

**Til andelshaverne**

På den ordinære generalforsamling den 23. april 2013 forelå et regnskab for 2012, der viste underskud på driften. Regnskabet blev forkastet af generalforsamlingen.

Der forelå desuden et udkast til budget for 2013, der udviste underskud. Også budgetudkastet blev forkastet af generalforsamlingen.

Regnskabet og budgettet havde forud for generalforsamlingen været forelagt for Nykredit, som i brev dateret 16. april (brevet var vedlagt som bilag til generalforsamlingens dagsorden) har afvist at yde underskudsdekning. Nykredit skrev, at underskud i 2012 og 2013 skulle dækkes af en forhøjelse af boligafgiften.

I en situation, hvor foreningens regnskab udviser underskud og hvor et budgetudkast er blevet forkastet, er bestyrelsen forpligtet til at handle uden unødigt forsinkelse, hvis der ikke er en løsning i sigte, der kan rette op på situationen.

Bestyrelsen har indkaldt til ekstraordinær generalforsamling på torsdag, den 30. maj 2013, med forslag om at opløse foreningen og at vælge to likvidatorer, der får mandat til at sælge foreningens ejendom og opløse foreningen.

**Henvendelsen til Nykredit**

På den ordinære generalforsamling blev det besluttet at rette en fornyet henvendelse til Nykredit.

I fredags, den 17. maj, blev der afholdt møde mellem bestyrelsen og Nykredit, med deltagelse af foreningens advokat, Finn Jepsen.

På bestyrelsens møde med Nykredit fremførte foreningens advokat forslag om at disponere det beløb, der var til rådighed (13,5 mio. kr. - se nedenfor) når de faste omkostninger var betalt, således at vedligeholdelseefterslæbet, afdrag på gælden, renter + bidrag blev tilgodeset. Og således at der var en løsning på foreningens problemer, både på kort sigt og på langt sigt. Det blev afvist af Nykredit, der ikke ønsker at bidrage til afvikling af foreningens gæld.

Under mødet foreslog vicedirektør Steen Munk, Nykredit, at han og Finn Jepsen mødtes til separate drøftelser. Det indvilgede bestyrelsen i og mødet mellem de to fortsatte umiddelbart efter afslutningen af bestyrelsens møde med Nykredit. Det var bestyrelsens krav, at et sådant møde ikke måtte forrykke planen for afholdelse af generalforsamling den 30. maj 2013.

På mødet med foreningens advokat pegede Nykredit på muligheden for at forøge foreningens indtægter, bl.a. ved at udvikle stueetagen og skaffe sig højere huslejeindtægter, både hos lejere og hos Netto. For så vidt angår stueetagen skal der i givet fald investeres et 2-cifret millionbeløb.

Der er aftalt endnu et møde mellem Steen Munk og Finn Jepsen, torsdag den 23. maj.

Foreningens revisor har kommenteret forslagene fra Nykredit med følgende bemærkninger: "Set fra et driftsøkonomisk synspunkt er det fuldstændigt udelukket at gældsætte foreningen yderligere, selv om det er med henblik på at skaffe

eventualindtægter fremover. Spørgsmålet er også om man fra et konkursretligt synspunkt ville pådrage sig et bestyrelsesansvar, såfremt man gældsætter den insolvente forening yderligere."

Det er bl.a. på den baggrund bestyrelsens vurdering, at henvendelsen til Nykredit ikke på nuværende tidspunkt har ført til brugbare løsningsforslag eller resultater. Det kan i lighed med tidligere selvfølgelig ikke udelukkes, at sådanne løsningsforslag eller andre initiativer fremkommer umiddelbart inden og tæt på generalforsamlingens afholdelse.

Bestyrelsen har derfor i enighed besluttet at indstille til generalforsamlingen at foreningen opløses og at der i henhold til vedtægterne vælges to likvidatorer, der får mandat til at gennemføre foreningens opløsning og at sælge foreningens ejendom. Beslutning om opløsning af foreningen på den indkaldte ekstraordinære generalforsamling forudsætter at 2/3 af andelshaverne er tilstede og at 2/3 af andelshaverne stemmer for forslaget.

### **Foreningens muligheder i punktform**

Foreningen har 3 muligheder:

1. Nykredit tilfører midler, så der er en løsning på foreningens problemer på både kort og langt sigt.
2. Andelshaverne tilfører midler i form af forhøjelse af boligafgiften, så der er en løsning på foreningens problemer på både kort og langt sigt.
3. Foreningens opløsning/konkurs.

Ad. 1. Nykredit har som nævnt afvist at tilføre midler ud over hvad der fremgik af budgetet fra tillidsmanden i sommeren 2012. Nykredit fastholder, at der er overskud på foreningens budget frem til år 2017, hvorefter der kan optræde underskud.

Ad. 2. Andelshaverne har tilkendegivet, bl.a. ved to beslutninger i 2011 og med afvisningen af rekonstruktørernes forslag, at man ikke vil tilføre yderligere midler til foreningen i form af stigninger af boligafgiften. Bestyrelsen har på den baggrund og på baggrund af foreningens håbløse økonomiske situation ikke stillet forslag om forhøjelse af boligafgiften. Ingen andelshavere har stillet forslag om forhøjelse af boligafgiften.

Ad. 3. Når der ikke er balance mellem indtægter og udgifter og når foreningens drift er underskudsgivende, er det bestyrelsens og foreningens pligt at stoppe driften.

### **Foreningen har altid haft en usund økonomi og kørt med underskud**

Foreningen blev i 2007 stiftet med et driftsbudget, hvori det bl.a. var forudsat at 25% af driftsomkostningerne blev dækket ved årligt salg af 5 ledigblevne lejelejligheder á 1 mio. kroner stykket. Denne forudsætning holdt ikke stik og fra første dag har foreningens drift været finansieret ved øget gældsætning, i form af træk på kassekrediten.

### **Foreningens hovedtal**

4. Årlige indtægter, ca. 18,5 mio. kr.
5. Årlige driftudgifter, vedligehold mv., ca. 5 mio. kr.
6. Resten, ca. 13,5 mio. kr., til dækning af kapitaludgifter (renter + bidrag), vedligeholdelseeftersløb (rør, klimaskærm), afdrag på foreningens gæld og uforudsete udgifter.

I runde tal har foreningen årlige indtægter på 18,5 mio. kr. (heraf boligafgifter fra andelshaverne på 12,6 mio. kroner) og faste driftsudgifter på 5 mio. kr. Til rest er 13,5 mio. kr. om året, som skal dække vedligeholdelseefterslæbet (udskiftning af rør og reparation af klimaskærm), renter, bidrag og afdrag på gælden.

Foreningens årlige renteudgifter, excl. renter på kassekreditten, er 15 mio. kr. - hvilket giver et årligt driftsunderskud på 1,5 mio. Dækning af dette underskud vil kræve en boligafgiftsforhøjelse på 12 %.

Dog stiger foreningens kassekredit med ca. 10% om året. Fra 2011 til 2012 steg gælden på kassekreditten fra 18,8 til 20,8 mio. kroner. Skal foreningen undgå at kassekreditten vokser voldsomt, skal boligafgiften forøges yderligere ca. 16%. Skal kassekreditten tillige reduceres og betales ud, skal boligafgiften stige med samme beløb som kassekreditten afdrages.

Panthaver (Nykredit) har afvist at bidrage til vedligeholdelsesefterslæbet, bl.a. den påtrængende rørudskiftning.

Rørudskiftning vil skønsmæssigt give en stigning i boligafgiften på yderligere ca. 16% i forhold til den nuværende boligafgift, hvis de anslåede omkostninger på 40 mio. kroner afdrages over 20 år.

Foretages rørudskiftningen - som foreslået af Jahn og Partnere - ikke, så forsvinder udgiften ikke, men vil vende tilbage i form af løbende reparationsudgifter.

Samlet og isoleret set, så skønnes boligafgiften for en lejlighed på 106 m<sup>2</sup> at stige fra ca. 97.000 kr. til ca. 125.000 kr. om året (isoleret set - her er ikke taget hensyn til stigningen i foreningens kassekredit og eventuel renovering af klimaskærmen).

På mødet den 17. maj afviste Nykredit et krav om at reducere renter og bidrag, så foreningen kunne afdrage på sin gæld hos Nykredit. Ovennævnte boligafgiftsstigning skønnes at medføre, at foreningen lige netop ville kunne løbe rundt og at gælden fastholdes i det uendelige på 377 mio. kr.

Som situationen er idag, er der ikke balance mellem indtægter og udgifter. Foreningen kan ikke betale sine renteudgifter, der er ikke midler til at udbedre vedligeholdelsesefterslæbet og gælden vil være den samme eller stigende i de næste mange, mange år.

På mødet den 17. maj tilkendegav Nykredit som nævnt, at man under ingen omstændigheder ville bidrage til reduktion af foreningens gæld, hverken i form af reduktion af gælden eller ved at bidrage til at foreningen kunne afdrage på gælden.

Skulle gælden eksempelvis afdrages over 50 år, ville det kræve afdrag på 7,5 mio. kr. om året. Skulle andelshaverne eksempelvis beslutte sig for at afdrage gælden over 50 år, ville det kræve en stigning i den nuværende boligafgift på ydelsen på 60%. Eller en beløbsmæssig tilsvarende reduktion i renter og bidrag.

Hvis andelshaverne beslutter sig til at sætte den nuværende boligafgift op med 20% og afdrage gælden med fx. 2,5 mio. kroner om året, vil gælden være betalt ud om ca. 150 år.

Det giver efter bestyrelsen opfattelse ingen mening at opretholde en andelsboligforening under disse vilkår.

### **Ejendommens klimaskærm**

Jahn & Partnere har tidligere gennemgået dele af klimaskærmen (vinduer, døre, træværk, isolering mv.) og fundet, at der er et renoveringsbehov. Klimaskærmen har ikke været på bestyrelsens dagsorden på grund af andre påtrængende sager. Der har tidligere været nævnt beløb på omkring 20-25 mio. kr. til renovering heraf.

## **Legionella**

Der er konstateret legionellabakterier i ejendommens varmtvandsrør. Firmaet Guldager vil fra den 3. juni 2013 og 3-4 dage frem gennemspule rørene. For at opnå den optimale løsning skal reguleringsventilerne skiftes samtidig med spulingen.

Der vil være lukket for det varme vand i den periode. Der vil blive orienteret ved opslag i opgangene og på hjemmesiden.

## **Bestyrelsens ansvar**

I den nuværende situation er ingen villige til at påtage sig at dække foreningens underskud, hverken panthaver eller andelshavere. Det er ansvarspådragende for bestyrelsen at forsøge at drive en underskudsgivende forening uden et budget. På den baggrund foreslår bestyrelsen foreningen opløst.

## **Hvad sker der under likvidation**

Bestyrelsen fratræder og to professionelle likvidatorer, en med juridisk og en med økonomisk indsigt, vælges af generalforsamlingen. Likvidatorerne er underlagt generalforsamlingens beslutninger og skal følge vedtægterne. Foreningens administrator fortsætter.

Andelshaverne vil fortsat have rettigheder som andelshavere indtil ejendommen er solgt enten under opløsningen/likvidationen eller under en efterfølgende konkursbehandling. Boligafgiften vil efter bestyrelsens bedste vurdering ikke kunne ændres af hverken likvidatorerne eller en eventuel kurator uden generalforsamlingens godkendelse.

## **Hvorfor sætter vi ikke boligafgiften ned?**

Bestyrelsen har besluttet at tage tingene i den rigtige tur og orden.

I henhold til andelsboliglovens § 4 overgår andelshaverne til lejerstatus ved ejendommens overdragelse til ny ejer, og der vil derfor formentlig skulle betales boligafgift indtil et salg har fundet sted, og dermed også under konkursens forløb.

Det er bestyrelsen magtpåliggende at undgå, at det fremsatte forslag alene ses i lyset af en fremtidig overgang til lejerstatus og et usikkert lejeniveau. Bestyrelsen må på baggrund af et manglende budget og den manglende underskudsdekning stille forslag, som sikrer andelsboligforeningen økonomisk og juridisk. Vi havde alle kun ét ønske: at AB Duegården kunne fortsætte, men vi kan i dag ikke tage ansvaret herfor.

## **Spørgsmål**

Bestyrelsen er klar over, at forslaget om at opløse foreningen vil kunne virke skræmmende for mange. Og hvad indebærer en opløsning for den enkelte andelshaver og familie?

- Hvis man har moderniseret sit køkken, sin lejlighed?
- Hvis man har en overprissag kørende mod foreningen?
- Hvis man har et andelslån i en bank?
- Hvis man har fremlejet sin lejlighed?
- Hvad sker der, hvis et vandrør sprænger?
- Vil der være varmt vand?

Hverken bestyrelsen eller foreningens rådgivere kan svare éntydigt på alle disse og andre spørgsmål, der også blev stillet i sommeren 2011, da generalforsamlingen første og anden gang besluttede at indgive egenbegæring om konkurs. Heller ikke den gang kunne der gives garantier for forløbet efter en beslutning af så vidtrækkende karakter.

Som det er set tidligere, så vil bankernes advokater forsøge at sprede uklarhed, usikkerhed og frygt. Det bedste forsvar er åbenhed, offentlighed og sammenhold.

### **Yderligere oplysninger**

Alle andelshavere - og offentligheden i øvrigt - har fuld adgang til alle de samme informationer som bestyrelsen arbejder ud fra.

Alle oplysninger i foreningens besiddelse om foreningens økonomiske og juridiske situation mv., ligger på hjemmesiden [www.ab-duegaarden.dk](http://www.ab-duegaarden.dk). En anden hjemmeside, hvor foreningens dokumenter er samlet, er <http://dueblog.wordpress.com>. På hjemmesiden <http://nykredit.wordpress.com> kan findes dokumenter om foreningens finansielle forhold.

Har du som andelshaver spørgsmål eller kommentarer til bestyrelsen før generalforsamlingen, så skriv til bestyrelsen på adressen [ab.duegaarden.2000.f@gmail.com](mailto:ab.duegaarden.2000.f@gmail.com) - så vil vi forsøge enten at ringe eller skrive tilbage.

Med venlig hilsen  
bestyrelsen