

REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025 I ABF SKÆRBÆKKEN

Afholdt den 28. marts.2025 kl. 16.00 i Fælleshuset.

9 af 10 andelshavere var repræsenteret. Fraværende: nr.23E. Gæst: René Nymann, Njord Law Firm og Martin Husted, Tal & Tanker.

Dagsorden:

1) Valg af dirigent og referent

René Nymann blev valgt til dirigent og referent.

Generalforsamling blev erklæret for lovlig indkaldt og beslutningsdygtig.

2) Bestyrelsens beretning

Ved formand, Bettina Balslev Sørensen.

"Vi startede 2024 ud med Karen ved roret, og mistede hende jo desværre meget pludseligt i september. Samtidig sagde Skærbækken også farvel til Frank, bl.a. i dirigentrollen. Vi vil savne dem begge. Æret være Karens minde. Efter generalforsamlingen i foråret 2024, har bestyrelsen haft fokus på en række områder: Vi har indhentet tilbud på låneomlægning. Vort rentefrie lån skal omlægges senest 2029. Vi har for nuværende valgt at fastholde de eksisterende lån, som har rigtig gode renteforhold, men naturligvis fortsat holde øje med udviklingen og lånemulighederne fremadrettet. I forbindelse hermed fik vi ejendommen vurderet af Nykredit, og det viste sig at den Valuar-vurdering, vi regner med, svarer præcis til den lånevurdering, vi fik. Et af årets helt store emner har været Fjernvarmen. Vi vedtog i juni 24 at vælge Unit+- løsningen, og tilmeldte Skærbækken samlet. Fjernvarmen opnåede tilstrækkelig tilslutning i Resenbro i starten af august, og forventes implementeret i foråret 2026, for vores vedkommende. Og nu er arbejdets første etape jo godt i gang. Husk i øvrigt at det betyder, at vore naturgas-fyr nu

er omfattet af en garantiordning med en selvrisiko på kun 2500 - forudsat at service er overholdt.

Ventelisten har vi holdt ajour efter den store oprydningsrunde vi tog i 2023. Vi har taget de indledende skridt til at ændre den til en interesseliste, og forslaget om dette sættes til afstemning i dag, da det kræver en vedtægtsændring. Den aktuelle venteliste kan i øvrigt beses hos dirigenten (i anonymiseret udgave pga. GDPR). Vi har arbejdet en del med foreningens 10-års likviditetsbudget, som et redskab til at styre økonomien på den længere bane. Likviditetsbudgettet blev udsendt til andelshaverne i oktober, efter at Fjernvarmebudgettet var faldet på plads. Foreningens vedtægter er bragt ajour ved en nøje gennemgang af alle generalforsamlingsreferater siden 2014. Derfor er vi nu sikre på, at den gældende udgave på Skærbækken.dk indeholder alle vedtagne ændringer, og den er underskrevet i august 2024 af bestyrelsen. Det var i øvrigt kun datoen, der skulle opdateres, alt andet viste sig at være helt ajour. Repræsentanter fra bestyrelsen har deltaget i kurser omkring bestyrelsesarbejde i andelsboligforeninger og salg af dødsboer. Der er jo ikke handlet boliger hos os i 2024, men nu er salget af 23E godt undervejs. På den praktiske side har vi afholdt 2 arbejdsdage, forår og efterår. Alle har bidraget til arbejdet, og det har været effektive og samtidig hyggelige dage. Ved en fælles indsats fik vi i foråret skiftet tagbrønd-dæksler, og over sommeren fik Fælleshuset en omfugning, så murværket nu står som nyt. Så tak for indsatsen til jer alle – det betyder meget for vores økonomi, at vi selv tager et ”tav” med at holde vores grund, huse og faciliteter i orden. På sidste generalforsamling opfordrede revisoren til, at vi burde få fornyet vores vedligeholdelsesplan, da den gamle havde 8 år på bagen. Det gjorde vi i oktober, og den nye vedligeholdelsesplan kan nu ses på vores hjemmeside. Planen konkluderer, at vore bygninger er alderssvarende og generelt i god stand, men at vedligeholdelsen også fremadrettet skal holdes i luften. Vedligeholdelsesplanen indeholder således et vedligeholdelsesestimat på omkring 900 tdkk over de kommende 10 år. Vedligeholdelsesplanen er indarbejdet i budgettet for 2025 og i det 10- års likviditetsbudget, der fremlægges i dag. For 2025s vedkommende lægger vi an til at skifte bagdør og fuger omkring døre-vinduer i Fælleshuset og reparere sokkelpuds på nogle af husene. Desuden har vi en reklamation over tagsten undervejs, da der er fundet lidt revner og krakelering (som muligvis er indenfor garanti). I 2026 kommer fjernvarme-installationen til at gøre et kraftigt indhug i vores likviditet, og det samme vil den efterfølgende reparation af taget og fjernelse af gas-aftræksinddækninger gøre. Efter dialog på generalforsamlingen om valg af revisor, mødtes bestyrelsen med Martin Husted hos Tal&Tanker i august 2024, hvor vi fik en grundig gennemgang og havde en god dialog omkring årsregnskabet opbygning, valg af vurderingsprincip og reglerne omkring forbedringer kontra vedligehold. Efter mødet konkluderede en enig bestyrelse at vi fortsat har stor tillid til Martins arbejde, og vi indstiller ham som revisor for 2025 også. Vi ser i bestyrelsen et behov for, at få en erfaren m/k i ryggen omkring det juridiske og administrative arbejde der er i en andelsboligforening. Vi har derfor undersøgt muligheden for at hyre en administrator, har fået tilbud hjem fra 3 forskellige, og har valgt at pege på erfarne René Nymann fra NJORD i Silkeborg, som er inviteret med i dag. Derfor kommer vi til at

stemme om dette forslag. Som fungerende formand i de seneste 6 måneder, vil jeg på egne vegne sige, at det er været en stejl læringskurve, men vi nye er blevet mødt med åbne arme og har fået en rigtig god intro i en velfungerende bestyrelse, hvor alle yder sit. Så stor tak for det, og også for det store stykke arbejde, der lægges i Skærbækkens bestyrelse. Vi vil også benytte lejligheden til at takke festudvalget, som i årets løb har stået bag en række velbesøgte og hyggelige arrangementer. Vi håber bestemt at de har lyst til at fortsætte det gode arbejde i 2025. Til slut en lille opsang. Det er bestyrelsens holdning, at INGEN skal have ondt i maven over den tone, der bruges hos os – hverken på generalforsamlingen eller i det daglige, og uanset om man bor her, eller er samarbejdspartner. Dialogen og hverdag i Skærbækken skal bygge på respekt, ordentlighed og hjælpsomhed. Det vil vi bede alle om at skrive sig bag øret. Til slut vil jeg minde om Karens mantra om det, at være andelshaver i Skærbækken: Forbundne, Forpligtede, for Skærbækken. Tak”

Beretningen blev godkendt.

3) Forelæggelse af årsregnskab og revisionsberetning, samt godkendelse af årsregnskabet

Revisor fremlagde årsregnskabet.

Resultat på 48.184 kr. efter betalte prioritetsafdrag på 124.307 kr. og afholdelse af løbende vedligeholdelsesudgifter for 84.355 kr.

Ejendommen er værdiansat til kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af forbedringer, der regnskabsmæssigt kan klassificeres som dette og med fradrag for eventuelle nedskrivninger. Værdien er opgjort til 8.551.467 kr.

Egenkapitalen udgør 722.948 kr. og indestående i bank udgør 301.029 kr. Prioritetsgæld udgør 8.009.541 kr.

Værdiansættelse af andelsværdien er baseret på andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b (handelsværdien).

Andelsværdien udgør 5.914.364 kr. baseret på en valuarvurdering fra 18. juni 2020. Værdien er tillagt forbedringer af vinduer i 2022 på 266.900 kr.

En andelshaver var uenig i en tidligere praksisændring for værdiansættelse af ejendommen og mente ikke at regnskabet gav et retvisende billede og at der skulle tillægges flere forbedringer til andelsværdien.

Revisor og bestyrelsen har indstillet årsregnskabet 2024 til godkendelse og mener at det er retvisende.

8 af 9 stemte for at acceptere årsregnskabet og værdiansættelse af andelsværdien.

4) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse

Likviditetsbudget blev gennemgået af Bettina:

Fjernvarmen lagt ind i 2026 og nødvendigt vedligehold fra Vedligeholdelsesplanen, dels specifikke projekter, dels et gennemsnit af forventede vedligeholdelsesudgifter. Huslejestigning på 2 % p.a. lagt ind, for at holde trit med inflationen, og for at bygge vores likviditetsbuffer op igen efter Fjernvarmeinstallationen i 2026 og fjernelse af gasafræk/tagrep. i 2027. Huslejestigningen behandles under næste punkt.

Driftsbudget 2025 blev gennemgået af revisor. Det viser et overskud på 35.805 kr. efter betalte prioritetsafdrag på 125.877 kr. og afholdte vedligeholdelsesudgifter på 96.000 kr.

Likviditetsbudget blev godkendt af alle og driftsbudget 2025 blev godkendt af 8 ud af 9.

5) Fastsættelse af boligafgift

Bestyrelsen indstillede, at boligafgiften fremadrettet justeres årligt, så den som minimum tager højde for inflationen, og muliggør opbygning af en passende likviditetsbuffer, ovenpå de kommende Fjernvarmeomkostninger.

For 2025's vedkommende foreslår bestyrelsen, at boligafgiften fra 1/5 2025 stiger med gennemsnitligt 2% (11.800 kr/år samlet set). Stigningen fordeles i forhold til andelshavernes andel jfr. Vedtægternes § 8 stk 2A, dvs.: Boligtype:

Boligtype	Andel	gl.hus- leje	Stigning	ny husleje 01.05.2025
77-79 kvm	8,76%	4561	86	4647 kr.
91-93 kvm	10,36%	5035	102	5137 kr.
104 kvm	11,74%	5446	115	5561 kr.

Alle stemte for stigning i husleje pr. 01.05.2025.

6) Forslag til afstemning:

1. Vedtægtsændring vedr. Interesseliste (se vedlagte)

Baggrunden for bestyrelsens indstilling: Når man har en venteliste, så kan alle (der opfylder kriterierne i vedtægterne) optages på ventelisten, og boligerne tilbydes efter rækkefølge i forhold til, hvornår man er skrevet op. Når man har en interesseliste, så er det foreningens bestyrelse som vælger de kommende andelshavere fra interesselisten, og der kan tages hensyn til f.eks. forventet engagement i foreningen. Der er altså ikke krav om at blive tilbudt en ledig bolig efter en bestemt rækkefølge. Det har vist sig at overgang fra Venteliste til Interesseliste kræver en vedtægtsændring, og ABF har udformet det foreslåede til ændring af vores vedtægters §13 stk. 2 litra C.

Vedtægtsændring blev godkendt enstemmigt.

2. Aftale med administrator (se vedlagte)

Administrationsaftale blev godkendt enstemmigt gældende for 1 år.

3. Skattefri godtgørelse til bestyrelsen (se vedlagte)

Skattefri godtgørelse til formand og kasserer på 2.800 kr. årligt blev enstemmigt godkendt.

7) Valg til bestyrelsen På valg:

- Formand (2 år)

Bettina Balslev Sørensen blev enstemmigt valgt som formand for 2 år.

- Bestyrelsesmedlem (2 år)

Jens Nielsen blev enstemmigt valgt til bestyrelsen for 2 år.

- Suppleant (1 år)

Hanne G. Nielsen blev enstemmigt valg som suppleant i 1 år.

Bestyrelsen:

Formand, Bettina Balslev Sørensen – på valg i 2027

Bestyrelse, Jens Nielsen – på valg i 2027

Bestyrelse, kasserer Susanne Kruse – på valg i 2026

Bestyrelse, Arne Lund – på valg i 2026

8) Valg af revisor

8 af 9 stemte for valg af Martin Husted, Tal&Tanker.

9) Valg af festudvalg og forslag til arrangementer

Alice, Peder, Dorte, Inger og Hanne fortsætter i festudvalget.

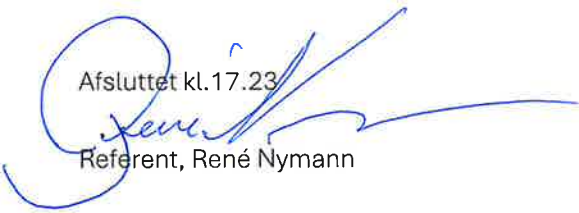
10) Eventuelt

Forskelligt drøftet, som bestyrelsen har noteret.

Bestyrelsen sørger for gennemgang af eventuelle utætheder ved vinduer og døre.

Bestyrelsen oplyste at salget af andelsbolig / dødsboet sker via udpeget bobestyrer og boligafgiften er betalt.

Afsluttet kl. 17.23


Referent, René Nymann

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Arne Lund

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 8c8a1e44-9a50-4747-a6cc-82fcaea09b4f

IP: 194.239.xxx.xxx

2025-04-02 13:20:09 UTC



Bettina Balslev Sørensen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 3eeb4765-99fa-42ff-ad6f-76a62a92849a

IP: 172.225.xxx.xxx

2025-04-02 13:41:56 UTC



Susanne Kruse Balslev

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 23d0dbab-426d-4ee5-bc32-8845ef70b3a2

IP: 87.53.xxx.xxx

2025-04-02 15:16:25 UTC



Hanne Grethe Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: bbad97ca-21fa-4917-bed8-7b4119ac4028

IP: 104.28.xxx.xxx

2025-04-03 15:20:53 UTC



Jens Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 7a44154f-281f-411d-8643-b04af868d134

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-04-04 08:28:03 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter