

Andelsboligforeningen Sjølund

Bag Bakkerne 27 – 29

4700 Næstved

www.andelsboligsjoelund.dk - cvr nr.. 29 96 52 93

Referat af ordinær generalforsamling torsdag 25. april 2024

Sted: Bag Bakkerne 29b.
Følgende boliger var repræsenteret: 8 Andele ud af 9, ingen var repræsenteret ved fuldmagt
Fraværende: 29e

Formanden bød velkommen til den ordinære generalforsamling i A/B Sjølund.

Dagsorden var i overensstemmelse med foreningens vedtægter § 22 stk. 2 følgende punkter 1 - 7:

Punkt. 1. Valg af dirigent.

Bestyrelsen foreslog Jørgen, 27b, som enstemmigt blev valgt til dirigent.

Jørgen takkede for valget og konstaterede herefter, at generalforsamlingen skal afholdes senest fire måneder efter årsrapportens balancedag. Generalforsamlingen var lovligt indvarslet, idet alle foreningens medlemmer modtog orientering om generalforsamlingen den 24. marts 2024. Jørgen opfordrede til, at deltagerne på generalforsamlingen talte højt og tydeligt og at det i øvrigt blev respekteret, at der kun var en, der talte ad gangen.

Dirigenten videregav herefter ordet til formanden.

2. Bestyrelsens beretning.

Bestyrelsen havde som noget nyt valgt at dele bestyrelsens beretning med foreningens andelshavere på forhånd, hvorfor beretningen ikke blev læst op. Formanden havde alligevel enkelte andre ting at fremhæve, idet vi siden udsendelsen af beretningen har måttet tage afsked med Claus, 29e, der for nyligt rundede 90 år. Claus har boet i foreningen siden dens start og dermed i godt 19 år. Formanden fremhævede, at Claus var en god nabo; altid hjælpsom, ligesom han tog stor del i havearbejde m.v. De sidste år af Claus' liv var dog svære.

ÆRE VÆRE CLAUS' MINDE.

Formanden nævnte også, at han og Troels inden længe vil gennemgå ejendommen for fejl og mangler med efterfølgende orientering af foreningens andelshavere, idet der også snart skal findes en dato for en havedag.

Formanden berettede også om, at der p.t. er 28 registrerede på vores interesseliste. Det er glædeligt at se, at der også ses en interesse for de store boliger.

Sluttelig nævnte formanden, at foreningen i år runder 20 år i uge 42, hvorfor bestyrelsen vil indkalde jubilæums komsammen lørdag, den 19. oktober 2024. Mere herom senere.

Der var ingen spørgsmål til bestyrelsens beretning, der blev taget til efterretning af generalforsamlingen.

3. Forelæggelse af årsrapport 2023 med tilhørende bilag samt godkendelse af årsrapporten.

Kassereren orienterede indledningsvist om baggrunden for udsendelsen af to bestyrelsesgodkendte årsrapporter for 2023, hvor første årsrapport blev delt med foreningens andelshavere den 24. marts 2024, mens den sidste blev delt med andelshaverne den 21. april 2024.

Årsagen til den nyeste bestyrelsesgodkendte årsrapport er en direkte konsekvens af, at der med virkning fra 15. april 2024 er indtrådt nye regler og dermed metoder til opgørelse af andelskronen i andelsboligforeninger. Vi blev øjeblikkeligt omfattet af disse nye principper, da vi først afholdt generalforsamling efter den 15. april 2024.

Kassereren tog herefter fat på at gennemgå selve regnskabet. Resultatopgørelsen ses på årsrapportens side 9, hvoraf indtægterne består af boligafgifter for ca. 802 t.kr. De faste omkostninger til drift af ejendommen og

administration beløber sig til ca. 219 t.kr. Fratrullet finansielle poster lander årets resultat på 349 t.kr., hvorfra afdraget på vores realkreditlån på ca. 344 t.kr. skal fratrækkes. Tilbage er ca. 5 t.kr., der ikke er disponeret; svarende til årets positive likviditetspåvirkning.

Kassereren omtalte afvigelsen i boligafgiften ift. det for året budgetterede. Afvigelsen kan forklares med, at beslutningen om boligafgiftens størrelse for 2023 blev truffet senere, ligesom bestyrelsen besluttede ikke at opkræve forhøjet boligafgift for de første måneder af 2023.

Herefter gik kassereren over til at gennemgå balancen, der samlet udgør 18.276 t.kr. Aktiverne består udelukkende af ejendommen og vores bankindestående. Passiverne viser vores kort- og langfristede gæld samt egenkapitalen. Af den kortfristede gæld på ca. 371 t.kr. vedrører disse det samlede afdrag på vores realkreditlån i 2024 på 348 t.kr., gæld til revisor samt en måneds forudbetalt husleje.

Gennemgangen af balancen gav anledning til en drøftelse af størrelsen på vores realkreditlån, idet 27a undrede sig over, at foreningen trods sin alder stadig havde en gæld på over 10 mio. kr. Kassereren forklarede, at foreningen frem til 2019 havde haft delvis afdragsfrihed på realkreditgælden. I 2019 foretog foreningen en låneomlægning til nye 30-årige lån, hvor vi altså nu betaler afdrag på hele gælden. Derudover har vi fast rente og er derfor ikke rentefølsomme som foreninger med variabelt forrentede lån.

Kassereren gik over til at drøfte opgørelsen af andelsværdien. Kassereren forklarede, at folketinget 4. april 2024 med ikrafttræden 15. april 2024 havde vedtaget ændringer i loven om andelsboligforeninger, hvilket får betydning for de værdiansættelsesprincipper, som vi fra 15. april 2024 kan anvende i andelsboligforeninger.

Vi bliver berørt af loven med det samme, eftersom vi afholdt generalforsamlingen efter lovændringernes ikrafttrædelsestidspunkt.

Kassereren fortalte kort om de tre nye værdiansættelsesmetoder, som er:

- Afsæt i den offentlige vurdering 2012 tillagt nettoprisindekset
- Anskaffelsessum (vores hidtidige praksis) samt
- Valuarvurdering (med lovændringen vil disse nu være gældende i 36 måneder)

Bestyrelsen indstiller med den senest fremsendte årsrapport, at vi i A/B Sjølund vælger en af de to første.

Ved anvendelse af vores hidtidige princip (med afsæt i anskaffelsessummen tillagt varige etablerede forbedringer som fx værksted, cykelrum og el-ladestander) kan den samlede værdi af ejendommen opgøres til 17.933 t.kr. Fratrullet samlet gæld på 10.435 t.kr. får vi en egenkapital på 7.817 t.kr. svarende til en andelskrone på 1,447463.

Ved anvendelse af den offentlige vurdering fra 2012 tillagt udviklingen i nettoprisindekset i perioden vil vi også skulle regulere for kursværdien af vores realkreditgæld. Dette giver en langt højere andelskrone på 2,030523.

Den aktuelt lavere kursværdi på vores realkreditlån drøftede vi også på generalforsamlingen sidste år. Det er stadig bestyrelsens vurdering, at det giver et "skævt" billede af andelskronen at anvende en metoden, når vi også skal regulere for kursværdien, da vi ikke påtænker at omlægge lånet og derfor ikke indhenter kursgevinsten, da vi i givet fald skal omlægge lån til en betydelig højere rente, end vi betaler i dag. Trods en lavere restgæld vil det ikke give os en billigere boligafgift som følge af et nyt låns langt højere nominelle rente.

Valuarvurderinger skal jf. ovenfor fornys hvert tredje år og eftersom vi kun har ni enheder til at betale for en sådan vurdering, vil vi blive pålagt en ekstra udgift hertil, som vi ikke har i dag.

Der var fra generalforsamlingen stor ros til kassereren for at fremlægge metoderne på en for alle forståelig måde. 29c ville vide, om nettoprisindekset ikke også kunne være negativt et år, hvilket blev bekræftet.

27b ville vide, hvad vi så kan bruge de forskellige værdiansættelsesprincipper til. Kassereren forklarede, at det er til at opgøre andelsværdien på de enkelte andele og nævnte, at vi er mest herre over metoden med anskaffelsesprisen, hvor andelskronen år for år kun stiger i takt med afdragene på realkreditgælden.

Det er også værd at bemærke, at der er meget stor forskel på opgørelsen af andelskronen mellem de to af bestyrelsen indstillede metoder, idet en fortsættelse af vores hidtidige praksis giver en andelskrone på 1,447463, men den offentlige vurdering fra 2012 reguleret for nettoprisindekset giver en andelskrone på 2,030523.

Da forskellene mellem andelsværdierne for de to boligtyper (hhv. 329 t.kr. og 392 t.kr.) er så store mellem de to principper, fandt bestyrelsen det mest hensigtsmæssigt at fremlægge den beslutning til generalforsamlingens godkendelse.

Formanden nævnte, at de seneste tre salg (2021 og 2022) skete til maksimalværdien (altså den bogførte andelsværdi på tidspunktet for overdragelserne).

Principperne gav også anledning til drøftelser om forbedringer. 29c spurgte, hvordan de bliver håndteret ifm. overdragelser. Kassereren nævnte, at forbedringer afskrives lineært over 10 år og dækker indvendige forbedringer. Ovenlysvinduerne i de store boliger afskrives fx over de 10 år.

29d ville vide, om foreningen kan skifte metode fra et regnskabsår til et andet, hvilket kassereren bekræftede, at det kan vi for så vidt godt, men bestyrelsens opfattelse var, at det i givet fald kan sende forkerte signaler for brugerne af vores årsrapporter, hvis vi indimellem skifter mellem værdiansættelsesprincipper.

29c ræsonnerede således: Som andelshaver i 29c skal jeg altså tage stilling til, om værdien af min andelsbolig er knapt 1,4 mio. kr. eller knapt 1 mio. kr. Med en månedlig boligafgift på ca. 8.500 kr. havde 29c nok lidt svært ved at se, at de i en salgssituation så samtidig kunne forvente at få 1,4 mio. kr. for andelen, da dette ville give en særdeles høj teknisk værdi på andelen, hvorfor forskellen på knapt 400 t.kr. i 29c's optik var luftpenge.

De to forslag blev sendt til afstemning, med forslaget om fastholdelse af hidtidigt princip forelagt først. Da alle tilstedeværende stemte for dette forslag, blev forslag om brug af den offentlige vurdering tillagt nettoprisindekset således forkastet.

Som følge generalforsamlingens beslutning udgør andelsværdien pr. indskudskrone pr. 31. december 2023 kr. 1,447463. Ved udgangen af 2022 var andelskronen 1,382854. Andelsværdien pr. 31. december 2023 kan herefter beregnes således:

104 kvadratmeter kr. 815.877

125 kvadratmeter kr. 973.857

Der var ikke yderligere spørgsmål eller kommentarer til regnskabet.

Kassereren nævnte, at der senere på den interne del af hjemmesiden vil blive lagt en ny balance op pr. ultimo 2023 med afsæt i fastholdelse af vores hidtidige værdiansættelsesprincip.

Årsrapporten for 2023 og ny værdi af andelskronen blev enstemmigt godkendt.

4. Forlæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2024 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Dirigenten gav igen ordet til kassereren, der orienterede om, at bestyrelsen indstiller en uændret boligafgift for 2024. Det af bestyrelsen godkendte budget viser med uændrede boligafgifter et forventet resultat på +35.222 kr.

Det positive budgetresultat er under påvirkning af, at foreningen i år betaler en væsentlig lavere grundskyld som følge af de nye og midlertidige vurderinger og skattesatser. Kassereren forklarede, at vores aktuelle og midlertidige grundværdi nu udgør 5.785 t.kr. efter grundforbedringer mod 3.576 t.kr., som er grundværdien fra 2012 med fradrag for grundforbedringer. I 2023 betalte foreningen godt 78 t.kr. i grundskyld, mens vi i år foreløbig er sat til at betale ca. 42 t.kr. i grundskyld, hvilket nærmest kun er det halve af den årlige udgift siden 2012.

Kassereren fortalte også, at vi modtager en midlertidig vurdering mere i 2024, mens vi forventelig modtager den endelige vurdering i 2025. Når vi har den endelige vurdering, kan det også gøres op, om vi skal betale mere eller mindre i grundskyld som følge af de midlertidige grundværdier.

Bestyrelsen foreslår derfor, at vi gemmer besparelsen på kontoen fremfor unødigt at sætte boligafgiften ned og op, hvis vi skal efterregulere udgiften til grundskyld.

Af de øvrige budgetposter fremhævede kassereren, at renovation og rottebekæmpelse er uændret. Derudover gik foreningen over til en variabel el-aftale i 2023. Eftersom strømmen oftest er billigst om natten og foreningens strømforbrug primært er i de mørke timer, forventer bestyrelsen at foreningen kan spare på udgifterne til strøm som følge af den nye el-aftale.

Kassereren nævnte også, at snerydning er pristalsreguleret lidt og dermed sat op. Vi fastholder vedligeholdelse på 50 t.kr. som i 2023, hvor vi regulerede beløbet med 10 pct. fra vedligeholdelsesplanen som følge af den høje inflation i 2022.

Udgifterne til regnskab og revision vil nok afvige fra det budgetterede som følge af lovændringen i lov om andelsboligforeninger, hvor bestyrelsen op til generalforsamlingen som følge heraf måtte revurdere den tidligere bestyrelsesgodkendte årsrapport. Kontorhold og gebyrer dækker primært udgifter til bank, fx netbank- og gebyrer for overførsler.

Der er ikke i budgettet sat udgifter af til et nyt regnskabssystem, om end det er bestyrelsens intention at overgå til digital bogføring med virkning fra 1. januar 2025. Dette vil forventelig fremover koste 300-400 kr./mdr. til Economics. Revisor har tilbudt at hjælpe med at opsætte vores kontoplan, når tid kommer.

29d ville høre, hvornår vi sidst havde fået testet vores forsikringspræmier. Kassereren meddelte, at vi har en fast aftale, der løber tre år endnu, hvorfor det ikke var relevant lige nu.

Budget 2024 og boligydelse for 2024 blev herefter godkendt.

5. Forslag.

1. Bestyrelsens forslag til ændring af foreningens vedtægter §§ 10 og 20

Dirigenten gav ordet til sekretæren for en kort orientering om motiverne bag forslaget til ændringer af foreningens vedtægter. Bestyrelsen havde forud for generalforsamlingen rundsendt forslaget til vedtægtsændringer i vedtægternes §§ 10 og 20, hvortil der henvises.

Sekretæren nævnte, at baggrunden for forslaget om vedtægtsændringerne er beskrevet i referatet fra bestyrelsesmødet 4. marts 2024, men genopfriskede kort, at der har været en højesteretsdom, der fritog en andelshaver for ansvar, selvom andelshaveren havde bygget om i sin andelsbolig, og hvor det efterfølgende viste sig, at noget var gået galt i forbindelse hermed.

Som følge af dommen har ABF fundet det nødvendigt at opdatere sine standardvedtægter. Bestyrelsen har tidligere drøftet ændringerne i standardvedtægterne og indstiller derfor, at vi gør det samme. Motivationen herfor er primært af hensyn til bedst mulig beskyttelse af ejendommen og sekundært beskyttelse af den til enhver tid siddende bestyrelse.

Sekretæren nævnte også, at bestyrelsen i tilfælde af generalforsamlingens vedtagelse af vedtægtsændringerne vil udarbejde en skabelon, som de enkelte andelshavere fremover skal benytte, når de ønsker at foretage ændringer i boligen. Skabelonen vil snarest muligt blive lagt op på den interne del af hjemmesiden. Bestyrelsen vil ligeledes i skabelonen påføre de frister, som ansøger og bestyrelsen respektive skal følge, når en andelshaver ønsker at foretage ændringer i boligen.

Forslaget til vedtægtsændringer rejste spørgsmål fra generalforsamlingen om, hvorvidt man så ikke længere selv måtte male vægge og måske skifte et fodpanel, hvilket man selvfølgelig fortsat godt må, men forbedringer, der fx kræver autoriserede håndværkere vil fremover kræve, at der sendes en ansøgning til bestyrelsen.

Dirigenten sendte vedtægtsændringerne til afstemning, der blev enstemmigt vedtaget.

Forslaget til ændringer i vedtægternes §§ 10 og 20 blev herefter godkendt som indstillet af bestyrelsen.

2. Bestyrelsens forslag om videre undersøgelse af opsætning af solceller på foreningens ejendom

Dirigenten gav ordet til formanden, der orienterede om, at vores energimærke udløb sidste år og i forventning om, at 29e står overfor et snarligt salg, står vi i en situation, hvor vi skal have et nyt energimærke.

I den forbindelse havde bestyrelsen drøftet, om vi måske samtidig skulle undersøge, hvad der skal til for at få løftet energimærket til B i stedet for C, da det fylder mere og mere, at den fremtidige værdi af boliger og disses konkurrenceevne vil være under påvirkning af boligernes energiforbrug og energikilder.

27d har selv lagt 100 mm ekstra isolering på loftet, men har måttet konstatere, at dette ikke har givet en lavere varmeudgift end i andre af foreningens boliger af tilsvarende størrelse uden samme mængde loftsisolering.

Kunne vi så isætte mere energirigtige vinduer? Det vurderer bestyrelsen ikke, eftersom vinduerne stadig er i fin stand og vil indebære en langt højere udgift/investering.

Derfor havde formanden på vegne af bestyrelsen undersøgt markedet for solceller, som afhængig af mærke, løsning m.v. svinger rigtig meget i pris. Bestyrelsen finder, at VIVA Energi har en solcelleløsning, der vil passe godt til A/B Sjølund. Prisen er ca. 25 t.kr./hus – dog uden batteri.

Det vil svare til en samlet investering på 225 t.kr., som bestyrelsen vurderer, er inden for foreningens økonomi.

Opsætning af solceller vil komme den enkelte andelshaver til gavn i form af en lavere el-regning. Forsigtigt anslået og afhængig af el-pris vurderes en besparelse på 2.000 kr./bolig/år at være realistisk.

Den pågældende løsning kræver fire paneler pr. bolig, der bliver boret ned i taget. Panelerne fylder ca. 4 m²/bolig. Der blev rundsendt en illustration af, hvordan det forventelig ville se ud. Panelerne kobles direkte til den enkelte boligs el-tavle.

Ift. vedligehold nævnte formanden, at der er en garanti på 25 år, hvorefter panelerne stadig skal kunne levere 80 pct.s effekt og at der i de første mange år ikke vil være vedligeholdelsesudgifter. 27b nævnte, at selskabet bag garantien er meget økonomisk velfunderet.

Når vi i de enkelte boliger har el-forbrug, vil solcelle-energien blive brugt først.

Bestyrelsen ønsker en løsning, hvor alle boliger får solceller tilkoblet. Det sker ved opsætning af en inverter i skabet eller på loftet. Bestyrelsen er også af den opfattelse, at vi med solceller vil bidrage aktivt til den grønne omstilling og at vi samtidig måske kan få et lavere energimærke som følge heraf, der kan medvirke til at fremtidssikre værdien af vores ejendom.

Adspurgte nævnte formanden, at strømmen fra solceller ikke vil kunne bruges til foreningens fællesbelysning.

Med forslaget ønskede bestyrelsen ikke en egentlig beslutning om opsætning af solceller, men en fornemmelse for interessen for solceller blandt foreningens medlemmer. Vi kan senere få en energikonsulent ud, der kan gøre os endnu klogere på fordele og ulemper ved solceller.

29d var af den opfattelse, at solpaneler vil skue i øjnene og så derfor ikke solceller som et plus. 29d var ligeledes af den opfattelse, at en årlig besparelse på 2.000 kr./bolig var uinteressant og at energimærke B eller C heller ingen betydning havde.

Dirigenten tog ordet og spurgte generalforsamlingen, om der kunne opnås accept af, at bestyrelsen arbejder videre med at undersøge forholdene omkring solceller og vil i givet fald indkalde foreningens medlemmer til en ekstraordinær generalforsamling senere på året, hvis bestyrelsen efter videre undersøgelser ønsker at indstille et forslag om opsætning af solceller.

Dette var der opbakning til blandt de fremmødte.

Forslag om, at bestyrelsen arbejder videre med solceller blev godkendt.

3. Indkomne forslag fra andelshavere

27a og 29d havde i ugen før generalforsamlingen lagt et fælles forslag i alle postkasser om på skrænterne op til de bagerste boliger at ilægge forskellige blomsterløg til forskønnelse heraf.

Forslaget blev taget vel imod, om end der også som alternativ blev foreslået, at vi kunne så frø til vilde blomster og græs som en form for blomstereng. 29b henlod opmærksomheden på, at nogle kunne være allergiske overfor græs, hvorfor det måske ikke var den bedste idé.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget med et budget på 500 kr. til indkøb af blomsterløg. 29d foreslog i forlængelse heraf, at hvis enkelte selv havde blomsterløg liggende, så kunne disse måske også bruges.

Forslag om at lægge blomsterfrø på skrænterne op til de bagerste boliger blev godkendt med et budget på 500 kr. til indkøb af løg.

6. Valg til bestyrelsen:

Frank Vallenthin Poulsen:	Blev genvalgt for to år som kasserer uden modkandidat
Susanne Tanke Juel:	Blev genvalgt uden modkandidat
Heidi Lindeholm:	Blev genvalgt uden modkandidat
Troels Egelund:	Blev genvalgt som suppleant uden modkandidat

Bestyrelsen konstituerer sig selv med næstformand og sekretær på førstkommende bestyrelsesmøde.

7. Eventuelt.

Bestyrelsen havde medbragt en ny kalender til græsslåning, der blev sendt rundt, så de enkelte andelshavere fik skrevet sig på kalenderen. I tilknytning hertil foreslog 29b, at man, når græsslåning er tilendebragt, tager ledningen fra og vender græsslåmaskinen om for at slå det græs af, der sidder indvendig i maskinen. Det er lettere at fjerne med det samme, end næste gang græsset skal slås.

29c foreslog, om foreningen kunne investere i lidt bedre maling end hidtil, da malingen har vist at have dårlig holdbarhed på flader, der står meget i sol. 27a var enig i observationen. Så ville vi heller ikke skulle male så tit. Formanden nævnte, at foreningen køber kvalitetsmaling, men at den dårlige holdbarhed nok skyldtes, at fladerne burde få grundingsolie påført først.

Enkelte andelshavere nævnte at have problemer med varmtvandsbeholderen, der er under mistanke for at være fyldt med kalk og derfor meget hurtigt løber tør for varmt vand.

Formanden tog herefter ordet og takkede for god ro og orden, hvorefter det var tid til lidt at spise.

Generalforsamlingen sluttede kl. 20:45.

Bestyrelsen for A/B Sjølund den 6. maj 2024

Dirigent Jørgen Christensen

Formand Torben Buchhorst

Kasserer Frank V. Poulsen

Næstformand Susanne Tanke Juel

Sekretær Heidi Lindeholm

