

Nødvendige reserveopbygning:

Grundejerne i foreningen Bindeleddet har ønsket, at grundejerforeningen skal stå for etableringen og vedligeholdelsen af en legeplads på fællesarealerne. Det må påregnes, at der udover en vedligeholdelse af en legeplads også skal ske en total udskiftning med 10-15 års mellemrum.

Der vil i de første år ydermere være flere udgifter forbundet med legepladsen, hvis man vælger at lease denne til en fast månedlig udgift inklusiv forsikring. Dette skal ske samtidig med, at man sparer op til den nye legeplads, som forventes etableret om ca. 10-15 år.

Legepladsen vil derfor kræve en opsparing på ca. 200.000,- i løbet af 10 år. I dette beløb er ikke umiddelbart medtaget udgifter til reparationer som følge af blandt andet slitage, hærværk (evt. selvrisiko, hvis forsikret) og vedligeholdelse.

Dette vil sige en opsparing på minimum kr. 20.000,- om året, forudsat, at foreningen kan generere et afkast eller rente, der som minimum følger den til enhver tid gældende inflation.

Herudover løbende udgifter på ca. kr. 5.000-10.000,- om året for ovenstående uforudsete udgifter.

Der er herudover også løbende udgifter i forbindelse med de seks private veje. Det må påregnes, at der udover en vedligeholdelse af de seks veje også skal ske en total udskiftning af slidlaget på disse med ca. 20 års mellemrum.

Der må påregnes, at der skal opspares en formue på ca. kr. 500.000,- for hvert 20. år for at få udskiftet slidlaget på de seks veje inkl. opretning af kloakdæksler m.m. I dette beløb er ikke medtaget udgifter til reparationer af vejene som følge af skader forårsaget af tung trafik, containere, frostsprængninger samt oprensning af kloaker.

Dette vil sige en opsparing på minimum kr. 25.000,- om året, forudsat, at foreningen kan generere et afkast eller rente, der som minimum følger den til enhver tid gældende inflation.

Herudover løbende udgifter på ca. kr. 5.000,- om året for ovenstående uforudsete udgifter.

Disse to faste udgifter skal der altså sættes ca. kr. 60.000,-/årligt af til.

Af andre store udgiftsposter kan der herudover nævnes havemand (græsslåning, hækklipning og andet) til ca. 25.000,-/årligt samt snerydning af alle seks veje til ca. kr. 10.000,-/årligt.

Alene disse store udgiftsposter løber op i nærheden af kr. 95.000,-/årligt. Herudover kommer almindelige udgifter til opkrævning og kontorhold, bankgebyrer, hjemmeside, forsikring, bestyrelsesmøder og generalforsamling.

I alt blev der ved sidste opkrævning indhentet kontingenter fra 68 parceller på kr. 1.500,-/stk., hvilket i alt giver en indtægt på kr. 102.000,-

Derfor vil jeg konkludere, at det vil være uforvarsligt at nedsætte kontingentet fra det nuværende niveau med et beløb på 1.500,-/årligt. Dette beløb skal derimod eventuelt reguleres med den almindelige pristalsregulering.

Investeringsstrategi:

I de foregående år har foreningen og foreningens bestyrelse valgt en meget forsigtig investeringsstrategi, som oven i købet desværre har givet negativt afkast i flere år.

Investeringen har bestået i køb og salg af præmieobligationer. Dette er umiddelbart ikke en fornuftig investering, da renten er meget lav på obligationerne og fordi denne type investering kræver et stort manuelt vedligeholdelsesarbejde med investeringerne.

Præmieobligationer bliver udtrukket efterhånden som løbetiden udløber. Det rigtige salgstidspunkt for præmieobligationerne er så et stykke tid før udløb, da kursen på dette tidspunkt ligger lidt over 100, det vil sige, at man får en overkurs i forhold til købsprisen.

Desværre er det op til ejeren/ejerne at holde øje med kursen og sælge på det rette tidspunkt, for hvis præmieobligationen udløber/bliver udtrukket, så er kursen tit lige omkring 100, plus/minus få procent.

I 2006 blev der i bestyrelsen truffet en beslutning om at investere de likvide midler i aktie- og obligationsfonde baseret på de største og mest stabile markeder. Dette gav et afkast på over 7% set over hele året eller over kr. 22.000,-.

I 2007 blev alle fondene solgt forholdsvis tidligt på året, da det blev besluttet at forny slidlaget på de fire ældste veje i foreningen. På grund af omkostninger/kurtage, solget først på året i forhold til udbetaling af udbytte og et generelt dårligt investeringsår indtil salget, så påregnes det, at afkastet bliver tæt på 0% i år.

Fremtidigt må der tages stilling til en mere aggressiv investeringsstrategi. Tidligere er de fælles midler faktisk bliver mindre værd, idet man enten fik negativt afkast eller ikke kunne opnå et afkast, der var højere end inflationen.

Når man generelt kigger på vores tidshorizont, der afspejler, at foreningen generelt har mellem 10-20 år, før formuen skal bruges, så er det også muligt at investere pengene med en større risikovillighed.

Hvis foreningen vælger at sætte pengene på en almindelig konto med højrente, så kan det forventes at få en rente få procentpoint over inflationen. Her er ikke nogen umiddelbar risiko ved at placere pengene.

Hvis foreningen vælger en mere risikovillig profil, så kan der i det eller de enkelte år opstå negativt afkast. Til gengæld vil der over en længere periode på f.eks. 5.-10. år kunne genereres et afkast som er mellem 6-8% pr. år set over en 10-årig periode (se vedlagte graf), selv med en relativ forsigtig investering med et minimum af risikovillighed.

Dette er udelukkende set på en passiv investering, hvor der stort set ingen investeringspleje er fra foreningens side. Ved en mere aktiv investeringspleje vil omkostninger blive større, men så burde der også tilsvarende kunne skabes et endnu større afkast.

Ligeledes vil det at tage større risikovillighed betyde risici for større udsving i afkastene. Til gengæld vil det gennemsnitlige afkast blive endnu højere set over en længere periode.

Hvis foreningen genererer afkast, der er højere end inflationen, så kan de ekstra midler bruges til nedsættelse af kontingent, sommerfest, forskønnelse af fællesområder eller lignende efter foreningens valg.

Til syvende og sidst er det suverænt foreningens medlemmer, der bestemmer placeringen af de opsparede penge. Efter min vurdering ville det være forkert at falde tilbage til strategien fra før 2006. I stedet skal der investeres mere aggressivt til glæde for hele foreningen over tid.

Afkast i puljeprodukt fra Danske Bank/ Danica Pension.

Største, gennemsnitlige og mindste afkast. Perioden 1997 - 2006

