

# Andelsbofællesskabet Jystrup Savværk

Indkaldelse generalforsamling, søndag d. 3. april 2022 kl. 13:00-16:00

## Dagsorden

### 1. Valg af dirigent og referent

Andreas Roed Otte er dirigent og Jakob Bak Pedersen er referent.

Tilstede: bolig 1, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 19, 20, 21, 23, 25

### 2. Formandens beretning

#### *Formandens årsberetning Jystrup Savværk 2021-2022*

*"Grand Prix ved bålet, børne-MGP i fælleshuset, nytårsfest med eget husorkester, en rappende Mads, en uforglemmelig optræden af Jan som Gustav Vinkler, septemberfest med endnu en rappende Mads, julebanko, Halloween med spøgelser, der faldt ned fra loftet, mumier og hekse, der skrider, år efter år, spontane kaffemøder i gader, virtuelle koncerter og filmaftener, genbrugsskur, fødselsdagssang og trut kl. 7 med morgenkåbe og morgenhår.*

*Vores bofællesskab er som en bølgende organisme, som for det meste danser i takt. En sjælden gang imellem glemmer vi et par trin, træder nogen over tæerne, mister rytmen for en stund, men falder altid tilbage til denne motor, som er bofællesskabets rytme og hjerteslag.*

*Det er et under, at vi år for år, uge for uge, dag for dag skaber dette sted sammen. Dette sted, som rummer alle aldre, fra babyer i maven til mennesker i deres bedste alder. Vi er os, der bor her. Vi har alle en vigtig rolle at spille i denne bølgende organisme. Og det er tydeligt ud fra de mange forskellige årsprojektsforslag, at der fortsat er stor lyst til at skabe noget sammen i vores gamle savværk.*

*Når nogle brikker i dette levende puslespil, som er vores fællesskab, tages ud, efterlader det et hul. Det bliver et stort hul til sommer, når vi skal sige farvel til de stærke ulve i nr. 17. I vil blive savnet hver og en. Julianes utrættelige evne til at rumme og overskue ikke bare egne tre børn, men bofællebørn, børnehavebørn og dagplejebørn. Rasmus' duracell-batterier, hans byggetrang og kulinariske evner i køkkenet, og ikke mindst de tre dejligste ulveunger, fra altid sprintende Ronja, finurlige, egenrådige Rosa og sødeste lille Viggo. Vi er så glade på jeres vegne og faktisk også ret stolte over, at I har modet til at gå efter jeres drømme. I bliver uden tvivl en kæmpe gevinst for hele Tyskland.*

*Endnu en brik i dette puslespil hopper i havet for en stund. Vi sender brikken godt afsted fra Korsør havn, men med et indbygget kompas, som minder den om, hvor den hører hjemme. I bliver også savnet, og vi ser frem til verdens længste lysbilledshow, når I vender søstærke og solbrune hjem.*

*Nye eventyr venter også for nye bofæller. Inge samt Rikke og lille Lærke. Vi glæder os til at byde jer velkommen. Det seneste år er der kommet endnu et par små prikker til puslespillet. Bjørn, der kravler afsted samt det sidste skud på stammen, Lis.*

*Corona har været hård for mange af os og mange af de traditioner, der kitter os sammen i løbet af året. Men corona har også givet nye traditioner og nye muligheder. Vi har en meget velfungerende børneflokk, som leger på kryds og tværs. Afsavnet af fællesspisning, fester, spontan hygge har mindet mig om, at vi har en lille perle, som vi skal værne om, pudse og polere og give solskin. Hver eneste dag, når jeg parkerer bag gul hal, er jeg lykkelig over at kalde dette sted mit hjem."*

### 3. Forelæggelse af årsregnskab for 2021 og eventuel revisionsberetning samt forslag til værdiansættelse

- Revisor Henrik Hedegaard beretter:

- Vurderingen af vores ejendom skal i fremtiden værdiansættes eller offentlig vurdering. Det er en regnskabsmæssig teknikalitet.
- Stabile udgifter og indtægter, men vi har en joker i forbindelse med naturgas og El regnskabet.
- Andelsboligens værdi kan justeres ved at få en offentlig valuar til at vurdere boligen. Hvis det sker noget uforudset, er foreningen godt polstret. Vores friværdi. Rente swap værdien er lav da renten er steget. Vi har en stor hensættelse for at kunne modvirke udsving i renteswappet. Der er ikke krav om så stort en reserve og det er muligt at lade andelsværdien stige. Reserver kan overføres til nye årsprojekter eller til en andelsværdi stigning. I forhold til vedligehold har vi akkumuleret op mod 800.000 kr. i runde tal, som er en sikkerhed mod uforudsete investeringer. Efter generalforsamlingen og i takt med at udgifterne kommer ind opgøres det endelige regnskab i forhold til projekter.
- Hvorfor har vi mistet så meget af vores egenkapital? Regnskabsmæssigt kan vi kun benytte os af kostpris (hvad er tingene værd) og af valuarvurdering (den private vurdering). Den offentlige vurdering ligger et sted midt i mellem. Nu droppes de gamle offentlige vurderinger fra Ejendomsstyrelsen. På den lange bane kan forskellen mellem den offentlige og valuarvurderingen blive så stor, at vi bliver nødt til at kigge på forskellen. ABF har ikke presset på for at fastholde den offentlige vurdering? Vi bør lægge pres på ABF ift til at arbejde for vores sag og en bevarelse af denne metode til værdisættelse af andelskronen. En valuar vurdering vil ligge på 15-20.000 kr. hver 18 måned.
- Andelskronen afgiver værdien af vores boliger - Inflationen gør at vi årligt mister købekraft, når vi skal videre herfra. Er inflationen stigende kan vi udligne dette ved en tilpasset værdistigning. Dette vil bestyrelsen foreslå som beskrevet i det kommende afsnit.
- Bemærk: Hvis foreningen opløses, skal der tilbagebetales offentlig støtte i opstarten på over 12.millioner kroner.
- Bemærk: Revisor Henrik Hedegaard vil gerne fortsætte som revisor.

- Bestyrelsen foreslår at fastholde værdien af de enkelte andele, men at vi i 2023 ser på værdistigninger af andele svarende til det foregående års inflation.

I forbindelse med tidligere værdistigninger er de foretaget i takt med inflationen. Dette stoppede ved lav inflation. Stigningen blev månedligt reguleret for at undgå spekulationer. Bemærk at der er retorisk forskel på en naturlig følge med inflationen og en stigning.



Fællesskabet vedtager at bestyrelsen fremsætter forslag om andelsværdi stigning i takt med inflationen. Bestyrelsen skal undersøge muligheden for en månedlig justering.

- Godkendelse af årsregnskab og værdiansættelse

Generalforsamlingen godkender årsregnskabet og værdiansættelsen.

#### **4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af lejeafgiften**

- Bestyrelsen foreslår en stigning på 100 kr. for en B-bolig. Det vedhæftede dokument "Forslagom huslejestigning" viser hvad det betyder for den enkelte bolig.

*Vores budget skal gå i nul. Hvis vi ikke bakker op om huslejestigningen så skal vi revidere budgettet.*

*Vi har fået en billigere forsikring. Hvorfor har vi huslejestigninger? Stort overskud og huslejestigninger harmonerer mærkeligt. Fejl i forsikringsudgiften – vi sparer penge her. Budgettet har et overskud 14180 kr. Generalforsamlingen foreslår at vi IKKE hæver huslejen.*

*Hvad skal vi gøre med den usikre fremtid? Skal vi polstre os endnu mere. Vi er velpolstret og har ret mange penge stående på konti.*

Generalforsamlingen godkender budgettet og vedtager ikke huslejestigninger

#### **5. Lukning af tidligere årsprojekter?**

Stoleprojekt: 37.500 kr. står på kontoen. Forslag om at fastholde beløbet –forslag om at vi nedsætter beløbet. Forslag er at vi overfører pengene til overskuddet. Hvis Vedligehold sidder på kassen, så er det vanskeligere at bede om pengene. Årsprojekter kan godt køre videre, men det kræver ildsjæle. Flere foreslår at pengene overgår.

Konklusion: Vi lukker havemøbler, billedvæg, keramikværksted, hængekøjer, nye stole, ad hoc projekter. Disse beløb lægges oveni overskuddet på 211.396 kr.

#### **6. Indkomne forslag til årsprojekter**

Der er et overskud på 211.139 kr. til ad hoc projekter.

Husk at sende årsprojekter ud 8 dage før generalforsamlingen.

Forslag skal være detaljerede og indeholde et præcist budget. - Bestyrelsen foreslår at projekterne kort præsenteres og at vi så vender projekterne uge i mindre grupper.

Det bemærkes, at nogle af projekterne kan godkendes med det forbehold, at de i detaljer godkendes på et Fællesmøde.

Projekterne præsenteres – der knyttes ekstra ord på de enkelte projekter....

Debatten er kørt derudaf og det eneste vi manglede, var tid – som sædvanligt.

Jonas' projekt om hensættelser af 72.000 kr. til at fastfryse huslejen vendes selvstændigt, da dette har stor indflydelse på det endelige beløb til årsprojekter – dette beløb afsættes til fremtidigt vedligehold.

**Følgende projekter er vedtaget:**

- Kontor projekt (godkendelse på Fællesmøde), Puderum projekt (godkendelse på Fællesmøde), Syrum projekt (godkendelse på Fællesmøde), Pilefletprojekt, Jonas' projekt, træningsrum (godkendelse på Fællesmøde), Ukraine projekt og køkkenkniv projektet er vedtaget med en ramme på 6000 kr.

**7. Valg til bestyrelsen: minimum 3 medlemmer og 2 suppleanter.**

Andreas, Bo, Pernille, Jakob, Søren og Jonas fortsætter i bestyrelsen.

Ingen melder sig til at overtage den opgave Andreas varetager og bestyrelsen går videre med at indhente tilbud på eksternt bogholderi. Andreas fortsætter indtil videre.

**8. Valg af intern revisor**

Hvem vil overtage bogholder posten, som Peter gjorde i sin tid? Ingen melder sig

**9. Eventuelt**

Bo S. Thies

ORV

Peter

Jakob

Søren

Pernille