

Sundglimt Nyt

Sundbakken, april 2013

Som indledning til Sundglimt Nyt for februar kom jeg til at skrive følgende: *Så kom vi i gang med 2013 uden alt for megen vinterkulde og sne med deraf følgende bøvl og besvær samt store omkostninger ved snerydning mv..* Mens dette nummer af Sundglimt Nyt skrives 2 måneder senere, er der faldet 10 cm sne. Det er ikke altid, det er til at forudse, hvad der vil ske.

Generalforsamling 2013

Til dette nummer af Sundglimt Nyt er vedlagt den formelle indkaldelse til generalforsamlingen den 2. maj på Nørrevang. Som I vil kunne se af dagsordenen, har bestyrelsen besluttet at fremsætte et forslag om, at foreningen overtager ansvaret for trappevask og skralderum mod, at fællesudgifterne sættes op med 75 kr. pr. måned til i alt 900 kr. pr. måned. Endvidere vil bestyrelsen fremsætte et forslag om installation af røgalarmer i alle lejligheder for at opnå større sikkerhed for, at et uheld i en enkelt lejlighed ikke får mulighed for at udvikle sig til måske at omfatte flere lejligheder. Som I vil kunne se af indkaldelsen, skal forslag fra foreningens medlemmer være afleveret til mig senest den 18. april, kl. 13.00 for at komme med på foreningens generalforsamling den 2. maj 2013.

Bestyrelsen forventer, at generalforsamlingen vil blive afviklet på samme måde, som foreningens seneste generalforsamlinger har været afviklet.

Regnskabet for 2012

Årsrapporten for 2012 er ligeledes vedlagt og vil måske nok give anledning til et par spørgsmål, om ikke andet så fordi den er lavet i en anden opsætning end sidste år. Det har også irriteret bestyrelsen lidt, da det tilsyneladende delvist kan tilskrives ejerskiftet QURIOS/KPMG, men det kan vi ikke gøre så meget ved lige nu, men det er en af årsagerne til, at bestyrelsen ønsker generalforsamlingens accept af, at vi gerne vil skifte til en anden revisor.

Den driftsmæssige del af årsrapporten lever op til bestyrelsens forventninger, idet vi valgte at bruge af reserveerne for at få installeret de nye postkasser og for at få skiftet foreningens plæneklipper i 2012.

Udviklingen i foreningens formue ser noget mere broget ud, dels foranlediget af, at vi lagde kreditforeningslånene op først i 2012, hvor vi samtidigt valgte at indfri den gamle swapaftale til ca. 600.000 kr. Den nye swapaftale, som det nye lån resulterede i, har et noget stejlere forløb, forstået på den måde, at selv en ret lille ændring i renteforholdene giver et ret stort udsving i swapværdien, og da renteniveauet i verdenen omkring os er noget lavere nu, end det var for ca. et år siden, er swapværdien blevet mere negativ, end vi måske nok havde troet på, da vi ændrede lånene sidste år. Endnu mere uheldigt er det, at renten faktisk var på sit absolut laveste niveau omkring årsskiftet, da det bevirker, at swapværdien i regnskabet bliver meget negativ, - næsten 3 mio. kr. Renten har ændret sig noget siden, og swapværdien pr 1. april udgør x,x mio kr, som igen bevirker at grundlaget for beregning af andelsværdierne skal ændres med dette beløb.

Oven i oplevelsen med det ret store negative swapbeløb, som reelt kun betyder noget hvis man vil sælge sin andel, har vi så erfaret, at Horsens Kommune har valgt at reducere den offentlige ejendomsværdi med 3 mio. kr., og da den offentlige vurdering også indgår i den beløb, som andelsværdien beregnes ud fra, betyder en sådan reduktion faktisk ret meget for den samlede værdi af de enkelte andele.

Sundglimt Nyt

Hvis I sammenligner det samlede beløb for alle andelenes værdi i 2011 årsrapporten med det tilsvarende beløb i 2012 rapporten (tallene findes på sidste side i begge rapporter) vil I kunne se, at den samlede reduktion er ca. 6.3 mio. kr. som er opstået på grund af de forhold, jeg har nævnt foranstående sammenholdt med, at vi valgte at bruge ca. ½ mio. kr. til at indfri den tidligere swapaftale.

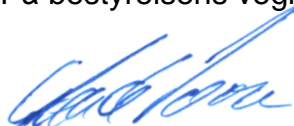
Vi har besluttet os til at henvende os til Horsens Kommune for at klage over værdiansættelsen ved den offentlige vurdering, men vi kan ikke vide på nuværende tidspunkt, om det vil have noget effekt. Så den kortsigtede konklusion er, at den offentlige vurdering, der fremgår af årsrapporten for 2012, vil blive brugt ved værdiansættelse for de andele, der vil blive sat til salg i løbet af 2013 med mindre Kommune retter sig efter vores beklagelser.

Regnskabet vil som sædvanligt blive gennemgået på generalforsamlingen, men hvis der er nogen af jer, der ønsker en lidt dybere indsigt i tallene, vil jeg anbefale, at I kontakter et af bestyrelsesmedlemmerne for at få den ønskede forklaring, da generalforsamlingen godt kan blive lidt langtrukket, hvis vi skal redegøre for mange regnskabsmæssige detaljer på generalforsamlingen.

Havedag

Selvom det kan forekomme lidt underligt med 10 cm sne udenfor vinduerne så er der alligevel ikke lang tid til årets første planlagte havedag, som er den 13. april, hvor vi håber at se både gamle og nye medlemmer af foreningen om ikke andet så til den indledende kaffe med rundstykke og kage.

På bestyrelsens vegne



Svend Iversen
FORMAND,
A/B SUNDGLIMT

VEDLAGT INDKALDELSE TIL GENERALFORSAMLING DEN 2. MAJ 2013
 ÅRSRAPPORT 2012