

Referat fra ordinær generalforsamling i Andelsboligforening Gunilshøj

Lørdag d. 13. maj 2023 kl. 15

Deltagere:

16 andele inkl. bestyrelsen. 18 deltagere i alt.

Bestyrelsen:

Hanne Lerche Sørensen (199), formand

Lars Moeslund Svendsen (191), kasserer

Jakob Helmer Nielsen (193), sekretær

Fuldmagter:

Der er givet 4 fuldmagter, hvilket giver 20 stemmer i alt.

Anne Marie Stephansen (193) til Anna Rasmussen (213)

Pernille Suna Søndergaard (197) til Hanne Steffensen (201)

Ritha Vestergaard (209) til Inger Kristensen (211)

Lene Andersen (219) til Hanne Lerche Sørensen (199)

Andel nr. 181 og nr. 221 deltog ikke og har ikke givet fuldmagt.

Referent: Jakob Helmer Nielsen (203)

1. Valg af dirigent

Bestyrelsen foreslår Michael Kristiansen, 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.

3. Fremlæggelse og godkendelse årsregnskab, værdiansættelse, revisionsberetning og centrale økonomiske nøgleoplysninger

Regnskabet for 2022, bestyrelsens regnskabserklæring, værdiansættelsen og de centrale økonomiske nøgleoplysninger blev gennemgået og godkendt uden bemærkninger.

Der henvises til uddybende forklaring om regnskabet i det udleverede bilag 2.

4. Drifts- og likviditetsbudget. Fremlæggelse og godkendelse, herunder vedtagelse af eventuelle ændringer af boligafgiften (2023), fastlæggelse af gebyrer

Drift og likviditetsbudget for 2023 og budgetoverslag for 2024-2027 blev forelagt og gennemgået.

Der henvises til uddybende forklaring om regnskabet i det udleverede bilag 2.

Drifts- og likviditetsbudget for 2023 godkendt uden bemærkninger.

Ændringer i boligafgiften med en varslet stigning i fællesudgifter fra 2024 på 110 kr. per med per andel blev godkendt uden bemærkninger

Gebyrer godkendt uden bemærkninger. Der er ikke foretaget ændringer i gebyrerne.

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 2023 – maj 2025:

Kasserer, Lars Moeslund Svendsen – Genvælgt til stor applaus.

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

Hanne Steffensen (201) stopper som suppleant. Anne Marie Stephansen (193) valgt som suppleant.

Berit Høholt (183) genvælgt.

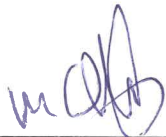
8. Valg af revisor. Bestyrelsen indstiller revisionsfirmaet Blicher Revision & Rådgivning til genvalg.

Blicher Revision & Rådgivning genvælgt uden bemærkninger.

9. Eventuelt

På grund af en nylig episode med forgiftning af en af hundene i foreningen, opfordres alle til at notere og opsamle snusposer hvis de findes på fællesarealerne. Poserne ligger ikke i et stort omfang, men det er bemærkelsesværdigt, at poserne især findes ved de parkeringspladser hvor hjemmeplejen typisk holder og i eller omkring affaldsgården langs fortovet.

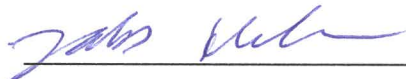
Silkeborg den 10. 06. 2023



Michael Christiansen, dirigent



Hanne Lerche Sørensen, Formand



Jakob Nielsen, Sekretær



Lars M. Svendsen, Kasserer

Bilag 1: Bestyrelsens beretning til generalforsamlingen d. 13. maj 2023

Generalforsamling: Sidste generalforsamling blev holdt d. 21. Maj 2022. Derudover er der afholdt ekstraordinær generalforsamling d 25. oktober 2022.

Den ekstraordinære Generalforsamling blev afholdt med henblik på omlægning af foreningens lån, indfrielse af swap lån, og omlægning til F3 og F5 lån. Derudover indhentning af bemyndigelse til regnskabstekniske forhold vedrørende finansieringen af låneindfrielsen.

Der er siden sidste generalforsamling afholdt 8 bestyrelsesmøder. Suppleanterne har deltaget i alle møderne.

Salg af andele og varsling af salg: Der er siden sidste generalforsamling solgt 3 andele.

Gunilshøjvej 195 er købt af Anette Søe.

Gunilshøjvej 189 er købt af Malgorzata (Gosia) Katarzyna Kulinska, som er flyttet ind sammen med sin datter Maja.

Gunilshøjvej 179 er købt af Pia Kathrine Pedersen, som er flyttet in sammen med sin datter.

VELKOMMEN til jer alle. ☺

På grund af dødsfald er Gunilshøjvej 209 og 221 til salg via bobestyrer, og idet Inger Skibsted er flyttet i plejebolig, er Gunilshøjvej 181 også sat til salg.

Venteliste: Internt er der 2 på venteliste til 109m² og 1 på venteliste til 87m². Der er 6 på ekstern venteliste til 109m². Hvoraf 4 også er på venteliste til 87m². En er på venteliste til de to etagers på 106m², men først fra efteråret. Som besluttet i vedtægterne, bliver ventelisten lagt frem her på generalforsamlingen - til gennemsyn.

Fælles arbejdsdag: Der blev afholdt fælles arbejdsdag lørdag d 6 august. Der blev bestilt meget og vejret var med os. Senere på dagen blev grillen tændt, - en rigtig, rigtig god og hyggelig dag.

Julearrangement: Det lykkedes endelig at få afholdt julearrangement, uden Corona eller andre uheldige indblandinger. Det var hyggeligt igen at få lov til at hugge pakker fra naboen, og pakke op.

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

Affald: Grønt haveaffald er blevet tømt en gang, i august 2022, 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:

Tømrer: Håndtagene på vores nye dobbelte terrassedøre forvitrer, og der er taget kontakt til producent via tømreren. De vil blive skiftet så snart firmaet kan få dem leveret, hvilket forventes her indenfor de næste måneder. Der er udskiftet 6 vinduer, og alle udluftnings ventiler er skiftet.

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 i det tidlige forår beskåret frugttræer og andre træer, samt plantet nyt blommetræ ved fælles parkeringspladsen.

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

Vi gør igen i år det, at vi holder fast i fælles arbejdsdag i august, hvor de store ting klares. Derudover inviteres til mini ukrudt bekæmpelses formiddage tre gange her i foråret.

Grundejerforeningen Gunilshøj Øst Generalforsamlingen d. 8. maj 2023. I efteråret er der foretaget oprensning af de to søer bag Gunilslund II og Gunilslund øst. I området bag de private grundejere Gunilslund 106 og 108 er indhegningen fjernet, og der er tyndet ud i beplantningen. Derudover er der foretaget en årlig høstning på de frie arealer.

Energiplan: Lige nu, er den gas vi modtager minimum 20 % biogas. Biogasandelen øges gradvist. Kommunens udmelding i forhold til fremtidig energiplan for Virklund området, er at der skal laves projektforslag og godkendelse i 2023, kampagne samt projektering i 2024 og udrulning af fjernvarme i 2024-2028. Bestyrelsens indstilling er, at A/B Gunilshøj skal tilsluttes fjernvarme.

Vores Gasfyr er på nuværende tidspunkt velfungerende, og vurderes til at kunne holde en del år endnu.

Hjemmeside: Jakob(203) er kommet godt i gang med hjemmesiden. Adressen skrives med i alle referater, og hjemmesiden 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 vel modtaget, tak til alle for opbakning, for den gode tone og den positive indstilling.

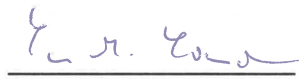
Endelig en stor tak for positive, konstruktive og hyggelige møder i bestyrelsen, og tak til suppleanterne Berit og Hanne, for et godt samarbejde.

Virklund d 4. maj 2023



Hanne Lerche Sørensen

Formand



Lars M. Svendsen

Kasserer



Jakob Nielsen

Sekretær/næstformand

Bilag 2 til referat fra Generalforsamling 13.05.2023 – uddrag fra materiale til Generalforsamlingen

Regnskab 2022

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A med enkelt tilvalg fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

I forhold til senere års regnskabspraksis er der sket en ændring, som fremgår af side 7 i årsrapporten for 2022. Ændringen opsummeres af revisoren således:

- Beregning af andelsværdien opgøres med basis i ejendommens offentlige ejendomsværdi i stedet for tidligere med udgangspunkt i ejendommens oprindelige anskaffelsessum (besluttet på den ekstra ordinære Generalforsamling 25. oktober 2022).

Ellers er regnskabspraksis uændret ift. regnskab for 2021, hvor der med Erhvervsstyrelsens opdatering af regnskabsvejledningen for andelsboligforeninger i december 2021 blev foretaget tilpasning af foreningens regnskabspraksis i overensstemmelse hermed.

Desuden er regnskabet påvirket af, at vi har afviklet vores renteswap og afdragsfrie realkreditlån per 25. november 2022, og i stedet optaget to nye lån, hvor der er afdrag på det ene (se senere).

Praksisændringen har medført følgende konsekvens for årsregnskabet 2022:

- Værdien per indskudt andelskrone er øget med 0,3888 kr.

Årsrapporten for 2022 indeholder på de to sidste sider (note 16 side 22 og 23 i bilag 2) en række nøgletal. Det er et lovkrav, at regnskabet skal indeholde disse nøgleoplysninger i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Nogle af nøgleoplysningerne skal bestyrelsens fremlægge som særskilt skema for Generalforsamlingen – og dette skema findes indsat på side 5 i dette notat. Nøgletallene giver centrale oplysninger om foreningens økonomi primært udregnet på baggrund af boligarealer. Dette skal gøre det lettere ved salg at sammenligne økonomien mellem andele og til andre andelsboligforeninger. Det sikrer at andelsboligforeningers regnskab gøres mere gennemskuelig og sammenlignelige og at det er lettere for banker og ejendomsmæglere f.eks. at beregne hvad værdien af andelen reelt er, og at sammenligne med priser for tilsvarende ejerboliger.

Umiddelbart efter den årlige Generalforsamling er foreningen forpligtet til at udfylde de nye elektroniske skemaer hos Erhvervsstyrelsen, 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 2022 viser et resultat før resultatdisponering på -2.088.110 kr. mod budgetteret 80.464 kr., samt en egenkapital på 11.130.449 kr. Der er overført -1.878.083 kr. til "overført restandel af årets resultat" (det vi tidligere kaldte driftsresultatet) mod budgetteret 61.734 kr.

På "overført overskudskontoen" er der pr. 31.12.2022 kr. 108.271 mod kr. 1.187.083 kr. per 31.12.2021, men vi havde netop sparet op til at kunne omlægge vores lån (indfri renteswap og det gamle afdragsfri realkreditlån og så kunne optage nyt/nye lån). Der bør fortsat opspares midler på denne konto, da et af vores lån er et F3 lån, og dermed et rentetilpasningslån, der får ny rente hver tredje år, hvor det er hensigtsmæssigt at have en buffer til at kunne imødegå evt. større rentestigninger.

Det meget negative driftsresultat (overført restandel af årets resultat) før resultatdisponering, som var 1,95 mio. kr. lavere end budgetteret, skyldes primært beslutningen på den ekstra ordinære generalforsamling (25.10.2022) om låneomlægning, som medførte en indfrielse af renteswappen, indfrielse af Realkreditlån fra 2014 og optagelse af to nye realkreditlån samt den højere inflation der medførte meget højere forrentning af henlæggelses- og vedligeholdelseskontoen end budgetteret:

- Det kostede således 1.586.641 kr. i markedsværdi at indfri renteswappen.
- Der var 216.559 kr. i omkostninger til låneomkostninger, kurstab, tinglysningsafgifter m.v. til at indfri gamle lån og optage to nye realkreditlån.
- Henlæggelses- og vedligeholdelseskontoen blev forrentet med 7,7 % (gennemsnitlig inflation i 2022) mod budgetteret 4 % eller 204.215 kr. (mod budgetteret 106.085 kr.)
- Ekstra omkostninger på 45.000 kr. til revisor i forbindelse med bestyrelsen forberedelse til låneomlægning og til revision af beregning af nye andelsværdier efter seneste ejendomsvurderingsprincip og afvikling af renteswap/låneomlægning.

Ovennævnte fire poster gav samlet en ekstra udgift på ca. 1,95 mio. kr. og forklarer dermed afvigelsen ift. hvad der var budgetteret.

De øvrige poster afviger kun lidt fra det budgetterede og vil blive gennemgået på Generalforsamlingen.

Det skal nævnes, at hvor vi i mange år har haft kursgevinster på vores værdipapirer (obligationer), har den stigende rente i 2022 sammen med et større salg af obligationer til brug for en del af betalingen af markedsværdien ved afvikling af renteswappen betydet et kurstab på godt 589.000 kr. i 2022. Dette reguleres på henlæggelses- og vedligeholdelseskontoen.

Ved forberedelse af låneomlægningen konstaterede kassereren også, at revisionen helt tilbage i 2010 ikke havde sikret at bankindestående plus værdi af værdipapirer og tilgodehavender minus skyldige omkostninger svarede til bankindestående og værdi af værdipapirer. Dette blev ordnet i 2022 ved at overføre 567.000 kr. fra henlæggelses- og vedligeholdelseskontoen til egenkapitalen. Det sikrede samtidigt at låneomlægning og indfrielse af renteswappen ved overgang til andelsværdi blev fastlagt efter seneste ejendomsvurdering og derved ikke medførte et fald i andelsværdien. Andelsværdien steg en smule.

Samlet betyder det, at trods relativ lave udgifter til henlæggelse og vedligeholdelse i 2022 (godt 207.000 kr.) og en høj forrentning af kontoen, er saldoen ultimo 2022 på 1,875 mio. kr. mod 2,652 mio. kr. primo 2022. Det skal sikres at saldoen på denne konto opbygges igen, med et mål om i gennemsnit at have ca. 3 mio. kr. stående.

Den ekstraordinære Generalforsamling 25.10.2022 besluttede at indfri det 30-årige afdragsfri realkreditlån fra 2010 på 8,7 mio. kr. og den bagvedliggende renteswap fra 30.09.2014. Dette skete per 25.11.2022 og der blev i stedet optaget 2 nye lån, hvis specifikationer er angivet i tabellen nedenfor. Vi havde før låneomlægningen en hovedstol på 8,7 mio. kr. mens vi ved lånoptagelsen har en hovedstol på 9,512 mio. kr.

Nykredit har siden 2. halvår 2018 uddelt erhvervskroner (overskudsdeling) svarende til 1.500 kroner pr. million restgæld årligt, og det har vi også fået i 2022 og får det også på de nye lån.

	Lån 18	Lån 19
Lån type	Obligationslån Nykredit	F3 Tilpasningslån Nykredit
Hovedstol	3.248.000 kr.	6.264.000 kr.
Løbetid	30 år, udløb 31.12.2052	30 år udløb 30.06.2052
Afdrag	Afdragsfrit første 29,75 år	Med afdrag
Årets afdrag	0 kr.	12.730,61 kr.
Rente	Obligationsrente: 5,00 % Debitor rente: 5,09 %	Renteprocent: 3,2537 % Debitor rente: 3,29 %
Bidragssats	0,6 %	0,6 %
Næste rentefastlæggelse	Fast i 30 år	01.07.2025
Ydelse i 2022	18.278,65 kr.	37.001,68 kr.
Restgæld 31.12.2022	3.248.000,00 kr.	6.251.296,36 kr.
Kursværdi 31.12.2022	3.143.966,56 kr. (kurs 96,80)	6.265.937,04 kr. (kurs 94,72)

Håndværkerudgifter

Der har været håndværkerudgifter for ca. 208.000 kr. (budgetteret 470.000 kr.) som dækkes af henlæggelses- og vedligeholdelseskontoen i 2022. Det lavere forbrug end budgetteret skyldes lavere forbrug end reserveret til tømrerarbejde og til fællesarealer og at der ikke har været udskiftninger af inventar og "anden vedligeholdelse i 2022". Der har været følgende overordnede udgiftsposter:

- Tømrerarbejde efter driftssyn (skure, fuger, enkelt vinduesudskiftning mv.) - 108.000 kr.
- Servicekontrakt på gasfyr på knap 33.000 kr. og reservedele for knap 38.000 kr. - I alt godt 70.000 kr.
- VVS Kontrol af gulvvarme, udskiftning af nogle ventiler m.v. - Godt 11.000 kr.
- Murer efter årligt syn - Godt 6.000 kr.
- Gartner til beskæring af frugttræer – Godt 6.000 kr.
- Elektriker til reparation af udvendige stik, skift af to HFI-relæer - Godt 4.000 kr.
- Materialer til fællesarealer som linolie, maling til bænke og andet træværk - Godt 1.000 kr.

Når der tages højde for forrentning af henlæggelses- og vedligeholdelseskontoen, aftalt overførsel fra drift til henlæggelses- og vedligeholdelseskontoen på årligt 75.000 kr. (gammel aftale fra 2010 grundet besparelse på lån), en kursregulering fra værdipapirer på -589.101 kr., en forrentning på 204.215 kr. og en ekstraordinær overførsel til egenkapitalen på 567.000 kr. er saldoen på henlæggelses- og vedligeholdelseskontoen ultimo 2022 på i alt 1,875 mio. kr. mod 2,652 mio. kr. ultimo 2021.

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.

Den ekstraordinære Generalforsamling den 25.10.2022 besluttede at gå tilbage til princippet om at fastlægge andelsværdien efter den seneste offentlig ejendomsvurdering, som vi også brugte i perioden 2007-2010, fremfor princippet om fastlæggelse af andelsværdi ud fra anskaffelsessummen. Dette fordi vi med indfrielse af renteswappen ikke længere skal tage højde for en markedsværdi på denne, og vi med anvendelse af ejendomsvurderingsprincippet også sikrede vi ikke faldt i andelsværdi per 1.12.2022 ved indfrielse af renteswappen (som følge af betaling af markedsværdien og optagelse af mere gæld).

Bestyrelsen afventer p.t. ny lovgivning, som vil justere princippet efter seneste offentlige ejendomsvurdering. Det nye lovforslag vil betyde, at der kan tages højde for prisudvikling siden seneste offentlige ejendomsvurdering fra oktober 2012 og som ikke vil blive fornyet for andelsboligforeninger. Grundet folketingsvalget i efteråret blev loven ikke vedtaget og vi afventer vedtagelse af Folketinget før vi kan lave vedtægtsændringer. Det forventer vi kan ske senest efter sommerferien 2023 på en ekstraordinær Generalforsamling. Forventningen er at dette vil medføre en ret væsentlig stigning i andelsværdien svarende til stigning i (antageligt) nettoprisindeks fra oktober 2012 til oktober 2022.

Reguleringsfaktoren bliver 2,8952 (svarende til at andelen er steget med 189,52 % siden foreningens start). Andelsværdien pr. 1.6 2023 falder en anelse ift. den vedtagne på den ekstra ordinær Generalforsamling (som var gyldig fra 1.12.2022, men som er højere end den vedtagne på den ordinær Generalforsamling i maj 2022).

I bilag 2 er andelsværdien også opgjort efter anskaffelsessummen, det princip vi har anvendt i perioden 1990-2007 og 2010-2022). Her vil reguleringsfaktoren blive 2,4928. Dvs. havde man valgt denne metode ville den maksimale andelsværdi være 15,6 % lavere end den maksimale andelsværdi bestyrelsen indstiller til godkendelse.

Centrale økonomiske nøgleoplysninger til Generalforsamlingen

A1	Navn	A/B Gunilshøj
A2	Adresse	Gunilshøjvej 179-221, 8600 Silkeborg
A3	CVR nr	14620494

Oplysninger i skemaet er udfyldt pr.	44.664,00
--------------------------------------	-----------

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
				x

F1A	Er vurdering fastholdt ra før 1. januar 2020	Ja	Nej
		x	

F2	Ejendommens værdi ved anvendte vurderingsprincip	kr.	gennemsnit kr. pr. m²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	20.000.000	9.398
		1.875.119	881

H1	Boligafgift	Gens. kr. pr. andels m²
	- heri indgår husleje, fællesudgifter og henlæggelse og vedligeholdelseskonto og 2128 m²	707

K1	Andelsværdi	Gen. Kr. pr. andels m²	'ved 2128 m²
K2	Gæld fratrullet omsætningsaktiver	5.028	'ved 2128 m²
K3	Teknisk andelsværdi	3.532	'ved 2128 m²
		8.559	'ved 2128 m²

Vedligeholdelse	Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse og renovering	x

Friværdi	%
P	Friværdi (gældsforpligtelse sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) (regnskabsmæssig værdi af ejendom jf. balancen minus gældsforpligtelser jf. balancen) /regnskabsmæssige værdi jf. balancen) *100, svarende til anlægsaktiver minus gældsforpligtelser divideret med anlægsaktiver
	48

Budget 2023 og budgetoverslag 2024-27

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

Foreningen følger "Vejledning om årsregnskab for andelsboligforeningen, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven" også for budgettet og der er på side 1 nogle justeringer ift. budget 2022. Budgettet er opstillet efter disse retningslinjer/principper, men side 2 og 3 i bilag 4 til Generalforsamlingen 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 gennemgå det, men han modtager kopi af det.

Budgettet er baseret på det budgetoverslag, der blev godkendt på Generalforsamlingen i 2022 men justeret for en række poster herunder at den ekstraordinære Generalforsamling 25.10.2022 vedtog en nedsættelse af betaling til huslejeposten per 1.1.2023 ift. oprindeligt besluttet. Dette var en konsekvens af låneomlægning og afvikling af renteswappen.

Budgettet opererer med årsresultat i 2023 før resultatdisponering på 298.442 kr. (mod --2.088.110 kr. som resultat i 2022). Efter resultatdisponering budgetteres med en overførsel til "overført restandel af årets resultat" – det vi tidligere kaldte for driftsresultatet på kun kr. 121.292 før afdrag eller -7.708 kr. efter afdrag. Der er tidligere akkumuleret overskud på ca. 108.271 kr. på "Overført til overført resultat" som kan dække dette underskud.

I forbindelse med låneomlægning i 2014, blev det på Generalforsamlingen besluttet at en andel af besparelsen på over 400.000 kr. årligt i huslejeudgifter ved låneomlægningen, skulle anvendes til årligt at overføre 75.000 kr. til henlæggelses- og vedligeholdelseskontoen. Dette fortsætter også efter den nye låneomlægning i november 2022.

Det blev på den ekstraordinære Generalforsamling 25.10.2022 besluttet at:

Huslejeposten under boligafgiften nedsættes fra 1.1.2023, hvis der omlægges lån i år ellers i næstefølgende måned ved låneomlægning i 2023, med 25 kr. per m² hvilket udmøntes på de 4 andelsboligtyper således jf. vedtægternes § 9 stk. 2a:

72 m²: 25 72 = 1800 kr. på et år svarende til 150 kr. per måned*

87 m²: 25 87 = 2175 kr. på et år svarende til 181 kr. per måned*

*106 m²: 25*106 = 2650 kr. på et år svarende til 221 kr. per måned*

*109 m² 25*109 = 2725 kr. på et år svarende til 227 kr. per måned*

Den resterende andel af de 635.000 kr., der hidtil er betalt af huslejeposten til renter, bidrag, afdrag/opspare til fremtidige afdrag realkreditlån (som overskud på overført resultat) anvendes til fortsat at budgettere med et driftsoverskud.

Da huslejenedsættelse plus de nye årlige afdrag, bidrag og renter løber op i ca. 600.000 kr. betyder det, at de resterende 35.000 kr. skal anvendes til styrke overført overskuds kontoen, så vi når der skal refinansieres lån har en buffer til at modvirke evt. højere rente o.l. De sidste mange år (fraset 2022) har vi haft budgetteret med ca. 150.000 kr. årligt i "overskud" til at overføre til overført overskuds kontoen. I 2023 kan vi dog ikke opfylde kravet om de 30.000 kr. med mindre vi ekstraordinært skal øge boligafgiften per 1.8.2023 og det ønsker bestyrelsen ikke at foreslå.

Der er også i 2023 nogle usikkerheder relateret til budgetteringen:

- Det er politisk besluttet at foretage ændringer i ejendomsbeskatningen. Dette er stadig ikke udmøntet. Der vil være overgangsordninger, som antageligt først får virkning for andelsboligforeninger fra 2023 eller 2024. Der er forsøgt at tage højde for dette i budgetoverslaget for 2024, men det er for-

bundet med ret stor usikkerhed, da vi reelt ikke ved hvordan implementering bliver for andelsboligforeninger og der har været gentagende forsinkelser af det nye system.

- Inflationen steg voldsomt sidste år og det påvirker hvor meget vi skal forrente vores henlæggelses- og vedligeholdelseskontoen. Sidste år budgetterede vi med 4 % men endte på 7,7 % i gennemsnit inflation for 2022. For 2023 er inflationen sat til 5,2 % - men hvis den bliver 1 % højere vil det betyde knap 20.000 kr. skal anvendes til forrentning af henlæggelses- og vedligeholdelseskontoen.
- Renten har ændret sig drastisk for korte og lange obligationer i 2022 og ind i 2023. Foreningen har i perioder en del likvide midler, som vi p.t. ikke får rente af. Vi håber der kommer mulighed for at få lidt rente igen på disse, men det er uklart hvor meget. Vi vil sælge nogle af de obligationer vi har i Danske Invest Fonde, der er korte obligationer og købe lange obligationer med en højere rente (på 3,5-4 %) – vi vil købe tæt på kurs knap 100, men ikke med alt for høj rente, for hvis den begynder at falde igen, bliver de obligationerne så blot udtrukket. Det vil være svært at få renteindtægter nok til fuld ud at dække den forrentning vi skal lave af henlæggelses- og vedligeholdelseskontoen jf. vedtægterne. Bestyrelsen ikke tage ret meget risiko og har derfor hidtil ikke købt papirer, der indeholder aktier men alene obligationer. 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 2023 og for hvert år i perioden 2024-2027.
- Med omlægningen af lån til to nye lån har vi et lån (30-årigt uden afdrag, 5 %) hvor ydelsen er fast de næste små 30 år (som udgør 1/3 af det vi lånte), og et F3 lån med afdrag, hvor ydelsen ændres, og hvor der skal ske ny rentefastsættelse per 1.7 2025, hvor renten kan ændres og ydelsen dermed også. Bidragssatsen på begge lån kan ændre sig, men ligger pt. på 0,6 % på begge lån (hvor vi hidtil har betalt 0,7 % på det tidligere lån). Nykredit har oplyst at vi også i 2023 får en andel i Nykredits "erhvervskroner", hvor kunder årligt får 1.500 kr. pr. mio. kr. i lån i rabat – vi har ca. 9,5 mio. kr. i lån og får dermed godt 14.000 kr. årligt i rabat, hvilket er medtaget under andre renteindtægter i 2023 Vi ved ikke hvor længe dette fortsætter efter 2023, og derfor det kun med i budgettet til og med 2024. 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 9.500 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 et par tusinde kr. i alt på et år for foreningen. Bestyrelsen afventer videre meldinger omkring Silkeborg Kommunes fjernvarmeplaner før vi vurderer om der skal gives et bud på om det vil være rentabelt at supplere med solceller. Vores gasfyr bør snildt kunne holde til mindst 2030 og kommer der fjernvarme skulle det være her senest i 2028.

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. Som omtalt besluttede Den ekstraordinære Generalforsamling 7.9.2014 at overføres 75.000 kr. årligt fra driften til henlæggelses- og vedligeholdelseskontoen som konsekvens af besparelser til betaling af huslejeposten ved en låneomlægning.

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 2023 (efter nedsættelsen per 1.1.2023 som konsekvens af låneomlægning i november 2022) og forventes først eventuelt at skulle ændres fra 2026 når vi kender resultat af rentefastsættelsen på vores F3 lån per 1.7.2025 løbet af 2023. Den kan jo også ændres hvis der kommer et væsentlig rentefald de kommende år så vi kan konvertere vores fastforrentede 5 % realkreditlån.

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, bestyrelseshonorarer, bankgebyrer, porto, gaver, møder, generalforsamling mv. Specielt ejendomsskatterne er steget hvert år og blevet en belastning af budgettet. Den er med ca. 7 % årligt svarende over 10.000 kr. pr. år fraset 2017. Men i 2022 steg den 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 en Generalforsamling tilslutning til at fordele den nødvendige stigning over 2022 og 2023, så vi først i løbet af 2023 har indfaset den fulde effekt af den store stigning i 2022.

Den af Regeringen varslede omlægning i ejendomsbeskatning fra 2021/2022 er forsinket og delvist udskudt til 2024 med nogle overgangsordninger, der samlet gør det meget svært præcist at budgettere fra 2024 og frem på nuværende tidspunkt.

Ellers er de fleste poster reguleret ift. inflation, og især for snerydning, græsslåning er de priser vi har fået oplyst steget 8-10 % fra 2022. Renovationsudgifterne stiger også ret meget i de senere år ligesom der hele tiden kommer nye gebyrer til banker og betalingservice og dem der er stiger ganske meget. Endvidere vægter den omtalte forøgede forrentning af henlæggelses- og vedligeholdelseskonto grundet højere inflation også sammenlignet med de år hvor forrentningen var på 1-2 % og vi i år forventer max. 5,2 %.

Foreningen har haft JAK-service til at forestå snerydningen af fortovene siden 2012. Desuden har JAK-service de seneste år også slået græsset på fællesarealerne. Disse to nye aktiviteter koster 35-40.000 kr. årligt (afhængig af hvor mange gange det sner/er glat på fortovene) svarende til ca. 135-150 kr. pr. andel pr. måned, men samtidig mener bestyrelsen at andelshaverne oplever det som en lettelse i hverdagen.

Der varsles følgende stigninger i fællesudgifterne for 2024:

Pr. 1.1.2024: med 110 kr. pr. måned per andelshaver

Og for de efterfølgende baseret på nuværende budgetoverslag forventes følgende stigninger

Pr. 1.1.2025: med 60 kr. pr. måned per andelshaver

Pr. 1.1.2026: med 80 kr. pr. måned per andelshaver

Pr. 1.1.2027: med 60 kr. pr. måned per andelshaver

De varslede stigninger for 2025-2027 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 og næste gang den opdateres vil være til Generalforsamlingen i 2024 for perioden 2025-2055, hvor vi også håber at være nogle klogere omkring om og hvornår vi kan live tilsluttet fjernvarme, hvad det vil koste, og om vi skal overveje noget supplerende grøn energi (solceller) mv.

Der er ikke budgetteret med stigning i indbetaling til henlæggelses- og vedligeholdelseskontoen før i 2025 (og der har ikke været ændret på betaling på denne post siden 2010!) når planen samtidigt revideres 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 40erne. 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.

På side 16 er vist forbrug, indbetaling per m² til og likviditet ultimo hvert år på henlæggelses- og vedligeholdelseskontoen fra den blev oprettet i 1990 og budgetteret frem til 2050. Som omtalt blev der lavet en engangsoverførsel i 2022 på 567.000 kr. fra kontoen til egenkapitalen i forbindelse med låneomlægning og afvikling af renteswap, der sammen med et stor kurstab på vores værdipapirer i 2022 betyder at likviditeten ultimo 2022 på ca. 1,9 mio. kr. er den laveste siden 2009. Bestyrelsen har derfor opmærksomheden rettet mod på at vi saldoen på kontoen og ikke må blive lavere, men skal vokse de kommende år op mod 3,0 mio. kr. i slutningen af 20'erne når vi må forvente større vedligeholdelses-/fornyelsesopgaver.

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 ud over de planlagte, og dermed undgå 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 nogle af disse i nogen år 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 2023 med et forbrug på ca. 303.000 kr. af henlæggelses- og vedligeholdelseskontoen og indbetalinger på ca. 480.000 kr. inklusiv 75.000 kr. overført fra drift samt forrentning og forrentning (som er usikker i 2023 grundet udvikling i inflationen), så der ved udgangen af 2023 forventes en saldo på godt 2,0 mio. kr. (før kursregulering). Hvert år efter ind- og udvendige syn er der altid en række reparationer, der skal foretages og i 2023 forventes hovedposterne at være:

- Tømrrer: der vil også i år være nogle reparationer på skure, enkelte vinduer skal skiftes, ses på fuger ved vinduer og andre mindre opgaver. Budgettet hertil er ca. 150.000 kr.
- Diverse; Murer, maler, VVS, el og andet samarbejder på i alt ca. 33.000 kr.
- Løbende abonnement på gasfyr serviceaftalen og reservedele ca. 50.000 kr. da der er syn på gasfyr til efteråret
- Afsat til udskiftning af diverse inventar, fællesarealer, andet ca. 70.000 kr.

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

Saldoen på kontoen pr. 1.1. skal forrentes med inflationen i 2023 og den er estimeret til at blive 5,2 % svarende til ca. 98.000 kr. (mod 204.000 kr. i 2022, hvor inflationen var 7,7 % og primo saldoen på konto knap 1 mio. højere) men estimering af inflationen i 2023 er ret usikker og kan blive både noget højere eller i bedst fald lidt lavere.

Der varsles uændret betaling fra 1.1.2024 vedrørende betaling til henlæggelses- og vedligeholdelseskontoen men der er lagt op til stigning i indbetaling til henlæggelses- og vedligeholdelseskontoen fra 1.1.2025.

Budgetoverslag 2024-27

Bilag 5 til Generalforsamlingen indeholder også budgetoverslag for 2024 til og med 2027. Selv om det hedder overslag, er der lavet en grundig og detaljeret vurdering af alle poster under indtægter og udgifter herunder også af renteindtægter. 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 der ikke budgetteret med ændringer i betaling til huslejeposten, men det kan komme fra 1.1.2026, når vi ved hvordan rentefastsættelsen medio 2025 bliver

på vores F3 lån. Såfremt Generalforsamlingen på et tidspunkt beslutter at omlægge det nuværende fastforrentede 30-årige lån (rente 5 %) til et lån med lavere rente (forudsætter renten falder) vil det også kunne påvirke huslejeposten.

Med den hurtige udvikling i både inflation og rente i 2022 og 2023 er der en større usikkerhed omkring fremtidig inflation og dermed renteniveauet. Desuden er der som nævnt også og nyt ejendomsskattesystem og dermed betaling af grundskyld, der gør at der er nogen usikkerhed i budgetoverslagene. Vi har sat forventningen til inflationen højere i 2024-2027 højere end i tidligere budgetoverslag.

Det er som omtalt besluttet at de årlige overførsler fra driften henlæggelses- og vedligeholdelseskontoen skal være 75.000 kr.

Vores opsparede tidligere driftsoverskud på overskudskontoen er efter 2022 nede på godt 0,1 mio. kr. men den opbygger vi fra 2024 med som aftalt på den ekstraordinære Generalforsamling med 35.000 kr. årligt.

Saldoen på vores henlæggelses- og vedligeholdelseskonto er faldet til 1,9 mio. kr. (vores mål er i gennemsnit den skal ligge på 3 mio. kr. her i 20’erne for at imødegå store træk i fremtiden). Den er dog stadig af en størrelse der gør os konkurrencedygtige og attraktive og fremtidssikrede og giver grundlag for en stabil og sund økonomi, idet vi i modsætning til tidligere undgår at skulle optage lån ved de fleste også større vedligeholdelsesarbejder. Vi vil også i de fleste år have så store renteindtægter, at de er med til at holde vores boligafgift nede dog ikke i 2022 og 2023 grundet høj inflation.

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, at inflationen påvirker mange af de udgiftsposter vi har, og hvis der ændres på betaling til realkreditlånet vil boligafgiften tilsvarende kunne reguleres.

Andelsværdien

Andelsværdien vil stige i det omfang vi afdrager på lån og vores akkumulerede ”overførte restandel af årets resultat” øges, plus/minus regulering af kursværdi på vores lån. Der budgetteres årligt med et overført overskud på ca. 35.000 kr., som svarer til 0,33 % stigning årligt i andelsværdien.

Boligafgift fra 1.1.2024

Bestyrelsen indstiller at betaling til ”fællesudgifterne” ændres pr. 1.1.2024 jf. tabel nedenfor, mens betaling til ”husleje” og ”henlæggelse og vedligeholdelse” forbliver uændret:

Post	2023: kr. pr. måned				1.1.2024: kr. pr. måned			
	72 m²	87 m²	106 m²	109 m²	72 m²	87 m²	106 m²	109 m²
Husleje	1.909	2.306	2.817	2.892	1.909	2.306	2.817	2.892
Henlæggelse- og vedligeholdelse	888	1.073	1.307	1.344	888	1.073	1.307	1.344
Fællesudgifter	2.100	2.100	2.100	2.100	2.210	2.210	2.210	2.210
I alt	4.897	5.479	6.224	6.336	5.007	5.589	6.334	6.446
Stigning fra 2023 til 2024					110	110	110	110
Stigning i %					2,2	2,0	1,8	1,7

Vedtages dette på Generalforsamlingen varsles hermed i overensstemmelse med ovennævnte tabel forhøjelse af på 110 kr. pr. måned af fællesudgifter jvf. skemaet ovenfor pr. 1.1. 2024. Stigning skyldes primært at der skal tages højde for inflationen på en række poster – og stigning er beskedne ca. 2 %.

Der må forventes **stigninger i betaling til kabel-TV og evt. til a conto opkrævning for vandforbrug pr. 1.1.2024**, men disse kendes først sidst på året og vil automatisk og uden yderligere varsel blive ændret pr. 1.1. 2024, 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 2023.

Gebyrer

Generalforsamlingen skal jf. vedtægterne årligt godkende størrelsen af diverse gebyrer. Disse foreslås uændret i forhold til 2022:

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:

200 kr. + faktiske omkostninger

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.

– 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.

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.

