

STRATEGIPLAN 2014-2023

AB TREPKASGADE 2 / RYESGADE 61

I år 2015 har bestyrelsen udarbejdet en 10 års strategiplan (2014-2023) for andelsboligforeningen, som indebærer et samspil mellem en opdateret driftsøkonomi, hensættelsespolitik, likviditet, finansiering/prioritering og vedligeholdelsesplan for ejendommen.

For at få realiseret strategien har bestyrelsen i 2014 gennemført en række ekstraordinære tiltag, herunder udarbejdet et 10 års estimat og budget over foreningen totaløkonomi, som er tilpasset den gennemførte omprioritering pr. 1/10 2014, den udarbejdede 10 års vedligeholdelsesplan (som udmøntede sig i en entreprisekontrakt i september 2014) samt en ny hensættelsespolitik, som alle hver især er beskrevet neden for.

Formål

At finde en langsigtede og kontinuerlig plan for andelsboligforeningen, således at andelsforeningen forsøger at ”ruste” sig på bedste mulig måde til at imødekomme udefrakommende udsving over en længere årrække, som indebærer en 10 årig plan for den løbende vedligeholdelse og større forbedringsarbejder - under hensyntagen til foreningens totaløkonomi og den gennemsnitlige botid pr. andelshaver, som er ca.10 år.

Baggrund

Strategiplanen for de næste 10 år (2014-2023) har bestyrelsen set som et hensigtsmæssigt tiltag, dels fordi der i 2012 desværre kun var hensat ca. 100 tkr. til det drænprojekt, som pludselig blev en realitet og kostede 1,5 mio., og dels fordi, at der i rigtig rigtig mange år har været efterspurgt en opdaterede og ajourført vedligeholdelsesplan på ejendommen.

Helt tilbage fra generalforsamlingen i 2009 har man efterspurgt en vedligeholdelsesplan, så med det i ménte - og med den udarbejde tilstandsrapport fra 2013 i hånden - var det oplagt og nødvendigt, at få lagt en samlede plan!

Bestyrelsen vil lægge op til en plan for de kommende 10 år, som gennemgås neden for.

Vedligeholdelsesplan – oplæg til årlig ”markvandring” og ajourføring

Bestyrelsen har i 2014 allieret sig med det Rådgivende ingeniør firma ”Bang & Beenfeldt A/S”, som har været os behjælpelig med udarbejdelse af en vedligeholdelsesplan og bistået, som byggesagkyndig på entreprisekontrakten i efteråret 2014.

Vedligeholdelsesplanen for de kommende 10 år er som sagt udarbejdet af det Rådgivende ingeniør firma Bang & Beenfeldt A/S, se uddrag heraf i bilag 2, hvor Partner Claes Bohn-Willebreg og byggesagkyndige Jeppe Steen Wagner, har bistået. Fra ejendommen havde vi samlede al den erfaring og viden vi kunne opdrive, således at Jonas, Morten, Bjarke og Glen var med ved gennemgangen af ejendommen i sommers 2014.

Det springende punkt var også - udover at få udarbejdet en vedligeholdelsesplan, at få en "second opinion" på taget, som Abildhauge havde omtalt i deres tilstandsrapport med oplæg til et større forbedringsarbejde med forslag til opstart i 2015.

Omkring taget er konklusionen fra byggesagkyndige hos Bang & Beenfeldt A/S, at taget ikke skal skiftes! Det var i stedet nødvendigt at lave nogle forebyggende arbejder. Det mest præciserende var at få kikket på hjørnet ved brandkammen ud til Trepkaskgade (som ved kraftig kaftig regnstorm kunne være lidt utæt), og få etableret en gennemgående ventilering på loftet - for at undgå rådskader på træet.

Undersøgelser og gennemgangen viste ingen tegn på rådskader og rammerne for en god ventilering på loftet var heldigvis til stede. Det vurderes, at ydertaget med eternit og tagpap kan holde i ca. 20 år (tagpap lagt i 2011), og at indertaget har en lavere levetid. Om indertaget holder i 5, 10 eller 15 år - vides ikke, men ydertaget kan holde i mange år fremover, hvilket er det vigtigste følge eksperterne.

Den samlede vurdering var derfor, at taget ikke skulle skiftes nu, men at vi må se tiden an med det forebyggende arbejde, som nu er blevet gennemført - og håbe på, at det vil forlænge levetiden på indertaget i mange år endnu

Maling af vinduerne med facaderenovering har man også lagt ind i vedligeholdelsesplanen over de næste 10 år i en "3-etape løsning", således at vedligeholdelsesplanen lægger op til, at vinduerne tages løbende i tre etaper, hvor man vil starte med dem som trænger mest - når vi nå til den tid.

Bang & Beenfeldt A/S mener, at man allertidligst skal påbegynde maling af vinduer i 2016, men at det måske også kan udskydes længere endnu – alt efter hvor hårde de kommende vintre bliver, så det skal vurderes hen over årene.

Selvom der er udarbejdet en vedligeholdelsesplan og der er lavet en "second opinion" på tag og vinduer, så har bestyrelsen lagt op til, at man årligt eller hvert andet år laver en såkaldt "markvandring" med Bang & Beenfeldt A/S, således at Bang og Beenfeldt A/S kommer ud og gennemgår ejendommen for at holde den "sund og rask", således at de kan hjælpe os med at opdatere 10 års planen og prioritere det arbejde, som skal laves og er mest "trængende". Samtidig har vi en dygtig samarbejdspartner, som kender til vores ejendom!

Den samlede vurdering er, at vi har en fornuftig, god, "sund og rask" ejendom, som er passet fint.

Vores referencer til byggesagkyndige og håndværkere på ejendommen er:

10 års vedligeholdelsesplanen: Bang & Beenfeldt A/S

Vurderingsrapporter ved lejlighedssalg: Abildhauge

Total entreprise på ejendommen: Magdahl Glas og Byg A/S

Kloak: MV Entreprise APS

El-arbejde: SIF Gruppen

VVS: Gliese A/S

Likviditeten i 10 års perioden (2014-2023)

Det foreliggende budget og estimat for perioden for de kommende 10 år (sebilag 1) viser, at foreningens **likviditet vil stige fra ca. 1 mio. i 2014 til ca. 2 mio. i 2023**, således at man i perioden er rustet til eventuelle uforudsete omkostninger.

Bestyrelsen har i budgettet og estimatet holdt fast i, at *foreningen vil tilstræbe at have en likviditet til rådighed på mindst 1 mio. i perioden*, således at foreningen ikke nødvendigvis behøver at finansiere sig med dyre banklån ved pludselige uforudsete omkostninger i perioden.

Prioritetsgælden i 10 års perioden (2014-2023)

Omprioriteringen til en væsentlig lavere rente fra 4,0% til 0,6% de næste 5 år på ca. halvdelen af prioritetsgælden giver udover en stærkere opsparing på kassekrediten, som beskrevet ovenfor, også en bedre afdragsprofil på foreningens samlede prioritetsgæld, således at gælden i perioden frem mod 2023 *vil være nedbragt til ca. 6,7 mio.* fra dag 9,2 mio.

Hensættelsesplan 2014-2023 – til note 11 ”Andre reserver” i årsregnskabet

I 2014 er der anvendt omkring 500 tkr. til ekstraordinære omkostninger for at gennemføre den kommende 10 års plan. De ekstraordinære omkostninger er sket i forbindelse med omprioritering af andel af prioritetsgælden samt renoveringsprojektet som udmøntede sig i en entreprisekontrakt, som følge af forebyggede arbejder på tag og andre forhold belyst i 10 års vedligeholdelsesplanen.

Bestyrelsen lægger op til, at der i årsregnskabet note 11 (fra 2013 regnskab) under ”**Andre reserver**” i 2014 regnskabet henlægges 200.000 kr. i 2014 årsregnskabet og kr. 100.000 årligt i de følgende 10 år - til uforudsete udgifter på ejendommen og den kommende refinansiering i 2019, således at der i henhold til det udarbejdede estimat og budget, i bilag 1, er mulighed for, at der kan stå 1,1 mio. kr. i år 2023, som samlede henlæggelse.

Hensættelsesplanen tager sig således ud i perioden:

År	Hensættelse primo	Årlig hensættelse	Hensættelse ultimo
2015	200.000	100.000	300.000
2016	300.000	100.000	400.000
2017	400.000	100.000	500.000
2018	500.000	100.000	600.000
.....			
2023	1.100.000	100.000	1.100.000

Formålet med hensættelsespolitikken er, at bestyrelsen ønsker at der er plads til at modstå et eventuelt kurstab ved refinansieringen i 2019 og samtidigt forsøge at påbegynde en opsparing, således at man igen er rustet til at modstod eventuelle udsving, som tilfældet med drænprojektet i 2012.

Et eventuelt øvrigt overskud ud over den årlige henlæggelse vil øge andelskronens værdi, således at det først tilgodeser andelshaverne, når der er foretaget henlæggelse i overensstemmelse med henlæggelsesplanen, i bilag 1, som tager højde for prioriteringen og vedligeholdelsesplanen.

Det skal sikre en kontinuerlig hensættelse i årsregnskabet de næste 10 år.

Finansieringsplan og strategi

I forlængelse af den vedtagne generalforsamlingsbeslutning i april 2014 om at omlægge en del af foreningens fastforrentede prioritetsgæld til et F5 lån - blev dette gennemført med virkning pr. 1/10 2014.

Det betyder, at finansieringen fra 2014 til 2019 nu er fastlagt, således at den vedtagne generalforsamlingsbeslutning om en halv/halv-løsning løber frem til 2019. For at undgå et yderligere kurstab og samtidig også have sikkerhed i et fastforrentet lån - blev det besluttet, at fastholde vores 4% fastforrentet lån på den resterende del!

Derfor blev der omlagt ca. halvdelen af det fastforrentet lån til et F5 lån til en historisk lav rente på 0,6%. Derudover blev der ved omlægningen foretaget et ekstraordinært afdrag på ca. 0,5 mio, som kunne lade sig gøre pga. af lejlighedssalg i 2012 og 2014.

Det betyder, at vi i de næste 5 år sparer ca. 1 mio. kr. i forbindelse med denne omprioritering, som vi gennemførte i 2014. Omprioriteringen i 2014 medførte også et forventet kurstab på ca. 250 tkr., hvilket vi vil foreslå modregnes i henlæggelsen på andre reserver, da henlæggelsen på ca. 750 tkr. fra primo 2014 blandet er til dette formål.

Med generalforsamlingens beslutning i april 2014 lægger denne strategiplan op til, at den valgte og gennemførte finansiering først revurderes igen i 2018/2019 i forbindelse med refinansieringen af F5 lånet.

Ejendommens værdi

Den seneste offentlige ejendomsvurdering i årsregnskabet er helt tilbage fra 2012. Og i samme år fik vi lagt dræn ind til 1,5 mio.

Hele drænprojektet fra 2012 på 1,5 mio. er blevet ført som en forbedring i årsregnskabet, men om dette er korrekt eller ej vides ikke. Vi har rådført os hos ABF (Andelboligernes Fællesorganisationer) som anbefaler, at man ved større forbedringsarbejder får udarbejdet en valuarvurdering, som kan vurdere ejendommen med det større renoveringsarbejde.

Og da der samtidig har været stor usikkerhed om SKATs offentlige ejendomsvurderinger, hvilket rigsrevisionen har påpeget (hvorfor næste offentlig ejendomsvurdering først kommer i 2016 eller måske 2017) kunne det være en ide, at få udarbejdet en valuarvurdering til det kommende 2015 årsregnskab, således at vi får indregnet en opdateret og nutidige værdi på vores ejendom.

Entreprise udført i 2014 – i overensstemmelse med vedligeholdelsesplanen

Vi har fået lavet det – som vi vil kalder ”tiltrængt kærlig omsorg” på ejendommen, som hovedsageligt skulle sørge for forebyggende arbejder på taget.

Det første vi startede med var at få tømt det fælles loftrum, hvor billardbord, døre og andre henstillet ting og sager blev ryddet af et flyttefirma. Det blev fjernet, da det samler fugt, som sammen med den dårlige ventilering gjorde, at der var risiko for rådskader mv.

Efterfølgende er der i kælderen isoleret under loftet i varmecentralen på grund af brandfare samt efterisoleret på varmerør for at ”holde på varmen”. Der er sat ”ekstra gelænder” på værnet ved gårdhalsen ned til kældertrappen på grund af sikkerhed og lovkrav.

Trappetrin på bagtrapper i Ryesgade og Trepkasgade er renoveret fra stuen til 1. sal på grund af slidtage. 1. til 2. sal i Ryesgade kunne også godt trænge til en renovering, men ellers ser resten af trappetrinene meget fornuftige ud – taget alderen i betragtning.

Der er muret og pudset foran på opgang til hovedtrapperne samt pudset på facaden ud mod gaden, hvor det har været nødvendigt, da det var på vej ind i fundamentet. Døren på loftet er lavet, så den kan lukkes og låses – ligesom døren til gården på bagtrappen mod Ryesgade er efterisoleret for at holde varmen inde - og fugt ude.

På loftet er brandkammen ud mod Trepkasgade muret op og hjørnet med utæthed er lappet – ligesom der er etableret gennemgående ventilering med blandt andet huller i døre og ”hætter” i indertag.

Der er foretaget TV-inspektion og spuling af vores kloakker uden bemærkninger, og undersiden af bagtrapperne er pudset op, hvor det har været nødvendigt – f.eks. på bagtrappen i kælderen i Trepkasgade. Endvidere er ventilationen og kulfilter i ryesgade TV eftersat og rensat.



Tiltrådt af bestyrelsen januar 2015,

Anne Larsen

Bjarke Stald-Bolow

Sara Paludan

Ann-Dorte Jensen

Glen Cavling

Morten Tranberg

(Repræsentant ved Gårdlauget og inviteret af bestyrelsen ved hvert møde)

Bilag:

Bilag 1 – Estimeret 10 års budget for 2014-2023

Bilag 2 – uddrag af vedligeholdelsesplanen af maj 2014 udarbejdet af Bang & Beenfeldt A/S

Estimeret 10 års budget for AB Trepksgade / Rymsgade

2014 - 2023

10 års vedligeholdelsesplanen samt omprioriteringen i 2014 med FS lån er indarbejdet i budgettet

Allt i alt 1.000 kr. - samme budgetforudsætninger som budget 2013 - reguleret med 1,5% inflation i hele perioden

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Indtægter										
Boligaft	1.094	1.094	1.094	1.094	1.094	1.094	1.094	1.094	1.094	1.094
Beboelsesleje	104	104	104	104	104	104	104	104	104	104
Forbedringsleje	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Erhvervsleje	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120
Andre indtægter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Renteindtægter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Indtægter i alt	1.318	1.318	1.318	1.318	1.318	1.318	1.318	1.318	1.318	1.318
Udgifter										
Prioritetsrenter, Nyt FS-lån	1.08	57	55	53	51	49				
Prioritetsrenter, rest gl. fast-lån	4,87	175	171	167	164	160				
Refinansiering på FS-lån (anslået)	5,00	0	0	0	0	0				
Omprioritering (kursstab gl. lån)	250	0	0	0	0	0	400	400	400	400
Finansielle poster i alt	700	231	226	220	215	309	400	400	400	400
Ejendoms-skatter og forsikringer	100	102	103	105	106	108	109	111	113	114
Forbrugsafgifter	120	122	124	125	127	129	131	133	135	137
Renteholdelse	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69
1,5 Skatter, forbrug og renteholdelse i alt	280	284	288	293	297	302	306	311	315	320
Adm. Og foreningsomkostninger	110	112	113	115	117	119	120	122	124	126
Vedligeholdelse	350	50	500	40	55	520	40	40	500	110
Afskrivninger	14	14	0	0	0	0	0	0	0	0
Arets resultat	-136	627	190	650	634	69	452	445	-21	362
Korrigeret for ikke likvide poster	264	14	0	0	0	0	0	0	0	0
Ekstra ordinært/afdrag - besparelsen	-180	-248	-252	-256	-260	-265	-270	-275	-280	-285
Betalte afdrag/prioritetsgæld	-52	393	-62	394	374	-196	182	170	-301	77
Likviditetspåvirkning										
Prioritetsgæld ultimo	9.585	9.155	8.907	8.655	8.399	8.139	7.874	7.604	7.329	7.049
Omprioritering af nyt lån	250	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ekstra ordinært/afdrag	-500	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Betalte afdrag	-180	-248	-252	-256	-260	-265	-270	-275	-280	-285
Prioritetsgæld ultimo	9.155	8.907	8.655	8.399	8.139	7.874	7.604	7.329	7.049	6.764
Kassekredit ultimo	726	974	1.367	1.305	1.699	2.074	1.878	2.059	2.229	1.928
Likviditetspåvirkning	-52	393	-62	394	374	-196	182	170	-301	77
Lejlighedssalg i 2014	800									
Provenu låneomlægning										
Ekstraordinært afdrag på gæld										
Forbedringsarbejder/ekstraordinær vedl.	-500	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kassekredit ultimo	974	1.367	1.305	1.699	2.074	1.878	2.059	2.229	1.928	2.005
Andre reserver til andelskronen i årsregnskabet primo	757	200	300	400	500	600	700	800	900	1.000
Anvendt til omprioritering og ekstraord. vedl.	-557									
Arets henlæggelse til andre reserver	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Andre reserver til andelskronen i årsregnskabet ultimo	200	300	400	500	600	700	800	900	1.000	1.100

RILAG 1

Nr.	Arbejder	Sum	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
	Sum af vedligeholdelse inkl. moms	2.047.500	238.750	41.250	483.750	36.250	55.000	513.750	36.250	36.250	496.250	110.000
<p>Note:</p> <p>Som grundlag for handlings- og arbejdsplanen er foretaget bygningsgennemgang og afholdt møde med bestyrelsen, og tilstandsrapport marts 2013 fra Abildhaugne er blevet udleveret. Bang & Beenfeldt har revideret Abildhauges tilstandsrapport med hensyn til tagets tilstand, da eksisterende tagpap og og eterniskifers tilstand er acceptabel. Vores vurdering er, at taget ikke skal skiftes nu.</p> <p>Vi foreslår, at taget i stedet renoveres, samtidigt med at facaderne vedligeholdes. Dato for bygningsgennemgang den. 20 maj 2014</p> <p>Rådgiverhonorar, miljøundersøgelser og uforudsete udgifter er ikke indeholdt i budget</p> <p>Ovenstående overslagspriser er udregnet efter V&S-prisbøger og erfaringstal fra lignende sager.</p> <p>Priserne er overslagspriser og må ikke ses som et tilbud.</p> <p>Alle priser er excl. moms.</p>												