

Nyhedsbrev nr. 152

Fremtidig varmekilde

Som bekendt vil Svendborg Fjernvarme ikke levere fjernvarme til Rantzausminde. Vi afventer, hvad den initiativgruppe, der er nedsat i Rantzausminde, kommer med. Bestyrelsens vurdering er, indtil vi får ny viden, at vi ikke bør handle overilet men se, hvordan det hele udvikler sig.

Det er der flere årsager til:

- Der er ikke sat en slutdato for, hvornår naturgas skal være udfaset. 2030 bliver i medierne nævnt som en mulighed, men det er fortsat usikkert og kan meget vel blive senere.
- Efter at den værste uro på gasmarkedet har lagt sig, er priserne faldet til et mere overkommeligt niveau og ligger for tiden ret stabilt.
- Produktionen af CO₂-fri biogas fra danske anlæg er stærkt stigende og kan måske inden for en kort årrække helt erstatte naturgas i det danske gasnet.
- Foreningens gasfyr fra 2019 er økonomiske i brug og velfungerende. De bør uden problemer kunne holde mindst 10 år endnu.
- Foreningen har aktuelt ikke tilstrækkelig opsparing til f.eks. at kunne skifte til f.eks. varmepumper, bl.a. fordi vi betalte 451.000 kr. for gasfyr i 2019. Ved at vente nogle år kan vi opspare yderligere og dermed måske i bedste fald helt kan undgå at skulle låne, hvilket ellers vil påvirke boligafgiften. 16 stk. varmepumper må forventes at koste måske 1,6 mio.kr., dette afhængig af tilskudsmuligheder.
- Der er problemer med støj fra luft-til-vand varmepumper, som derudover har et højt og kostbart el-forbrug. Ved at tage det mere med ro forventer bestyrelsen, at der vil komme varmepumper på markedet, der er både mere støjsvage, mere effektive og billigere.

Men trods de her nævnte forhold kan der selvfølgelig ske noget uforudset, der gør, at vi bliver tvunget til hurtigt at skifte til en anden opvarmingskilde. Det kan f.eks. være lovkrav.

Fremtidig service på gasfyr

Som beskrevet under "Fremtidig varmekilde" ovenfor, er intet sikkert bare 2 år frem. Men bestyrelsen forventer, at vi har gasfyr de næste 2 år. Og så længe vi har gasfyr, skal de have hovedeftersyn hvert 2. år, næste gang inden 1. maj 2023.

Den nuværende servicekontrakt med Fyns Gasteknik udløber den 30. april 2023. Bestyrelsen har besluttet at indhente tilbud fra 3 firmaer, herunder også fra Fyns Gasteknik.

Revisor og årsregnskab

Den 3. januar kontaktede bestyrelsen foreningens revisor - Richard Christensen fra CR-Revision - i anledning af, at vi skulle bestille lokale til generalforsamlingen og derfor skulle være sikre på, at Årsregnskabet kunne være klar til udsendelse tidligt nok til at overholde vedtægtens bestemmelser.

Senere samme dag svarede revisor, at han godt kunne have regnskabet klar til den ønskede dato men at han måtte oplyse os om, at han havde besluttet at meddele Erhvervsstyrelsen, at han ikke fremover ville afgive revisorerklæring - dette begrundet i, at arbejdet med lovpligtig kvalitetssikring efterhånden var blevet meget tidskrævende og at Erhvervsstyrelsens kvalitetskontrol gav risiko for store bøder for fejl, der efter revisors

vurdering kunne være banale. Endvidere var det efterhånden kun et begrænset antal af revisors reducerede kundekreds, der stillede krav om revisorerklæring.

En revisorerklæring er det, der i foreningens årsregnskab er skrevet i afsnittet ”Den uafhængige revisors revisionspåtegning ” og er af juridisk betydning.

Denne meddelelse kom ærlig talt meget ubelejligt for bestyrelsen, da alt materiale allerede dagen efter var færdiggjort til aflevering til revisor og det ikke bare er til at finde en ny revisor på kort tid.

Ifølge § 31 stk. 1 foreningens vedtægter skal revisor føre revisionsprotokol – et andet udtryk for revisorerklæring.

Bestyrelsen havde i denne situation behov for at finde ud af, hvilke konsekvenser det ville have, hvis foreningen undlod af få årsregnskabet revideret, hvorved det fortsat kunne udarbejdes af Richard Christensen. Derfor tog bestyrelsen kontakt til Nykredit, der hvert år modtager foreningens årsregnskab, ABF som juridisk rådgiver og Dahlberg forsikring, hvor foreningens bestyrelsesansvarsforsikring er tegnet.

Nykredit kunne oplyse, at hvis årsregnskabet ikke var revideret, ville det påvirke forenings kreditværdighed (rating), da det ikke havde samme troværdighed som et revideret regnskab. Det betød, at foreningen ville få dårligere lånebetingelser og herunder en højere bidragsprocent.

Hvis en mulig køber af en andelsbolig i foreningen kontaktede Nykredit bank for at få deres bankrådgiver til at sige god for købet, ville bankrådgiver formentlig fraråde købet med henvisning til usikkerhed om foreningens økonomi.

ABF hæftede sig specielt ved beregningen af andelsværdien (”Andelskronen”) i årsregnskabet, hvor det uden revisorerklæring og det dermed forbundne økonomiske og juridiske ansvar for revisor i stedet ville være bestyrelsen, der har ansvaret for, at regnskabet er retvisende.

Dahlberg forsikring kunne oplyse, at selv om årsregnskabet ikke var revideret og der viste sig at være ansvarspådragende fejl i det, så dækkede bestyrelsesansvarsforsikringen.

Nykredit og ABF tilråder foreningen, at foreningens årsregnskab er revideret.

På et bestyrelsesmøde den 5. januar besluttede bestyrelsen, at foreningen ikke kunne sige ja til et ikke revideret årsregnskab. Imidlertid har Richard Christensen være foreningens revisor i 12 år og vi har haft et godt og tillidsfuldt samarbejde. Derfor besluttede vi at spørge ham, om det var muligt at forestille sig en model, hvor han som hidtil opstiller årsregnskabet og får en anden registreret revisor, som han kender og kan anbefale, til at revidere det – alternativt at han kan anbefale os en registreret revisor, der både vil opstille og revidere årsregnskabet for os.

Allerede den 6. januar meldte Richard Christensen meget positivt tilbage, at han havde forhørt sig hos kolleger i Svendborg vedr. begge alternativer og forventede at kunne komme med en klar melding i den kommende uge (uge 2).

I SundParken er der 6 andelsboligforeninger, som har Richard Christensen som revisor. Da afd. D formentlig var den første – og måske indtil nu den eneste - der har modtaget

revisors meddelelse om, at han ikke mere kunne afgive revisorerklæring, besluttede bestyrelse af kollegiale grunde at orientere de øvrige foreninger om situationen, hvilket er sket løbende og med revisors samtykke. Grundejerforeningen (GSR) benytter også Richard Christensen som revisor og har også krav om revisorerklæring i vedtægterne. Derfor er også GSR holdt orienteret.

Bestyrelsen håber meget på, at en af de to nævnte løsningsmuligheder bliver til virkelighed. Hvis ikke må vi i gang med selv at finde en revisor, eventuelt sammen med de øvrige nævnte foreninger i SundParken, hvis de vil være med. Under alle omstændigheder kan det let trække ud med at få årsregnskab 2022 udarbejdet og revideret, da der på denne tid på året er stort arbejdspress hos de fleste revisorer. Det kan betyde, at generalforsamlingen, som bestyrelsen havde planlagt at afholde den 27. marts, må udsættes. Nærmere herom, når der er nyt at fortælle.

Status vedr. salget af nr. 59

Aktuelt er der en interesseret køber af Krebsen 59, fundet via Interesselisten. Køber har imidlertid en virksomhed med bolig, der skal være solgt, før køber kan underskrive en Overdragelsesaftale. Efter aftale med sælger og med bestyrelsen har den interesserede køber fået frist til 10. februar. Hvis der ikke senest denne dato foreligger en underskrevet Overdragelsesaftale, må sælger få andelsboligen solgt ved hjælp af en ejendomsmægler.

Swapværdi ult. 2022

Bestyrelsen har i 2022 løbende fulgt med i, hvordan markedsværdien har udviklet sig på foreningens 2 fastrenteswaps. Interessen skyldes ikke mindst, at den negative markedsværdi fra og med årsregnskab 2021 optræder i regnskabets balance under passiver, hvorved foreningens gældsforpligtelser desværre ser ud, som om de er meget store – meget større, end de reelt er.

I Nyhedsbrev nr. 150 er vist, at den negative markedsværdi ult. 2021 var -7.545.882 kr. og ult. juli 2022 var -4.315.708 kr. Siden da er den negative markedsværdi fortsat nedad. Ult. 2022 var den negative markedsværdi -1.766.724 kr. og det er dette beløb, der kommer til at stå i årsregnskab 2022. Den negative markedsværdi er således reduceret med 5.779.158 kr. svarende til 76,6 % i løbet af 2022. Forhåbentlig er markedsværdien blevet positiv, inden 2023 er gået.

Døre med fejl

På de døre, hvor fejl er indberettet til Børge, vil fejlene blive udbedret efter nytår. Forhåbentlig skal det forstås som kort efter nytår.

Kandidater til bestyrelsen

I Nyhedsbrev nr. 151 gjorde bestyrelsen status på bemanningen og opfordrede til, at der på generalforsamlingen var gode kandidater, der ville stille op til de ledige poster, bl.a. som formand og som fremtidig kasserer. Denne opfordring gentages hermed.

BESTYRELSEN