

Ekstraordinær generalforsamling den 22. november 2016

Fra Ulrik Blom, Annebergvej 9, 3., har vi modtaget følgende spørgsmål:

Jeg har et spørgsmål/feedback til det udsendte nyhedsbrev i august måned 2016.

Når vi nu ved med sikkerhed, at der venter en udgift på 19,5 mio. kr. i årene 2017-2020 til omfangsdræn og nye kloakker, har I så overvejet, om man kunne låne et større beløb nu og her, end de 7-8 mio. kr., fordi rentesatsen på fastforrentede realkreditlån er historisk lav lige nu?

Ved at optage et større lån nu og her, så falder andelskronen jo kortsigtet, men på længere sigt retter den sig op igen, når den næste offentlige vurdering kommer i år 2018 eller i år 2022, og efterhånden som der foretages afdrag på lånet.

Så jeg synes også vi skal spare pengene (60-70 t.kr. årligt) til en valuarvurdering, og lade andelskronen falde som følge af den større belåning, og fortsat anvendelse af den offentlige ejendomsvurdering som grundlag for opgørelsen af andelskronen. Det er alt for usikkert (og kortsigtet løsning) at lade ejendomme vurdere hvert år af en ekstern valuar, efter min mening. Valuarvurdering er også præget af en grad af subjektivitet, hvilket ikke er hensigtsmæssigt.

Kunne man evt. opstille forslag, som viser påvirkningen på selve boligafgiftsforhøjelsen ved en større låneoptagelse end de 7-8 mio. kr.?

De beboere - som gerne vil blive boede i længere tid - er måske mere interesseret i at holde boligafgiften i nogenlunde ro, mod til gengæld at acceptere et fald i andelskronen, et fald som ikke har nogen praktisk betydning, hvis man ønsker at blive boende i AST fremover.

I jeres 3 forslagspakker lægger I op til stigninger i boligafgiften i størrelsesorden 4-5 % årligt. Kunne I også lave nogle forslag der viser en stigning i boligafgiften på eksempelvis 2-3 %. Dvs. hvad sker der hvis vi låner 15 mio. eller 20 mio. kr. i stedet for, altså i selve forslagspakkerne 1, 2 og 3?

Svar fra bestyrelsen til Ulrik Blom:

Hej Ulrik, tak for dine spørgsmål.

Vi har vedlagt en oversigt, over hvilken påvirkning lån på hhv. 15 og 20 mio.kr. vil få for stigningen i boligafgiften.

Under uændrede forudsætninger, vil en forhøjelse af lånet på enten 15 eller 20 mio.kr. betyde, at stigningen i boligafgiften vil være mindre end med et lån på 8 mio.kr.

Højere lån vil alt andet lige betyde, at andelskronen bliver mindre. Vi har foretaget en beregning baseret på årsregnskabet pr. 31/12 2015, der ses i tabellerne.

Forslagspakke 1		mio.kr.	mio.kr.	mio.kr.	Udføres i
3	Opretholdelse af alm. drift	1,0	1,0	1,0	2017
4	Omfangsdræn og kloakker	19,5	19,5	19,5	2017-20
5.a	Ren fiber, samlet installation	3,2	3,2	3,2	2017
6.d	Dørtelefon uden video, løbende	1,1	1,1	1,1	2017-19
7.b	ADK, løbende	2,0	2,0	2,0	2017-19
Pris i alt		26,8	26,8	26,8	
Optagelse af lån på		8,0	15,0	20,0	
Forhøjelse af boligafgift pr. 1/1 2017		5,0%	4,0%	3,5%	
Beregnet andelskrone (pt. 11.682 kr./kvm.)		11.439	11.227	11.075	
For lejlighed på 58 kvm. (pt. 677.556 kr.)		663.462	651.166	642.350	

Forslagspakke 2		mio.kr.	mio.kr.	mio.kr.	Udføres i
3	Opretholdelse af alm. drift	1,0	1,0	1,0	2017
4	Omfangsdræn og kloakker	19,5	19,5	19,5	2017-20
5.c	Bolignet, fiber i kælder, PDS til lejligheder	1,2	1,2	1,2	2017
6.d	Dørtelefon uden video, løbende	1,1	1,1	1,1	2017-19
7.b	ADK, løbende	2,0	2,0	2,0	2017-19
Pris i alt		24,8	24,8	24,8	
Optagelse af lån på		8,0	15,0	20,0	
Forhøjelse af boligafgift pr. 1/1 2017		4,5%	3,5%	2,9%	
Beregnet andelskrone (pt. 11.682 kr./kvm.)		11.439	11.227	11.075	
For lejlighed på 58 kvm. (pt. 677.556 kr.)		663.462	651.166	642.350	

Forslagspakke 3		mio.kr.	mio.kr.	mio.kr.	Udføres i
3	Opretholdelse af alm. drift	1,0	1,0	1,0	2017
4	Omfangsdræn og kloakker	19,5	19,5	19,5	2017-20
5.c	Bolignet, fiber i kælder, PDS til lejligheder	1,2	1,2	1,2	2017
6.d	Dørtelefon uden video, løbende	1,1	1,1	1,1	2017-19
7.c	Alm. låsecylindre, løbende	0,4	0,4	0,4	2017-19
Pris i alt		23,2	23,2	23,2	
Optagelse af lån for		7,0	15,0	20,0	
Forhøjelse af boligafgift pr. 1/1 2017		4,0%	2,9%	2,2%	
Beregnet andelskrone (pt. 11.682 kr./kvm.)		11.470	11.227	11.075	
For lejlighed på 58 kvm. (pt. 677.556 kr.)		665.260	651.166	642.350	

Venlig hilsen

Bestyrelsen, 26-09-2016