling. Vi arbejder på at få budget, årsregnskab og en ny administrator på plads, så alt materiale kan blive udsendt til jer i god tid. Bestyrelsen arbejder i disse dage på at sikre, at vi får en ny administrator, der dels der kan levere de ydelser, vi har brug for, dels holde fokus på det, der er vigtigt for os som forening.

Bestyrelsen har endvidere modtaget en række forslag fra andre andelshavere, som vi arbejder med, så deres forslag kan komme med på generalforsamlingen.

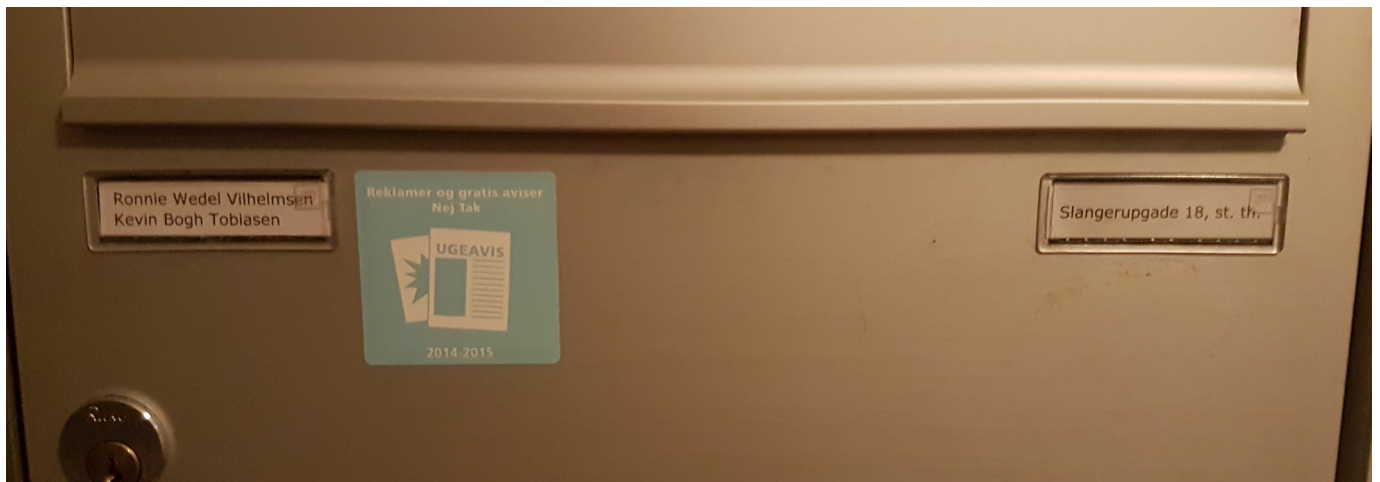
Der er et par af bestyrelsens medlemmer, der skal videre - både i livet og helt bogstaveligt fra A/B Valkyrien. Så hvis du kunne tænke dig at være en af de andelshavere, der er med i bestyrelsen, så skriv til os på [info@ab-
valkyrien.dk](mailto:info@ab-valkyrien.dk) eller kontakt et af bestyrelsesmedlemmerne direkte - kontaktoplysningerne findes på opslagstavlen i opgangene

VALKYRIE RIDTET

A/B VALKYRIENS NYHEDSBREV OKTOBER 2017

Nye navnskilte på postkasserne

Der skal nye navneskilte på vores postkasser, og vores viceværter, Ronnie og Kevin, vil fremadrettet bruge den plads, hvor vi har "nej tak til reklamer" vinduet. Det lille skilt bliver ikke respekteret af PostNord og I hvis I ikke ønsker reklamer så læs om reglerne for "nej tak" på PostNords hjemmeside. Ronnie og Kevin skifter alle navne og adresser på postkasserne, når der alligevel skal rettes navne i en given opgang. Se her, hvordan det kommer til at se ud:



Tagprojektet

Vi har talt med vores bank om de muligheder, vi har for at få finansieret tagprojektet, hvis det senere bliver godkendt. Da vi har en rigtig god økonomi, kan vi opnå flere/bedre lånemuligheder end mange andre andelsboligforeninger. Banken er ved at lave beskrivelser af vores finansieringsmuligheder, så det kan indgå i den samlede informationspakke om tagprojektet til os andelshavere.

Samtidig arbejder vores rådgiver videre med forskellige løsningsmodeller for taget der skal indgå i informationsskrivelse til os andelshavere.

Bestyrelsen har lavet en beskrivelse af, hvordan vi udregner andelsværdier i andelsboligforeningen. Vi håber, det vil give svar på, hvordan en hensættelse fungerer, og hvordan opsparing og gæld påvirker vores regnskab. Beskrivelsen fremgår af tillægget til dette nyhedsbrev.

VALKYRIE RIDTET

TILLÆG TIL OKTOBER 2017

Hvordan fastsætter vi andelsværdien i vores forening?

Flere andelshavere har stillet os spørgsmål om, hvordan den samlede værdi af vores andelsboligforening bliver fastsat. Spørgsmålene er opstået i forbindelse med det forestående tagprojekt og har især gået på, om vi kan gøre noget andet end at hensætte, så de andelshavere, der går i salgstanker ikke bliver ramt af det fald i andelsværdien, en hensættelse medfører (se nedenstående eksempler).

I bestyrelsen ved vi godt, at der altid er nogle, der står for at skulle sælge, og at de vil blive berørt af de nødvendige økonomiske dispositioner, foreningen bliver nødt til at foretage – f.eks. i forbindelse med tagprojektet. Men selvom det er meget ubehageligt for de andelshavere, der bliver ramt, så er det imidlertid også et faktum, at manglende handling – f.eks. manglende hensættelse til tagprojektet – vil kunne få alvorlige konsekvenser for bygningen og dermed for det brede flertal af andelshavere, der ikke står for at skulle sælge.

De følgende (fiktive) eksempler tager udgangspunkt i, at A/B Valkyrien er 1.000.000 kr. værd og består af 10 lige store andele.

I virkeligheden består beregningerne for A/B Valkyrien af en kombination af opsparing, gæld og hensættelser, som det også fremgår af vores regnskab, men i eksemplerne anvender vi udelukkende nogle helt enkle scenarier til forklaring af beregningsmodellerne:

1) Den simple forening uden opsparing og gæld

Vi har ingen opsparing og ingen gæld så bliver udreningen.

Bygningsværdi	kr. 1.000.000
Opsparing	kr. 0
Gæld	kr. 0
Værdi i alt	kr. 1.000.000
Den enkelte andelsværdi	(1.000.000 / 10 andele) kr. 100.000

Dvs. en andel koster kr. 100.000 at købe hos os.

VALKYRIE RIDTET

TILLÆG TIL OKTOBER 2017

2) Foreningen der spare op

Hvis vi så siger at vi spare kr 100.000 op og stadig ikke har nogen gæld:

Bygningsværdi	kr. 1.000.000
Opsparing	kr. 100.000
Gæld	kr. 0
Værdi i alt	kr. 1.100.000
Den enkelte andelsværdi	(1.100.000 / 10 andele)kr. 110.000

Så koster andelen nu kr. 10.000 mere, da en ny andelshaver også skal betale for den del af vores fælles opsparing andelen har en andel af.

Så hvis foreningen vælger at spare op til et stort projekt og ikke at hensætte eller låne pengene, så vil man også opleve et fald i andelsværdien når man bruger af opsparing – der er mindre at dele ud af. Her antager vi det pengene er brugt på ikke er slår igennem på f.eks. en højre værdi på bygningen med det samme – hvis overhovedet.

For eksempel hvis vi vælger at bruge de 100.000,00 der er opsparet i eksempel **2)**, så er vi tilbage i **1)**. Så hvis man købt sin andel i **2)** så “mister” man 10.000 hvis man sælger når vi i foreningen har brugt pengene, så en opsparing kan ikke løse problemet med et fald i andelsværdien.

3) Foreningen der har gæld

Nu har vi ikke sparet op, men har kun gæld – nemlig 100.000 k. Denne gæld skal vi trække fra vores samlede værdi. Og da vi ikke har sparet noget op, er det kun bygningens værdi, der ind går i beregningen.

Bygningsværdi	kr. 1.000.000
Opsparing	kr. 0
Gæld	kr. 100.000
Værdi i alt i foreningen	kr. 900.000
Den enkelte andelsværdi	(900.000 / 10 andele) kr. 90.000

Så en ny andelshaver skal altså betale kr. 10.000 mindre for en andel end i eksempel **1)** og kr. 20.000 kr. mindre end i eksempel **2)**. Men man overtager så også, som ny andelshaver, ansvaret for at være med til at betale af på den fælles gæld. Så når vi tager et lån og bruger pengene, så falder andelsværdien.

VALKYRIE RIDTET

TILLÆG TIL OKTOBER 2017

3) Foreningen hensætter

Vi har en anden mulighed end at spare op eller låne. Vi kan hensætte til en forventet udgift.

Bygningsværdi	kr. 1.000.000
Opsparing	kr. 0
Gæld	kr. 0
Hensætter	kr. 100.000
Værdi i alt	kr. 900.000
Den enkelte andelsværdi	(900.000 / 10 andele) kr. 90.000

Når vi hensætter, er det noget vi gør rent regnskabsmæssigt, dvs. der er ingen "fysiske" penge, der bliver lånt eller sparet op. Når projektet går i gang, låner man et beløb svarende til hensættelsen i banken og fjerner samtidig hensættelsen fra regnskabet. De penge man har lånt, står nu som gæld i stedet for hensættelse. Andelsværdien i eksempel **3)** fremkommer, fordi vi nu har lånt pengene og skylder dem væk. Men for os andelshavere medfører det ikke noget pludseligt dyk i andelsværdien, da vi løbende har hensat og tilpasset andelsværdien og samtidig har signaleret til nye mulige andelshavere, at der er en udgift på vej.

En enkelt har spurgt, om vi kan hensætte til tagprojektet over f.eks. 10 år, så vi får et behersket, men langstrakt fald i andelsværdien. Det kan vi sagtens - hvis vi - vel at mærke - har et klart billede af, hvad taget vil koste at renovere om ti år. For cirka 10 år siden havde vi finanskrise, billige håndværkere og ikke noget **bygningsreglement 2015**, der giver øget krav til isolering, så udgifterne til et tagprojekt ville helt sikkert have set anderledes ud, hvis de var blevet beregnet dengang end i dag. Det er med andre ord meget svært at budgettere - og hensætte - 10 år frem i tiden, da forudsætningerne for et projekt kan ændre sig rigtig meget på ti år.

En anden løsning for foreningen kan være en kombination af hensættelse og opsparing. Dvs. at for hver krone, vi sparer op, hensætter vi tilsvarende en krone. Hvis vi gør det, ender vi med et 0, hvis vi altså ikke mister pengene (Bankkrak, spekulative investeringer der går galt, faldende rente osv.). Eller man kan låne pengene og sætte dem ind på en bankbog, der har man så udgiften til de renter og afdrag et lån koster og igen en risiko for at pengene bliver mindre værd.