

Andelsbofællesskabet Jystrup Savværk

Referat af generalforsamling, søndag d. 26. marts 2023 kl. 12:00-16:00

Tilstede: Bolig 3, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 18, 19, 21, 23

Fuldmagt fra bolig 1, 7, 15, 17, 20, 25

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent

Søren Bøgelund Jensen er dirigent og Astrid Marie Renkwitz Bruun er referent

2. Formandens beretning

Årsberetning Jystrup Savværk 2022-2023

Solen skinner i Barcelona, hvor jeg er i disse dage. Og det gør den i den grad også i og over det lille Savværk beliggende i hjertet af Sjælland. Efter nogle gevaldige hudafskrabninger for en 3-4 år siden, har vi fået rensset såret, og der er ikke meget tilbage at se.

Når jeg kigger rundt, virker det til, at vi er godt i vej med at få lavet 'regler' for nogle af de ting, vi ved af erfaring kan gøre nas, mens vi stadig på forunderlig vis formår at komme frem i fællesskab til gode fælles beslutninger. Set fra min stol lover det rigtigt godt for fremtiden.

I året der gik har vi budt lille Svend velkommen i nr. 25, mens der også har været familieførøgelse i nr. 3 med to marsvin. Til gengæld har vi sagt Auf wiedersehen til den lille ulveflok i nr. 17, som er ved at banke et bofællesskab på benene i det sydtyske. Her kommer The Wølves med masser af god energi og erfaring fra Savværket. Sidse, Jeppe, Holger, Tjalfe og Elva er ude at sejle på verdenshavene og vender sikkert og trygt hjem til sommer, hvor vi glæder os til at få dem tilbage i fællesskabet.

I mellemtiden har vi været beriget med Rikke og Lærkes selskab. Dem vinker vi farvel til til sommer, når deres fremleje udløber. Tak for denne gang til jer begge. Og så flytter Savværkets ukronede rapper og padelmester med meget mere, MC Mads Bojsen, efter seks gode år i savværket. Vi vil savne dig, Mads. Heldigvis rykker du ikke så langt væk - kun op på den anden side af kirken, så der

er en åben invitation til fredagstamtam, og hvad vi ellers kan finde på. Til sommer siger vi hjertelig velkommen til vores nye bofælle, Torben.

Det at bo i bofællesskab er tilsyneladende ikke kun noget, vi, der bor i Savværket, synes er en dejlig leveform. Her i vores sidste introforløb, hvor Mads' lejlighed skulle sælges, har der været mange mennesker forbi og deltaget i introforløbet. Det vidner nok om, at vi har fat i noget i vores måde at bo på. Balancen, når man bor så tæt og forpligtende, som vi gør, er som altid at finde et sted mellem privatliv og fællesskab. Det balancepunkt ligger naturligvis forskelligt hos hver enkelt bofælle/familie og kan skifte i perioder, og sådan skal det også være.

I året der gik har vi igen været på boffertur, efter at corona har spoleret det de seneste år. Turen gik til Roarhytten, hvor mange boffere var med. Den stod på kano, bål, badning og hyggelige timer væk fra hverdagens trummerum. Om ikke så længe skal vi på boffertur igen. Vi glæder os.

Vi har også holdt vores procesdag, hvor vi tager ting op, som betyder noget for os alle. En god måde at have tid til i fællesskab at snakke om det, der fylder for os alle.

Vores fælleshus kan blive og bliver brugt til meget. Fra tøjbytteparty til huskoncert. I efteråret stablede Louise F fx en rigtig fin og velbesøgt huskoncert på benene med bandet Nye Katastrofer. Tænk at få lov at gå til koncert i sit eget hjem.

Traditionen tro har mændene og kvinderne været på deres legendariske og respektive julefrokoster. Mændene tog i år til Roskilde, hvor Kasper havde mandolinen med og fik Røde Port til at stemme i til Jolene. Kvinderne var i Hvidsø, i sauna og lavede bål, mens aftenen stod på lækker middag og drinks.

Kreativiteten og energien fejler ikke noget i Savværket. Se bare på alle de fine forslag til årsprojekter, der alle har til formål at højne kvaliteten af det at leve i et forpligtende fællesskab med andre.

Jeg glæder mig til et år mere sammen med jer alle.

Barcelona, 23. marts. 2023

Bo Johannes Thiesen

3. Forelæggelse af årsregnskab for 2022 og eventuel revisionsberetning samt forslag til værdiansættelse

- Bestyrelsen foreslår at værdien af de enkelte andele hæves med 7,78%, effektivt med øjeblikkelig virkning, svarende til inflationen i 2022. Den nye pris for boligerne fremgår af oversigten på s. 14 af udkastet til årsrapport.
- Godkendelse af årsregnskab og værdiansættelse

Andreas beretter at regnskabet overordnet ser fint ud og at vores revisor Henrik Hedegaard har godkendt det.

Dog har huslejen tidligere været forkert beregnet. (5000,- ligger og roder et sted - hele regnskabet skal gennemgås igen for at finde fejlen, hvilket der ikke har været tid og overskud til)

Madordningen har et overskud - Andreas foreslår at revurdere vores madbudget og overføre flere penge til madkontoen.

Udgifter til ejendommen er lidt højere - blandt andet på naturgas på trods af at det ikke har været så koldt. Det skyldes at der er 14 måneders gasregning i dette budgetår, fordi Andreas ikke fik hensat 2 måneders gasudgifter i regnskabet for 2021.

Jørn har beregnet hvor meget vi har sparet på solceller. (65.404,-) Dette er fratrukket på posten "fælles el" Besparelsen på 65.404,- er hensat til "fremtidig vedligehold".

Andreas vil gerne undersøge, hvordan det kan laves på en anden måde til næste års budget, så det er mere tydeligt, hvad der kommer fra vores solceller, og hvad der reelt er elforbrug. Pernille vil gerne hjælpe med, hvordan det kan gøres bedst muligt.

Rengøring er gået over budget. Berit fortæller, at der er købt rigeligt handsker, vi bruger meget opvaskemiddel (til KEN) og gulvskrubber forsvinder i ny og næ, men ellers er der ikke købt mere end normalt. Priserne er steget.

Vedligehold har ikke brugt særlig mange penge i år. De har brugt af henlæggelser til fremtidig vedligehold til vedligeholdelsesplanen, som har kostet ca. 150.000 kr., så det er en del af forklaringen. Budget til renovering af tagryggen bliver ligeledes taget fra henlæggelser.

Administrationsomkostninger har ikke ændret sig meget. Der er ca. 10.000 stigning fra året før, til Boffer-tur/hyttetur i 2022, da vi ikke var afsted i 2021, og ellers er der lidt morgenmad til arbejdsweekend på diverse posten.

Vores låne-udgifter er faldet grundet den højere rente (ca. 65.000,- lavere).

171.735,- er til rådighed til ad hoc projekter/års-projekter

Langt de fleste boliger vil få en regning på el grundet de stigende el-priser. Andreas sender samlet oversigt ud på email, så vi kan se, hvad vi skylder.

Der bliver spurgt til, om vi egentlig kan investere de penge vi har i overskud. Der er generel stemning for at de penge bliver brugt til vedligehold og ikke investeres.

I øvrigt fraråder ABF at andelsboligforeninger investerer i aktier, da der er en række problemstillinger med dette.

Vores swap-lån er blevet mere fornuftigt end tidligere grundet den rente vi ser lige nu. Bestyrelsen foreslår at vi hæver andelsværdien på vores boliger, da vores friværdi er høj.

Hvis renten skulle ændre sig i fremtiden, og vi pludselig står i en anden situation, så vil vi kunne sætte værdien på boligerne ned igen. Dette vil naturligvis ikke være hensigtsmæssigt for evt. nye bofæller, som så har købt deres bolig dyrt.

Forslaget er at alle boliger hæves med 7,78%

Det kommenteres på at boligerne kan hæves månedligt i stedet for årligt. Ellers kan det måske blive meget strategisk, hvornår vi vælger at sætte vores boliger til salg. Dette kan dog blive relativt tungt rent administrativt, så det er ikke en fordel på det punkt.

Det bliver foreslået at vi stiger mere end de 7,78%, da vi i forvejen er ret billige i Savværket, og at folk udefra synes, vores boliger er billige. Dog er vores husleje høj, så selvom vi i princippet godt kan forsvare at hæve yderligere rent økonomisk, så vil vi hellere være konservative og lade værdien stige løbende.

Bemærk: Det vedtages at hæve andelskronen med 7,78% med øjeblikkelig virkning. Bestyrelsen kommer desuden til at foreslå en stigning på det forgangne års inflation næste år også, så hvis nogen vil have, at vi stiger med et højere beløb, kan det være en god ide at tage det op på et fællesmøde før generalforsamlingen.

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 "Huslejestigning fordelt på boliger" viser, hvad det betyder for den enkelte bolig.

Der er bred enighed om, at vi dropper huslejestigningen i år, da vores økonomi ser rigtig fornuftig ud lige nu. Vi beslutter, at den ikke skal stige.

Der er forslag om, at vi finder pengene (16.398,-) i vores årlige hensættelser. Det kommenteres at vi kunne finde pengene i de årsprojekter fra 2022, der skal lukkes ned, da vi har mange maskiner her i huset, som kan risikere at skulle skiftes. Ken, vaskemaskiner mm. Da vi har en meget fornuftig økonomi beslutter vi alligevel at trække samlet 25.000 fra i "Hensættelse til fremtidig vedligehold".

Generelle kommentarer til budgettet:

Affaldsbudgettet er mindre end forbruget i 2022, men det skyldes at vi i 2022 købte containere. Rengøring er sat op med 9000,- så det stemmer med det reelle forbrug.

Børn og unge gruppen har brugt flere penge end de har - hertil en note om, at hvis der bruges penge fra et budget, så skal den pågældende gruppe informeres om det, så vi bevarer et budgetoverblik.

Madkontoen kunne godt justeres: vi går alle sammen og sparer, men det er faktisk ikke nødvendigt. Der er en kommentar til, at vi rent faktisk har råd til at handle i Brugsen, og at vi kan spise mere økologisk end vi gør nu.

Vi beslutter at hæve den månedlige indbetaling til 306.000,- årligt (i stedet for 288.000,-)

Der kommenteres på at en del af grunden til, at vi har overskud er f.eks. at vi ikke længere laver sommer-spisning i lige så høj grad som tidligere.

Note om at morgenmad går under madkonto og ikke diverse. Det skal vi huske, når vi har udlæg til fælles morgenmad osv.

Budgettet er godkendt med et overskud på 102,- kr.

5. Lukning af tidligere årsprojekter?

Lounge området mangler stadig bord og lamper, så de beholder budgettet på 1387,-

Kontor-projektet beholder sit budget. Det gør træningsrummet også mfl.

Diskussion om fremgangsmåde angående dette punkt:

Vi lukker de årsprojekter, der slet ikke er kommet i gang, men hvis projekter er i gang, så beholder de deres budget.

Overskuddet fra års-projekterne sidste år er: 39.100,-

6. Indkomne forslag til årsprojekter

Der er et overskud på 171.735 kr. til ad hoc projekter.

Husk at sende årsprojekter ud 8 dage før generalforsamlingen. Forslag skal være detaljerede og indeholde et præcist budget.

Præsentation af projekter → Beslutning om projekter.

Overskuddet fra årsprojekterne sidste år på 39.100,- - hvor skal de hen?

Vi beslutter at sætte dem på dette års års-projekter, og så beslutter vi efterfølgende hvilke projekter der kan godkendes.

Alle projekter præsenteres, og der kan stilles opklarende spørgsmål.

Hvad kan godkendes her og nu?

Udsmykning af puderummet (Ina)

Hvad skal op på fællesmøde?

Havemøbler (Berit) (rammebeløb er godkendt)

ikke godkendt:

Forskønnelse af fælles-terrassen. (budget tages fra havegruppen)

Stof til duge (budget tages fra køkkengruppen)

Vi henstiller resten af års-projekterne til næste fællesmøde/ evt. ekstraordinært fællesmøde, da vi er løbet tør for tid, og derfor ikke kan nå at tage stilling til alle årsprojekterne på en god måde.

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

Bo, Pernille, Jakob, Søren og Andreas genopstiller. Jonas ønsker ikke at genopstille.

Camilla melder sig til at overtage posten fra Jonas. Hurra!

Bo, Pernille, Jakob, Søren, Andreas og Camilla er vores nye bestyrelse.

8. Valg af intern revisor

Ingen melder sig og dvs. at vi ikke har en intern revisor i dette regnskabsår

9. Eventuelt

Mads har aftalt med ny bofælle Torben at overtagelsesdato er 1. juli.