

Referat fra ordinær generalforsamling i Andelsboligforening Gunilshøj

Lørdag d. 21. maj 2022 kl. 15

Deltagere:

17 andelshavere inkl. bestyrelsen.

Bestyrelsen:

Hanne Lerche Sørensen (199), formand

Lars Moeslund Svendsen (191), kasserer

Jakob Helmer Nielsen (193), sekretær

Fuldmagter:

Der er givet 3 fuldmagter, hvilket giver 20 stemmer i alt.

Hanne Steffensen (201) til Hanne Sørensen (199)

Ritha Vestergaard (209) til Jakob Helmer (203)

Else Pedersen (221) til Lars M. Svendsen (191)

Referent: Jakob Helmer Nielsen (203)

1. Valg af dirigent

Bestyrelsen foreslår Michael Kristiansen, Danske Bank som blev valgt.

Dirigenten bemærkede at generalforsamlingen er varslet rettidigt og dermed lovlig.

2. Bestyrelses beretning

Formanden aflagde mundtlig beretning. Beretningen er også udsendt med øvrigt materiale og vedlagt som bilag 1 med referatet.

Anne Marie Stephansen (193) takkede i den forbindelse for den varme velkomst hun har fået som tilflytter.

Punktet om energiplan blev uddybet.

3. Fremlæggelse og godkendelse årsregnskab, værdiansættelse og revisionsberetning

Regnskabet for 2021 og bestyrelsens regnskabserklæring godkendt uden bemærkninger.

Der henvises til uddybende forklaring om regnskabet i vedhæftede bilag 2.

Der var undervejs spørgsmål til renteswap, som blev uddybet, herunder at bestyrelsen løbende er i dialog med Nykredit om muligheder for evt. at indfri renteswappen og omlæggende vore realkreditlån hos dem og der bliver indkaldt til ekstraordinær Generalforsamling, når det måtte blive aktuelt.

4. Drifts- og likviditetsbudget. Fremlæggelse og godkendelse, herunder vedtagelse af eventuelle ændringer af boligafgiften (2022), fastlæggelse af gebyrer og godkendelse af revideret henlæggelses- og vedligeholdelsesplan

Drifts- og likviditetsbudget for 2021 godkendt uden bemærkninger.

Bestyrelsen varslede huslejestigninger (bilag 5) som følge af stigende fællesudgifter til bl.a. ejendomsskatter og renovation. Følgende vedr. ændringer i boligafgiften blev vedtaget:

Post	2022: kr. pr. måned				1.1.2023: kr. pr. måned			
	72 m ²	87 m ²	106 m ²	109 m ²	72 m ²	87 m ²	106 m ²	109 m ²
Husleje	2.059	2.487	3.038	3.119	2.059	2.487	3.038	3.119
Henlæggelse- og vedligeholdelse	888	1.073	1.307	1.344	888	1.073	1.307	1.344
Fællesudgifter	1.825	1.825	1.825	1.825	2.100	2.100	2.100	2.100
I alt	4.772	5.385	6.170	6.288	5.047	5.660	6.445	6.563
Stigning fra 2022 til 2023					275	275	275	275
Stigning i %					5,8	5,1	4,5	4,4

Der blev ikke vedtaget ændringer i gebyrer.

Revideret henlæggelses- og vedligeholdelsesplan (bilag 8) blev ikke gennemgået, da den er godkendt og opdateret i 2021. Ingen bemærkninger.

Der henvises til uddybende forklaring om budget m.v. i vedhæftede bilag 2.

5. Forslag:

A. Fra bestyrelsen.

Ingen forslag fra bestyrelsen.

B. Fra andelshaverne.

Ingen forslag fra andelshaverne.

6. Valg til bestyrelsen: Bestyrelsesmedlemmer på valg for perioden juni 2022 – maj 2024:

Hanne Lerche Sørensen (199), genvalgt

Jakob Helmer Nielsen (203), genvalgt

7. Valg af to suppleanter for perioden juni 2022 – maj 2023

Sasja Kramer Bach (179) stopper som suppleant. Som erstatning blev Berit Høholt (183) valgt som suppleant

Hanne Steffensen (201) genvalgt

8. Valg af revisor. Bestyrelsen indstiller revisionsfirmaet Blicher Revision & Rådgivning til genvalg.

Blicher Revision & Rådgivning genvalgt uden bemærkninger

9. Eventuelt

Pernille (197) udtrykte bekymring for plantning af hindbærbuske. I særdeleshed for vedligeholdelse, lugning og rodsrud. Ligeledes placering af hindbærbedet mod naboforeningen. Området som er valgt til hindbærbuske er ikke optimalt for mange og der er overordnet set enighed om, at placeringen mod naboforeningen er forkert. Der er enighed om, at 'hindbærprojektet' skrinlægges.

Silkeborg 12. juni 2022

Hanne Lerche Sørensen, Formand



Jakob Helmer Nielsen, Sekretær



Lars M. Svendsen, Kasserer



Michael Christiansen, dirigent

Bestyrelsens beretning til generalforsamlingen d. 21. maj 2022

Generalforsamling: Sidste generalforsamling blev holdt d. 26. juni 2021.

Der er siden sidste generalforsamling afholdt 8 bestyrelsesmøder. Suppleanterne har været inviteret til at deltage i 5 af møderne.

Salg af andele og varsling af salg: Der er siden sidste generalforsamling solgt 3 andele. Gunilshøjvej 193 er solgt til Anne Marie Stephansen

Gunilshøjvej 203 er solgt til Jakob Nielsen og Trine Ellegaard

Gunilshøjvej 185 er solgt til Stine Østergaard Westring. Som er flyttet ind sammen med Oliver og Bjørn.

VELKOMMEN til jer alle.

Gunilshøjvej 179 tilhørende Sasja og Niels Kramer Bach er varslet til salg.

Gunilshøjvej 195 tilhørende Camilla Granner er varslet til salg.

Venteliste: Ventelisten er blevet noget længere, både den interne og eksterne. Der er nu 6 på venteliste internt, og 12 på den eksterne. Som besluttet i vedtægterne, bliver ventelisten lagt frem her på generalforsamlingen - til gennemsyn.

Fælles arbejdsdag: Der blev afholdt fælles arbejdsdag d. 14. august 2021. Der blev bestilt meget og vejret var med os. Senere på dagen spiste vi sammen, - en rigtig, rigtig god og hyggelig dag.

Julearrangement: Var planlagt til d.19. december. Det måtte desværre aflyses, idet endnu en bølge af corona var i fuld gang. Alternativt samledes vi i det fri ved bålpladsen, og fik sagt glædelig jul til hinanden. Hyggeligt, med lunt vejr og sol.

Containeren: Vi har også i år haft en container til storaffald i uge 42.

Affald : Grønt haveaffald er blevet tømt to gange, i august 2021 og før påske i år, der tømmes efter behov. For at vi fortsat kan få det tømt som haveaffald (det er billigt)må der ikke kommes løs jord i, og træ/buske skal være klippet op i mindre stykker.

Daglig vedligeholdelse og årligt drifts syn:

Maler: Sidst på sommeren blev skurene og affaldsgården, samt udhængene malet.

Tømrer: Håndtagene på vores nye dobbelte terrassedøre forvitrer, og der er taget kontakt til producent via tømreren. Der afventes en tilbagemelding fra firmaet. Derudover er skure vedligeholdt/nogle sider skiftet og en del mindre reparationer er udført.

Der er nogle ting den enkelte andelshaver selv skal stå for, i forhold til vedligeholdelse:

De nye skure, som er i antracit skal ikke males, men de bør efter behov og mindst en gang årligt afvaskes med sæbevand og blød børste. Særlig de nordvendte sider samler alger.

Hængsler skal smøres, både de nye og de gamle vinduers bevægelige dele, og på døre ind i andelen og nye døre i skure.

Bundbrædder ved franske altaner samt yderdøre skal slibes og oliebehandles en gang om året.

Fællesarealer: Beskæring af træerne: Vagn de Neergaard har her sidst på vinteren efterbeskåret frugttræer og andre træer. Der er bestilt anlæggelse af bed med hindbærbuske. Dette bliver på arealet mellem nr. 195 og 197 for enden af hækken mod naboforeningen.

Græsslåning, saltning og snerydning foretages af JAK service. Uændret fra tidligere år.

Grundejerforeningen Gunilshøj Øst Generalforsamlingen d. 16 maj 2022. I indeværende år er der fældet en del træer, og ryddet omkring de to små vandhuller. Med henblik på oprensning, er der kontakt til kommunen, og en biolog har været ude på kig, for at tage stilling til hvad der må gøres, og specielt hvad der ikke må gøres. Området er udlagt til §3 "natur beskyttet område".

Energiplan: Lige nu, er den gas vi modtager minimum 20 % biogas. Biogasandelen øges gradvist, men en energiplan for hele Virklund afventes, inden der endeligt kan tages stilling til fremtidig energiforsyning. Der skulle foreligge en plan fra kommunen inden efteråret.

Bestyrelsen søger ekstern rådgivning, i forhold til mulighed for varmepumper og solceller.

Hjemmeside: Jakob (203) er kommet godt i gang med hjemmesiden. Adressen skrives med i alle referater, og hjemmesiden kan nu søges under A/B Gunilshøj. <https://gunilshoej.andelsboligweb.dk/>

Revisor: Det er bestyrelsens indstilling at vi fortsætter samarbejdet med firmaet Blicher revision og Rådgivning, Silkeborg afdeling. Rolf Frølund Løvkær er kontaktperson.

Tak for frivillig indsats: En stor tak til alle her i foreningen, for det gode naboskab, og for at gøre det til et rart og trygt sted at bo. De der kan og har fysik og overskud til det, har været gode til at give et nap med i det daglige - luge på fællesarealerne, passe og vande frugttræer og buske, vende skraldebøtterne når der skal tømmes affald, holde myrerne i skak, gøde fællesarealer, hjælpe med indkøb og oprydning til fællesarrangementer og meget, meget mere. Når vi i bestyrelsen har brug for at få løst en opgave, bliver det altid positivt modtaget, tak til alle for opbakning, for den gode tone og den positive indstilling.

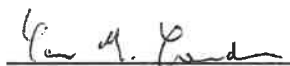
Endelig en stor tak for en god tone og hyggelige møder i bestyrelsen, og tak til suppleanterne Sasja og Hanne, for et godt samarbejde.

Virklund d



Hanne Lerche Sørensen

Formand



Lars M. Svendsen

Kasserer



Jakob Nielsen

Sekretær/næstformand

Bilag 2 til referat fra Generalforsamling 21.05.2022

– uddrag fra materiale til Generalforsamlingen

Regnskab 2021

Årsregnskabet følger Erhvervsstyrelsens "Vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven" og som ABF kraftigt anbefaler andelsboligforeninger at følge. Vi følger reglerne efter regnskabsklasse A. I forhold til senere års regnskabspraksis er der sket en række ændringer som fremgår at side 7 og sidste side i årsrapporten, som af revisor opsummeres således:

- Der er som følge af Erhvervsstyrelsens opdatering af regnskabsvejledningen for andelsboligforeninger i december 2021 foretaget tilpasning af foreningens regnskabspraksis i overensstemmelse hermed. Ændringerne omfatter alene den måde regnskabsposterne er indregnet og præsenteret i årsrapporten.
- Reserve for vedligeholdelse af ejendommen har tidligere været indregnet som en hensat forpligtelse. Reserven indregnes nu under andre reserver under egenkapitalen.
- Kursregulering af værdipapirer har tidligere været indregnet under reserver for vedligeholdelse af ejendommen. Kursregulering af værdipapirer indregnes nu som en finansiel post i resultatopgørelsen. Overført til reserve for vedligeholdelse af ejendommen er tilpasset herfor. Det reserverede beløb er derfor uændret.
- Anvendt fra reserve for vedligeholdelse af ejendommen har tidligere været indregnet i resultatopgørelsen. Anvendelse indregnes nu under resultat disponering.

Praksisændringen har medført følgende konsekvens for årsregnskabet 2021:

- Egenkapitalen primo er øget med kr. 2.588.871.
- Egenkapitalen ultimo er øget med kr. 2.652.141.
- Årets resultat er reduceret med kr. 399.629.
- Sidste års resultat er reduceret med kr. 972.186.
- Sammenligningstallene og nøgleoplysningerne er tilpasset i forbindelse med praksisændringen.

Endvidere er der nu en uddybning om egenkapitalen under balancen, mens note omkring vores skummede "driftsoverskud" fra tidligere år ikke længere fremgår specifikt af regnskabet.

Årsrapporten indeholder en note 16 på side 22 og 23 med en række nøgletal. Fra 2018 er det et lovkrav at regnskabet skal indeholde disse nøgleoplysninger jf. bilag 1 til Bekendtgørelse 640 af 30. maj 2018 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger. Nøgletallene giver centrale oplysninger om foreningens økonomi primært udregnet på baggrund af boligarealer. Det skal gøre det lettere ved salg at sammenligne økonomien mellem andele og til andre andelsboligforeninger. Det sikrer at andelsboligforeningers regnskab gøres mere gennemsælgelig og sammenlignelige og at det er lettere for banker og ejendomsmæglere f.eks. at beregne hvad værdien af andelen reelt er og gøre det lettere også at sammenligne med priser for tilsvarende ejerboliger. Umiddelbart efter den årlige Generalforsamling er foreningen forpligtet til at udfylde de nye elektroniske skemaer hos Erhvervsstyrelsens, hvor de er tilgængelige. Der skal udleveres kopier af disse skemaer ved varsling om salg af andelsboliger til mulige købere inden for en af bekendtgørelsen fastlagt frist. Kassereren vil detaljeret gennemgå nøgletallene. På Erhvervsstyrelsens hjemmeside kombineres nøgleoplysningerne tillige med oplysninger om vores lån, deres rentefølsomhed og afdragsprofil 5 år frem. Disse data skal indberettes at vores långiver (Nykredit) en gang årligt.

Det reviderede regnskab for 2021 viser et resultat før resultatdisponering på 203.037 kr. mod budgetteret 195.324 kr. samt en egenkapital på 13.218.557 kr. Der er overført 139.767 kr. til overført restandel af årets

resultat (det vi tidligere kaldte driftsresultatet) mod budgetteret 150.903 kr. På overskudskontoen er der pr. 31.12.2021 akkumuleret 1.187.083 kr. til fremtidige afdrag på vores realkreditlån.

Det 11.000 kr. lavere "driftsresultat" end budgettet skyldes bl.a.:

- En pludselig stigning i inflationen sidst i 2021 betød at inflationen endte på 3,1 % i 2021 mod 0,5 % i 2020, og vi havde budgetteret med en inflation 2,0 % i 2021. Med 3,1 % i inflation skal der afsættes godt 80.000 kr. i forrentning af startsaldo på henlæggelses- og vedligeholdelseskonto (startsaldo var knap 2,6 mio. kr.), mens der var budgetteret knap 52.000 kr., dvs. en ekstra udgift på over 28.000 kr. i 2021 alene på denne post – men vi har så omvendt i flere år nydt gavn af lav inflation, som har været lavere end budgetteret.
- Sparet ca. 3.000 kr. på revision af regnskab, og 2.000 på andre administrationsudgifter (kontorartikler, mindre nyanskaffelser) og sparet over 9.000 kr. på foreningsomkostninger herunder at vi desværre måtte aflyse vores julekomsammen.
- Renteudgifter til lån og for at have penge i banken er 4.000 kr. lavere end budgetteret, mens samtidig blev renteindtægter fra værdipapirer godt 3.000 kr. mindre end budgetteret
- Andre indtægter (primært gebyrer ved salg af andele) blev over 4.000 kr. højere end budgetteret
- Herudover er afvigelserne små, dvs. typisk under +/- 1.000 kr. ift. budgettet
- Der er blevet udtrukket obligationer for knap 0,5 mio. kr. som er geninvesteret i nye obligationer men til en fortsat meget lav rente. Vi har således haft høj udtrækningsprocent på de obligationer vi ejer, som giver 2,5 %; 3 %; 3,5 % og 4 %, og har typisk købt nye obligationer med 2,0 % eller 1,5 % rente og endda måtte give over kurs 100 for dem. Vi har i 2021 købt obligationer for ca. 750.000 kr. Vi er løbende nødt til at have 250.000 - 500.000 kr. på vores bankkonto som dermed ikke sættes i værdipapirer, så der er likviditet nok til at betale renter, afdrag og bidrag hver 3. måned, betale store håndværker regninger og ved afregning af solgte andele o.l. Herved undgås at skulle sælge værdipapirer. I perioder med særlig lav rente/høje kurser har vi valgt at vente med at geninvestere selv om vi har haft mere end 500.000 kr. stående på en bankkonto til meget lav rente, for ikke at købe obligationer, når de er dyrest. Endvidere har vi en politik om ikke at have mere end max. 750.000 kr. pr. pengeinstitut for at være omfattet af indskydergarantien. I løbet af 2021 skulle vi betale over 1 % for at have indeståender og i alt har vi betalt over 3.300 kr. for at have penge i banken (budgetteret 4.000 kr.).

Foreningen omlagde sit realkreditlån med bagvedliggende renteswap pr. 30.09.2014 og optog et 30-årig realkreditlån (hovedstol på 8.700.000 kr.). Det er afdragsfrit frem til sidste år af løbetiden (2044). Renten på realkreditlånet er fastlagt ud fra 3 måneders rente CIBOR 3. Den ekstraordinære Generalforsamling 7.9.2014 besluttede samtidigt at få omlagt renteswappen bag lånet, så det også blev afdragsfrit så hovedstolen følger restgælden på det nye realkreditlån (i modsætning til det gamle lån). Da lånet er afdragsfrit er der alene betalt renter og bidrag i 2021 på realkreditlånet og renteswappen. Tabellen nedenfor indeholder nøgletal for realkreditlånet og den bagvedliggende renteswap. Obligationerne bag realkreditlånet skal pt. refinansieres ca. hvert tredje år og blev det senest pr. 01.10.2019. Ved refinansiering kan rentetillægget som obligations-ejerne kræver ændre sig. Då lånet blev optaget i 2014 var rentetillægget på 0,08 %, men det steg til 0,24 % fra 1.10.2016, men fra 1.10.2019 er det faldet til 0,07 %. Det er en rente som lægges oven i rente på swappen på 4,64 % og herudover er der en på bidragssats på 0,7 %. Vi skal derfor betale en rente på i alt 5,41 % frem til næste refinansiering som er fastlagt til 1.4.2023 (forudsat bidragssatsen ikke ændres). Nykredit har siden 2. halvår 2018 uddelt erhvervskroner (overskudsdeling) svarende til 1.500 kroner pr. million restgæld årligt, så vi i 2020 har fået 13.050 kr. i rabat, hvilket var medtaget i budgettet.

Nøgletal for vores lån:

	Realkreditlån fra 01.10.2014
Restgæld realkreditlån	8,7 mio. kr.
Restgæld renteswap	8,7 mio. kr.

Realkreditlån (2044) – restløbetid	Ca. 23 år
Renteswap (2037) - restløbetid	Ca. 16 år
Næste refinansiering	01.04.2023
Refinansieringsinterval	3 år
Refinansieringsomkostning	ingen.
Afdragsfrihed	Ja – i 29,25 år
Fast rente	4,64 %
Rentetillæg	0,07 % frem til 01.04.2023
Bidrag	0,7 % - dog har vi siden 2019 fået refunderet 13.050 kr. årligt erhvervskroner)
Markedsværdi (31.12.2021)	Ca. – 5,398 mio. kr.
Rente + rentetillæg + bidrag	5,41 %
Årlig ydelse p.t. (ca.)	Ca. 471.000 kr.
Kort rente baseret på	CIBOR3 (ændres hvert kvartal)

Vi ejer værdipapirer for næsten 3,1 mio. kr. ultimo 2021 (efter udtrækning), kursværdien er ultimo 2021) – hvilke fremgår af regnskabets note 10.

Håndværkerudgifter:

Der har været håndværkerudgifter for ca. 291.000 kr. (budgetteret 390.000 kr.) som dækkes af henlæggelses- og vedligeholdelseskontoen i 2021. Det lavere forbrug end budgetteret skyldes lavere forbrug end reserveret til tømmerarbejde og til fællesarealer og at der ikke har været udskiftninger af inventar og "anden vedligeholdelse i 2021". Der har været følgende overordnet udgiftsposter:

- Maling af skure, rem, udhæng på andelene og hegn om containerplads/grønt affald: 109.000 kr.
- Tømmer arbejder efter driftssyn (skure, fuger, enkelt vinduesudskiftning m.fl.) 114.000 kr.
- Gasfyr: servicekontrakt ca. 31.000 kr. og reservedele for godt 13.000 kr. i alt ca. 44.000 kr.
- VVS: Udskiftning af tagrende mod vej mellem 183-185: godt 6.000 kr.
- Murer efter årligt syn: knap 8.000 kr.
- Beskæring af frugttræer, træbeskyttelse, andre mindre ting til fællesarealerne godt 7.000 kr.
- El reparation af parkstander og udvendigt stik godt 2.000 kr.

Når der tages højde for forrentning af henlæggelses- og vedligeholdelseskontoen, aftalt overførsel fra drift til henlæggelses- og vedligeholdelseskontoen på årligt 75.000 kr. (en andel af den besparelse, vi fik ved at få afdragsfri lån) og en kursregulering fra værdipapirer på -108.570 kr. er der netto henlagt godt 63.000 kr. i 2021 så saldoen på henlæggelses- og vedligeholdelseskontoen ultimo 2021 er 2,652 mio. kr. men hvor de ca. 0,3 mio. kr. er akkumulerede kursgevinster fra 2019 og tidligere, som i princippet kan forsvinde igen.

Andelsværdi:

Den seneste ejendomsvurdering fra oktober 2012 medførte et fald på 1,1 mio. kr. til 20,0 mio. kr. Grundværdien er 9,320 mio. kr.

Egenkapitalen, hvor der nu indregnes ultimo saldo på henlæggelses- og vedligeholdelseskontoen er øget med ca. 203.000 kr. til 13,219 mio. kr. Egenkapital før andre reserver er steget med ca. 0,140 mio. kr. til 10,566 mio. kr. som er det beløb der indgår ved beregning af andelsværdien. Generalforsamlingen besluttede i 2011 at gå fra fastlæggelse af andelsværdien ud fra ejendomsvurderingen - som blev anvendt i perioden 2007-2010 – tilbage til fastlæggelse efter den oprindelige anskaffelsessum (anvendt 1990-2006 og siden 2011). Hermed skal der ikke tages højde for markedsværdien af renteswappen. Hvis andelsværdien fastlægges efter ejendomsvurderingen skal der tages højde for markedsværdien af renteswappen andelsværdien vil variere hver måned.

Bestyrelsen indstiller at der fortsat fastlægges andelsværdi med udgangspunkt i ejendommens oprindelige anskaffelsessum. Reguleringsfaktoren bliver 2,8459 (svarende til at andelen er steget med 184,59 % siden foreningens start). Andelsværdien pr. 1.6 2022 stiger dermed med 1,34 % ift. seneste Generalforsamling. Da vi ikke længere afdrager på lånet kan egenkapitalen kun stige, hvis vi har overskud på "overført restandel af årets resultat".

Så længe renten er så lav, markedsværdien på renteswappen er ret negativ og varierer fra måned til måned, indstiller bestyrelsen, at vi fastholder det nuværende princip for beregning af andelsværdien. Først hvis den korte rente stiger så meget at markedsværdien af renteswappen bliver positiv kan det overvejes at skifte princip igen. Bestyrelsen venter dog ikke dette er noget, der kan komme på tale medmindre vi på et tidspunkt omlægger vores lån og ikke har en renteswap.

Bestyrelsen indstiller at andelsværdierne. pr 1. juli 2021 fastlægges til (baseret på reguleringsfaktor 2,8083):

• 72 m ² :	381.356 kr.
• 87 m ² :	449.659 kr.
• 106 m ² :	531.622 kr.
• 109 m ² :	539.591 kr.

Budget 2022 og budgetoverslag 2023-26

Dette bilag indeholder nogle generelle bemærkninger til budget og budgetoverslag og noget baggrundsinformation/historik for bl.a. at henvises til tidligere Generalforsamlingsbeslutninger.

Som følge af Erhvervsstyrelsens opdatering af regnskabsvejledningen for andelsboligforeninger i december 2021 er der foretaget mindre tilpasninger ift. vores hidtidige regnskabspraksis, som det fremgår af årsrapporten for 2021. Budgettet efter disse retningslinjer/principper, men side 2 og 3 i bilag 4 (budget 2022 og budgetoverslag 2023-26) svarer til hvordan vi gjort hele tiden, så det er muligt at følge en for os mere brugervenlig og traditionel måde at gøre det på, og som også indeholder flere detaljer. Forslag til budget og budgetoverslag er udarbejdet af kassereren og godkendt af bestyrelsen og vi har som sædvanligt ikke haft revisor til at revideret budgettet, men han modtager kopi af det.

Budgettet er baseret på det budgetoverslag, der blev godkendt på Generalforsamlingen i 2021 men justeret for en række poster. Boligafgifter for 2022 er dem Generalforsamlingen i juni 2021 vedtog skulle være gældende pr. 1.1.2022. Der blev Generalforsamlingen i 2021 gjort opmærksom på at den stigning der var i fællesudgifterne per 1.1.2022 ikke kunne dækkes en forventet stigning på 70.- 80.000 kr. i grundskyld grundet bortfald af udgifter til grundforbedringer foretaget ved foreningens opførsel, så der var et efterslæb, der skulle hentes i 2023, når vi kendte den præcise stigning i grundskyldsbetalingen i 2022.

Budgettet opererer med årsresultat i 2022 før resultatdisponering på 76.964 kr. (mod 203.040 kr. som resultat i 2021). Efter resultatdisponering budgetteres med en overførsel til "overført restandel af året resultat"

– det vi tidligere kaldte for driftsresultatet – på kun kr. 58.234 kr. Der er tidligere akkumuleret overskud på ca. 1.187.000 kr. på "Overført til overført resultat". I forbindelse med låneomlægning i 2014, blev det aftalt at besparelsen på over 400.000 kr. årligt i huslejeudgifter ved at gå fra lån med afdrag til afdragsfri lån skulle anvendes til dels at nedsætte beløbet til huslejeudgifterne (som det er sket fra 1.1.2015), årligt at overføre 75.000 kr. årligt til henlæggelses- og vedligeholdelseskontoen og årligt få op til ca. 150.000 kr. i overskud på "overført resultat". Vi har i 2022 har fået et hop på hele 75.000 kr. i betaling af grundskyld, fordi fradraget for grundværdiforbedringer lavet da foreningen blev bygget er faldet bort efter 30 år og ikke længere kan bruges fra 2022 og frem. Denne stigning er der som angivet ovenfor kun delvist taget højde for da fællesudgifterne blev fastlagt for 2022, og alene denne stigning ville have krævet at fællesudgifterne skulle stige med over 300 kr. per andel fra 1.1.2022, og de er kun steget med 175 kr. per måned per andel som også skal dække andre udgifter, der er steget (se nedenfor). Der er også en usikkerhed grundet det politisk besluttet at foretage ændringer i ejendomsbeskatningen og det er stadig ikke er udmøntet herunder nogle overgangsordninger, som antageligt først får fuld virkning for andelsboligforeninger fra 2023 eller 2024. Der er forsøgt at tage højde for dette i budgetoverslaget for 2023, men det er forbundet med ret stor usikkerhed, da vi reelt ikke ved hvad den nye ejendomsvurdering bliver og ikke mindst den nye grundværdi og hvornår det implementeres fuldt ud.

En anden årsag til at overført restandel af året resultat kun budgetteres med 58.234 kr. fremfor det gennemsnit vi ønsker på 150.000 kr. er at inflationen i 2022 bliver meget høj og meget højere end forudsat i budgetoverslaget vi lavede i 2021. Så i stedet for at skulle forrente henlæggelses- og vedligeholdelseskontoen med ca. 55.000 kr. har bestyrelsen konservativt sat inflationen i 2022 til 4 %. Det betyder der skal afsættes ca. 106.000 kr. i forrentning. Lige nu (primo maj 2021) ligger inflationen på mellem 5 og 6 % - og hvis den ender på 6 % vil der skulle afsættes 156.000 kr. i forrentning og så bliver overført restandel af året resultat på kun ca. 8.000 kr. *Bestyrelsen foreslår dog ikke der skal ske stigninger i boligafgiften allerede i 2022, da vi har haft nogle år hvor overført restandel af året resultat har ligget pænt over 150.000 kr. f.eks. i 2020 hvor den var 205.000 kr.* Vi skal gøre opmærksom på at i de fleste år har rente fra vores obligationer givet større renteaflast end det der skulle anvendes til at forrente henlæggelses- og vedligeholdelseskontoen, så det har været med til at reducerer fællesudgifterne nede de fleste år.

"Opsparingen" på "overført restandel af året resultat" er aftalt til på et passende tidspunkt at skulle anvendes til at lave engangsaflad på realkreditlånet, men det skal først ske når markedsværdien på renteswappen ikke er ret negativ og når vi har sparet over en million op, fordi der er nogle omkostninger ved at lave engangsaflad, hvor renteswappen så skal nedskrives. Bestyrelsen afklarede i 2020 med Nykredit at det på daværende tidspunkt ikke kunne betales sig at lave engangsaflad eller forsøge at omlægge Renteswap og Realkreditlån, så der kan afdrages på dem, da det enten vil forhøje renten væsentligt på renteswappen eller koste os et stort engangsbeløb på op til en mio. kr. i udgifter. Vi får mere ud af at spare op og investere i obligationer, så længe renten er så lav som det er tilfældet. *Men bestyrelsen vurderer løbende, hvornår det kan betale sig at lave et engangsaflad/lægge lån om, og med den udvikling der er i både den korte og lange rente for tiden er der en mulighed at det allerede i år vil kunne betale sig at lægge vores lån og – hvilket så vil kræve at bestyrelsen forinden indkalder til en ekstraordinær Generalforsamling for at få et konkret forslag herom vedtaget.*

Ud over usikkerheden omkring udvikling i inflationen og omkring nyt ejendomsvurderingssystem og hvornår det indføres for andelsboliger er der også nogle andre poster, hvor der er en vis usikkerhed:

- Renten har ændret sig drastisk for lange obligationer, men er ekstrem lav på korte obligationer og negativ for indestående i banken. Foreningen har i perioder har en del likvide midler, som vi skal betale renter af (pt. over 1 %) og det påvirker størrelsen af de forventede renteindtægter. De seneste år har vi kun kunne købe obligationer med en rente på 1,5 til 2,0 % for ikke at give ret meget mere end kurs 100. Det vil ændre sig i år, men om renten vil følge inflationen fuldt ud er næppe tilfældet, og det betyder det vil blive svært at få renteindtægter nok til fuld ud at dække den forrentning vi skal lave af henlæggelses- og vedligeholdelseskontoen jf. vedtægterne. I de seneste år har vi fået udtrykket mange værdipapirer, de seneste par år mellem 0,5-1,0 mio. kr., men det er svært at forudse hvor mange af de obligationer vi har, som bliver udtrykket i et stigende rentemarked, og det afgør hvor mange midler, der er til at købe højre forrentede obligationer. Vi ønsker ikke tage ret

meget risiko og har derfor hidtil ikke købt papirer i fonde, der indeholder aktier. Kassereren har for hver obligationsserie gættet hvor meget der udtrækkes af den hvert år, regnet på køb af nye obligationer og estimeret en rente, der kan købes til, og på den måde beregnet renteindtægter for 2022 og for hvert år i perioden 2023-2026. Samlet forventes vi i gennemsnit at kunne få ca. 2 % i rente i år, hvilket jo er en del under den forventede inflation i 2022.

- Med omlægningen til et afdragsfrit realkreditlån bør ydelsen ligge fast, men den for tiden negative korte CIBOR3M (3 måneder) rente betyder, at det alligevel varierer en lille smule. En anden usikkerhed er bidragssatsen på realkreditlånet som Nykredit både i 2009 og 2010 har hævet med 0,1 % og som pr. 1.1.2013 blev hævet med yderligere 0,2 % til 0,7 % (som dog stadig er lav sammenlignet med de fleste andre foreninger). Nykredit har til gengæld oplyst at vi også i 2022 får en andel i Nykredits "erhvervskroner", hvor kunder årligt får 1.500 kr. pr. mio. kr. i lån i rabat – vi har 8,7 mio. kr. i lån og får dermed 13.050 kr. årligt i rabat, hvilket er medtaget under andre renteindtægter i 2021 (og også for 2022). Vi ved ikke hvor længe dette fortsætter efter 2022, og derfor det kun med i budgettet til og med 2023. Vi har tidligere fået oplyst at vores bidragssats kan stige, da den er lav ift. andres. En evt. stigning på 0,1 % betyder en ekstra udgift på 8.700 kr. for foreningen pr. år.
- Energipriserne er steget meget det seneste år. Det kan ses på alle andelshaverens el- og gasregninger og på den strøm vi bruger til belysning på fortove, men selv om elpriser er væsentlig højere bruger vi så lidt fælles el at det højst betyder 3-4.000 kr. i alt på et år for foreningen. Bestyrelsen er ved at afklare, hvad det vil koste at få professionel rådgivning omkring økonomi ved montering af solceller, varmeveksler eller andre muligheder, men vi er ellers nødt til at afvente hvad Silkeborg Kommune melder ud omkring planer for varmeforsyning. Vi behøver ikke at frygte snarligt stop for levering af gas, da man har 9 års varsel ved planer om stop for leverancerne.

Budgettet tager højde for dels en række poster, hvor udgifterne allerede er kendte, som ejendomsskatter, forsikringer, afdrag på lån mv. og en række udgiftsposter, vi ved kommer men hvor udgifterne er baseret på skøn/tidligere erfaringer.

Andelshavernes boligafgift består af 5 poster:

1. husleje
2. fællesudgifter
3. henlæggelses- og vedligeholdelseskonto
4. kabel TV
5. vandforbrug

Posterne 4 og 5 er ansat individuelt og reguleres efter henholdsvis hvilken kabel-TV pakke man har og det forventede forbrug af vand i andelen (vandaflledning (kloak) og vandafgift (friskvandsforbrug)).

Huslejeposten skal dække renter, afdrag og bidrag til foreningens lån. P.t. betales ikke afdrag, da vores lån er afdragsfrit. Posten skal sikre et driftsoverskud på i gennemsnit ca. 150.000 kr. pr. år, der skal anvendes til fremtidige afdrag på lånene, samt til der kan overføres 75.000 kr. årligt fra driften til henlæggelses- og vedligeholdelseskontoen:

- Den ekstraordinære Generalforsamling 7.9.2014 besluttede nemlig at en del af besparelsen på over 400.000, der blev opnået ved at omlægge realkreditlånet fra 2007 til et afdragsfrit lån, ud over nedsettelsen af betaling til husleje fra 1.1.2015 skal gå til opsparing (overskudskonto) og styrkelse af henlæggelses- og vedligeholdelseskontoen.

Der betales til denne post ift. andelenes areal (andel af samlede areal) jf. vedtægterne.

Der er lagt op til uændret betaling til denne post i 2022 og forventes først at skulle ændres fra 2024 når vi kender resultat af refinansieringen af vores realkreditforeningslån som sker i løbet af 2023.

Fællesudgifterne dækker ejendomsudgifter som ejendomsskatter, renovation og kørsel af affald, forsikringer, udgifter til fællesarealer herunder renholdelse og fælles el, energisyn, snerydning, græsslåning og administrations og foreningsudgifter som revisor, bestyrelses honorarer, bankgebyrer, porto, gaver, møder, gene-

ralforsamling mv. Specielt ejendomsskatterne som stiger hvert år er blevet en belastning af budgettet og har steget med ca. 7 % årligt svarende over 10.000 kr. pr. år fraset 2017. Men i 2022 stiger de som tidligere omtalt med over 76.000 kr. fordi det nedslag i grundværdien som man har i 30 år for de grundværdiforbedringer, der er foretaget, er bortfaldet. De 76.000 kr. svarer til at der skal betales næsten 290 kr. pr. måned mere per andelshaver på fællesudgifterne. Bestyrelsen fik dog på sidste års Generalforsamling tilslutning til at fordele den nødvendige stigning over 2022 og 2023, idet vi havde et større driftsoverskud i 2020 end budgetteret, således at vi bevidst budgetter med et mindre "restandel af året resultat" i 2022 end de ca. 150.000 kr. der er det gennemsnit vi gerne vil ramme over tid. Derfor kom fællesudgifterne kun til at stige med 175 kr. per måned per andelshaver fra 1.1.2022, men man har så skudt resten af stigning til 2023.

Den af Regeringen varslede omlægning i ejendomsbeskatning fra 2021/2022 er forsinket og delvist udskudt til 2024 med nogle overgangsordninger, og der kommer helt nye ejendomsvurderinger (som burde have været klar, men nu ikke vides hvornår kommer) efter de har været fastfrosset nogle år, og der kommer nogle indefrysninger af nogle stigninger i ejendomsbeskatninger, der samlet gør det meget svært præcist at budgettere fra 2023 og frem på nuværende tidspunkt, men der burde ikke komme store stigninger af den grund.

Budgettet i 2022 bliver også ramt af uventede store stigninger på renovation som vi først har fået oplyst i februar 2022, en stigning på 24 % eller mere end 6.000 kr. Herudover er der stigning til den fælles el (belysninger på fortove og stier) på ca. 3.000 kroner, stigende bankgebyrer, græsslåning og flere andre ydelser. Endvidere vægter den omtalte forøgede forrentning af henlæggelses- og vedligeholdelseskonto grundet højere inflation også tungt, da den giver en merudgift i 2022 på mindst 50.000 kr. ift. det budgetoverslag for 2022 vi lavede sidste år.

Foreningen har haft JAK-service til at forestå snerydningen af fortove siden 2012. Desuden har JAK-service de seneste år også slået græsset på fællesarealerne. Disse to nye aktiviteter koster 27.500-36.000 kr. årligt (afhængig af hvor mange gange det sner/er glat på fortovene) svarende til ca. 105-135 kr. pr. andel pr. måned, men samtidig mener bestyrelsen at andelshaverne oplever det som en lettelse i hverdagen.

Hvis vi skulle tage fuld højde for stigningerne i ejendomsskatter (grundskyld), renovation, el, bankgebyrer men også almindelige prisstigning på forsikringer og øvrige ydelser skulle fællesudgifterne allerede i 2022 være 340 kr. pr måned per andelshaver højere end de der faktisk betales. Men bestyrelsen indstiller vi for 2022 accepterer at vi får en "restandel af året resultat (driftsresultat)" på kun ca. 58.000 kr. og dermed langt under de 150.000 kr. Generalforsamlingen har besluttet at skulle have i gennemsnit, bl.a. fordi vi i perioden 2017-2020 har ligget noget over de 150.000 kr. årligt.

Men som omtalt har vi udskudt noget at stigningen grundet betaling til øget grundskyld til 2023 som sammen med nogle af de andre forøgede udgifter betyder, at der er behov for stigning i betaling til fællesudgifterne de kommende år (2023-2026). Der varsles følgende stigninger i fællesudgifterne for 2023:

Pr. 1.1.2023: med 275 kr. pr. måned per andelshaver

Og for de efterfølgende baseret på nuværende budgetoverslag forventes følgende stigninger

Pr. 1.1.2024: ingen stigning

Pr. 1.1.2024: med 35 kr. pr. måned per andelshaver

Pr. 1.1.2025: med 65 kr. pr. måned per andelshaver

De varslede stigninger for 2024-2026 vil blive justeret på kommende Generalforsamlinger, når vi kender udviklingen på de forskellige poster.

Henlæggelses- og vedligeholdelsesudgifterne går til de af foreningen afholdte udgifter til vedligeholdelse herunder gasfyrsservice og til udskiftning af inventar og udstyr som i henhold til foreningens vedligeholdelsesplan betales af foreningen. Denne konto belaster ikke driftsbudgettet ud over den forretning, der sker af midlerne på kontoen, fordi udgifter trækkes fra henlæggelses- og vedligeholdelseskontoen og så at der årligt overføres 75.000 kr. af driftsoverskuddet (besparelsen ved omlæggelsen til afdragsfrie lån i 2014).

Generalforsamlingen godkendte senest i 2021 en henlæggelses- og vedligeholdelsesplan for 2021-2050. I år er som bilag 8 til Generalforsamlingen vedlagt vedligeholdelsesplan for perioden 2021-2050 til orientering og ift. sidste år er faktisk forbrug i 2021 indsat i stedet for budget og så er forretningen i årene 2022-2025 ændret for at tage højde for den forventet højre inflation.

Der er ikke budgetteret med stigning i indbetaling til henlæggelses- og vedligeholdelseskontoen før i 2025 (hvilket er en udsættelse ift. tidligere planer, hvor der var forventet fra 2022) og så hvert 5. år for at tage højde for forventede store udskiftninger, der kan komme i hen sidst i 20'erne men ikke mindst i 30' og 40'erne. Der er forudsat en overførsel fra driften på 75.000 kr. årligt i perioden siden 2016 og denne er fastholdt frem til 2044 (tidligere var den sat til 100.000 kr. fra 2021) for at dæmpe/undgå øget betaling til denne post. Det var en del af aftalen fra låneomlægningen til afdragsfri realkreditlån i 2014, at en del af den opnåede besparelse skulle gå til at styrke henlæggelses- og vedligeholdelseskontoen.

Planen vil ca. hvert 5 år – eller hyppigere hvis det ønskes – blive forelagt til godkendelse i en revideret udgave på Generalforsamlingen, hvor der så lægges 5 år til planen, næste gang i 2025.

Planen bør give et solidt grundlag for at kunne planlægge og forudse, hvornår der skal vedligeholdes og udskiftes emner og sikre, der er hensat penge til det, så der som udgangspunkt ikke skal optages lån eller ske øgede indbetalinger og dermed undgås u hensigtsmæssige stigninger i boligafgiften plus ved at undgå optagelse af lån, hvor der vil skulle betales dyre renter. I stedet kan der ved fornuftig forvaltning af midlerne tjenes så mange renter at nogen af disse kan indgå i driftsbudgettet. Det er dog forudsat at de steder hvor foreningen udskifter, men der ikke er afsat beløb hertil kan blive nødvendigt at optage lån, men det ligger et godt stykke i fremtiden.

Der betales til denne post ift. andelenes areal (andel af samlede areal).

Der budgetteres i 2022 med et forbrug på ca. 470.000 kr. af henlæggelses- og vedligeholdelseskontoen og indbetalinger på ca. 488.000 kr. inklusiv 75.000 kr. overført fra drift samt forrentning og forrentning (som er meget usikker i 2022 grundet udvikling i inflationen), således at der ved udgangen af 2021 forventes en saldo på knap 2,7 mio. kr. (før kursregulering). Hvert år efter ind- og udvendige syn er der altid en række reparation, der skal foretages og i 2021 forventes hovedposterne at være:

- tømrer: der vil også i år være nogle reparationer på skure, et enkelt vindue skal skiftes, ses på plastik fuger ved vinduer og andre mindre opgaver. Budgettet hertil er ca. 175.000 kr.
- der er afsat lidt større beløb til VVS, da der muligvis skal ses på gulvvarme regulering i nogle andel og der er noget tagrende der måske skal skiftes – afsat 100.000 kr.
- diverse murer, maler, el og andet samarbejder på i alt ca. 60.000 kr.
- løbende abonnement på gasfyr serviceaftalen og reservedele ca. 85.000 kr. da der er syn på gasfyr til efteråret
- afsat til udskiftning af diverse inventar, fællesarealer m.v. 50.000 kr.

Der er tale om et budget, og der vil i praksis kun bliver anvendt de midler, der er nødvendige.

Saldoen på kontoen pr. 1.1. skal forrentes med inflationen i 2022, og den er estimeret til at blive 4,0 % svarende til 106.000 kr. (mod 80.000 kr. i 2021 og 15.000 i 2020), men som tidligere angivet er dette måske for lavt sat som situationen er lige nu, og så kan der skulle afsættes måske yderligere 50.000 kr. til forrentning, men det ved vi først når året er omme.

Der varsles uændret betaling fra 1.1.2022 vedrørende betaling til henlæggelses- og vedligeholdelseskontoen og der er ikke lagt op til stigning i indbetaling til henlæggelses- og vedligeholdelseskontoen før fra 2025.

Budgetoverslag 2023-26

Af bilag 4 kan man se budgetoverslagene for 2023 til og med 2026. Selv om det hedder overslag er der lavet en grundig og detaljeret vurdering af alle poster under indtægter og udgifter herunder også af renteindtæg-

ter. Der er vurderet på udtrækning af obligationer, hvad der kan købes af nye og forventede renteindtægter hvert eneste år. Der har tidligere været forudsat en årlig stigning i betaling til huslejeposten, men efter låneomlægningen er den næsten stigning (på 4 %) først budgetteret fra 1.1.2024 på huslejeposten, når vi kender resultat af en refinansiering af obligationerne bag Realkreditlånet 1.04.2023 som kan medføre en mindre justering af rentetillægget og dermed den samlede rentebetalingen. Herudover kan vi risikere at bidragssatsen sættes op, men vi har ikke p.t. fået noget decideret varsel herom fra Nykredit herom. Hvis vilkårene ikke ændres kan stigningen annulleres. Såfremt Generalforsamling på et tidspunkt beslutter at omlægge nuværende lån vil det også kunne påvirke betaling af på lånene, men hensigten er at en låneomlægning ikke skal betyde større udgifter for andelshaverne, men at vi kan slippe af med renteswappen og begynde at afdrage på lånene og i forbindelse med en evt. låneomlægning lave et engangsafdrag så lånets hovedstol mindskes.

Fra 2023 er der en større usikkerhed omkring inflation, renteniveau og nyt ejendomsskattesystem og dermed betaling af grundskyld, som det er beskrevet tidligere, der gør at der er nogen usikkerhed i budgetoverslagene. Vi har sat forventningen til inflationen højere i 2022-2025, men fra 2026 regnes igen med 2,1 % som vi tidligere har brugt for langtidsinflationen. På den ekstraordinære Generalforsamling den 7.9.2015 blev det vedtaget at en del af provenuet ved låneomlægningen 1.10.2014 skulle anvendes til at lave et årligt driftsoverskud på op til ca. 150.000 kr. årligt og akkumulerede driftsoverskud kan anvendes til engangsafdrag på lån, når der er hensigtsmæssigt ift. markedsværdien af renteswappen. Det har tidligere været planlagt, at de årlige overførsler fra driften henlæggelses- og vedligeholdelseskontoen skulle øges i 2021 til 100.000 kr., men dette er ændret så det fortsat er være 75.000 kr. for delvist at afbøde at vi i disse år er nødt til at sætte betaling til fællesudgifterne en del op. Vores opsparede tidligere driftsoverskud på overskudskontoen kom efter 2015 ned på 0,1 mio. kr. men er siden opbygget gradvist så der, når renteniveau og markedsværdien gør det økonomisk forsvarligt, kan laves et engangsafdrag på realkreditlånet og vi kan komme af med renteswappen. *Bestyrelsen har løbende med Nykredit fået afklaret at det ikke har kunnet betale sig at gøre noget med realkreditlån og renteswap så længe markedsværdien på renteswappen er så negativ som den har været de senest år, men som omtalt følger vi den nuværende udvikling i renterne og markedsværdien nøje og det kan vises sig allerede i år at være muligheder for at få et konkret på at ændre på lånene, hvilket i givet fald så vil kræve en ekstraordinær Generalforsamling hvis der skal laves om i lånene.*

Vi har opbygget en henlæggelses- og vedligeholdelseskonto af en pæn størrelse (vores mål er i gennemsnit den skal ligge på 3 mio. kr. her i starten af 20'erne for at imødegå store træk i fremtiden), hvilket gør os mere konkurrencedygtige og attraktive og fremtidssikrede og giver grundlag for en stabil og sund økonomi, idet vi undgår at skulle optage lån ved større vedligeholdelsesarbejder og vi også har så store renteindtægter, at de fraset i 2021-2022 har været med til at holde vores boligafgift nede.

Det skal understreges, at der årligt reguleres i budgetoverslagene hvis f.eks. stigninger i ejendomsskatten mindskes og renteindtægterne stiger mere end forudsat grundet stigende rente, og hvis der ændres på betaling til realkreditlånet vil reguleringen af boligafgiften tilsvarende kunne reduceres.

Boligaft fra 1.1.2023

Bestyrelsen indstiller at betaling til "fællesudgifterne" ændres pr. 1.1.2023 jf. tabel nedenfor, mens betaling til "husleje" og "henlæggelse og vedligeholdelse" forbliver uændret:

Post	2022: kr. pr. måned			1.1.2023: kr. pr. måned		
	72 m ²	87 m ²	106 m ²	72 m ²	87 m ²	106 m ²
Husleje	2.059	2.487	3.038	2.059	2.487	3.038
Henlæggelse- og vedligeholdelse	888	1.073	1.307	888	1.073	1.307
Fællesudgifter	1.825	1.825	1.825	2.100	2.100	2.100
I alt	4.772	5.385	6.170	5.047	5.660	6.445
Stigning fra 2022 til 2023				275	275	275
Stigning i %				5,8	5,1	4,5

Vedtages dette på Generalforsamlingen varsles hermed i overensstemmelse med ovennævnte tabel forhøjelse af på 275 kr. pr. måned af fællesudgifter jvf. skemaet ovenfor pr. 1.1. 2023. Stigning skyldes bortfald af fradrag for grundforbedringer fra 1.1.2022 foretaget ved andelsboligforeningens etablering, som der kun delvist blev taget højde for i fællesudgifterne i 2022 (har øget betaling til grundskyld med over 76.000 kr. pr. år fra 2022), øget inflation som betyder der tilsvarende skal laves en højere forrentning af vores henlæggelses- og vedligeholdelseskonto, stigning på renovation fra 2022, som ikke har været medregnet, øgede elpriser, forsikringer m.fl. Stigningen opleves ekstra høj fordi der reelt betales 340 kr. for lidt i fællesudgifter per andelshaver per. måned i 2022.

Der må forventes stigninger i betaling til kabelTV og evt. til a conto opkrævning for vandforbrug pr. 1.1.2023, men disse kendes først sidst på året og vil automatisk og uden yderligere varsel blive ændret pr. 1.1. 2023, da der er tale om forbrugsafgifter, som foreningen opkræver på vegne af YouSee, Virklund Vandværk og Silkeborg Forsyning og som vi derfor ikke har indflydelse på. Andelshaverne bliver naturligvis orienteret om stigninger når disse er kendte, hvilket forventes at kunne ske i december 2022.

Gebyrer

Generalforsamlingen skal jf. vedtægterne årligt godkende størrelsen af diverse gebyrer. Disse foreslås uændret i forhold til 2021:

Restancegebyr ved for sent betalt boligafgift:	150 kr.
Manglende anvendelse af PBS til betaling af boligafgift pr. gang:	150 kr.
Rykkergebyr for andre skyldige beløb:	100 kr.
Gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a: <i>faktiske omkostninger</i>	200 kr. +
Gebyr for ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshaver og ved tvangssalg eller –auktion:	200 kr. + faktiske omkostninger
Gebyr i forbindelse med salg af andel til fremskaffelse af nøgleoplysninger, dokumenter, dokumentation, udfyldelse af skemaer, syn m.v.	
Ved salg uden ejendomsmægler/ekstern rådgiver efter arbejdets omfang dog minimum 1.500 kr.	
Ved salg med ejendomsmægler/ekstern rådgiver efter arbejdets omfang dog minimum 2.500 kr.	
<i>– for begge gælder at der hertil tillægges faktiske omkostninger hvis foreningens skal betale for fremskaffelse af ønsket dokumentation herunder udgift til den obligatoriske forespørgsel til "andelsboligbogen" ved salg af andelsbolig.</i>	
Gebyr for ikke at deltage i fælles arbejdsdag op til:	150 kr.
Årligt gebyr til venteliste	50 kr.

For evt. gebyr omkring godkendelse af slutseddel og for sen betaling af købssum for en andel henvises i øvrigt til foreningens vedtægter.

