

Referat fra ordinær generalforsamling i A/B Borreparken Høng Torsdag d. 24. april 2025

Til stede var 12 andelshavere ud af 18 andelshavere, der var derudover indleveret 3 fuldmagter og generalforsamlingen var dermed beslutningsdygtig.

1. Valg af dirigent

Rikke Nielsen, tidl. Borreparken 9 samt tidl. formand var af bestyrelsen blevet spurgt om hun ville være dirigent, hvilket hun accepterede. Rikke bekræftede at generalforsamlingen var lovligt indkaldt samt at vi var beslutningsdygtige og gjorde under punkt 4 opmærksom på at punkt 2 under forslag (forhøjelse af boligafgiften) rykkes op til punkt 4 (Forelæggelse af driftsbudgettet til godkendelse og beslutning om ændring af boligafgiften).

2. Bestyrelsens beretning for 2024

Beretningen var delt ud med indkaldelsen til generalforsamlingen. **Der var ingen kommentarer fra de fremmødte andelshavere til beretningen.**

3. Forelæggelse og godkendelse af årsrapport

Årsrapporten for 2024 var delt ud sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen og kasserer Dorte Ravn gennemgik nogle af punkterne i årsrapporten.

Årsregnskabet blev enstemmigt vedtaget uden kommentarer.

4. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften

Punkt 2 under forslag indgår i dette punkt og udgår derfor under forslag.

Budgettet er udsendt sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen. Ved generalforsamlingen blev ydermere uddelt 3 bilag til punktet – bilag 1, bilag 2 og bilag 4. Generalforsamlingen besluttede sig for forslag 2 i bilag 4. Dermed annulleres bilag 1, da dette bilag beskriver budgettet hvis forslag 1 blev besluttet. Kasserer Dorte Ravn gennemgik det nye driftsbudget for resten af 2025 og 2026, bilag 2, efter beslutningen om forslag 2 i bilag 4.

Budgettet blev enstemmigt vedtaget uden kommentarer

5. Forslag

Bestyrelsen havde stillet 2 forslag:

- 1) Fastlæggelse af andelsværdien (bilag 3, som beskriver 2 forskellige værdifastsættelser). Trods nye muligheder for øget salgspriser, foreslår bestyrelsen at vi bibeholder den nuværende værdifastsættelse, da en stigning i salgsprisen ville kræve en høj hensættelse, hvilket i yderste konsekvens kunne gøre vores forening insolvent. **Det blev enstemmigt vedtaget at vi bibeholder den nuværende værdifastsættelse.**
- 2) Udgår.
- 3) Der skal stemmes om vi fremadrettet ønsker at bruge "revision light-modellen", som tilsvarende vores nuværende løsning. **Det blev enstemmigt vedtaget at blive i den nuværende løsning.**
- 4) Nye regler for bogføring og aflæggelse af regnskab – der stemmes om, hvilken option vi ønsker at gå med i "revision light-modellen";
 - i. DKK 59,00 pr. måned, hvor vores kasserer scanner alle bilag til revisoren, som så efterfølgende hæfter disse bilag på den enkelte postering.
 - ii. Vi bogfører selv via E-conomics. Dette koster DKK 1.300 pr. kvartal.

Option ii. blev enstemmigt vedtaget.

6. Indkomne forslag

Ingen indkomne forslag modtaget.

7. Valg

På valg er 3 bestyrelsesmedlemmer og 1-2 suppleant(er).

Dorte Ravn (nr. 10) – modtager genvalg.

Bestyrelsesmedlem (For Rikke i nr. 9)

Bestyrelsesmedlem (For Helle i nr. 4)

Dorte blev genvalgt.

Lars Frydshøj (nr. 8) blev valgt som bestyrelsesmedlem

Ulla (nr. 13) blev valgt som bestyrelsesmedlem

Suppleanter:

Randi (nr. 3), blev valgt som 1. suppleant.

Majken (nr. 9) blev valgt som 2. suppleant.

8. Eventuelt

Der blev spurgt til situationen i nr. 18, men bestyrelsen må ikke udtale sig grundet GPDR reglerne.

Sommerfest 2025 – skal vi have en og hvilket koncept (festudvalg)? Det vil vi gerne. Anders i nr. 2 samt Inge i nr. 14 starter et festudvalg.

"Varmemester" – en andelshaver, som kunne tænke sig at gå lidt til hånde omkring varmeskab, rumfølere m.v. Vi afventer en mulig kandidat.

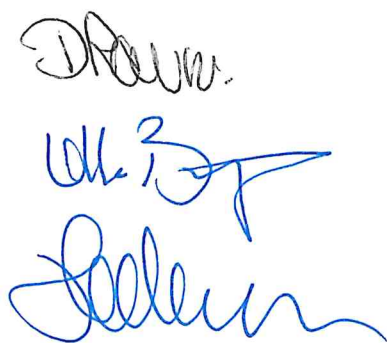
Generalforsamlingen blev afsluttet og dirigenten takkede for god ro og orden.



Dirigent: Rikke Nielsen



Referent: Jan Hansen



Regulering af budget for 2025 pga huslejestigning på ca. 200,00 pr. måned i 2025
og på ca. 100,00 pr. måned i 2026 og ændring af Ciborlån

Bilag 1

Indtægter:	Budget 2026	Budget 2025	Realiseret 2024
Boligafgift	1.584.876	1.551.963	1.522.404
Andre indtægter	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>3.750</u>
Indtægter i alt:	1.584.876	1.551.963	1.526.154
Omkostninger:			
Ejendomsskat	31.000	31.000	29.323
Forsikringer	21.000	20.000	20.474
Vedligehold øvrig drift	100.000	100.000	143.746
Snerydning	10.000	10.000	11.943
El	4.000	4.000	2.025
Kontorartikler			55
Porto og gebyrer	1.500	300	2.757
Revisorhonorar	20.000	17.000	17.188
Website ABF	3.000	3.000	1.620
Repræsentation	500	500	50
Kursus	0	0	0
Mødeomkostninger	3.500	3.500	4.057
Kontingent ABF	5.300	5.200	5.240
Selvrisiko	0	0	0
Omkostninger i alt:	199.800	194.500	238.478
Resultat før finansielle poster:	1.385.076	1.357.463	1.287.676
Finansielle poster:			
Finansielle indtægter	0	0	2.521
Overførsel af negativ rentebetaling	0	0	0
Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag			
Betaling af renteswap			
Renteswap og prioritetsrenter og bidrag	1.365.000	1.365.000	1.302.272
Finansielle poster netto	1.365.000	1.365.000	1.299.751
Årets resultat	20.076	-7.537	-12.075

Indtægter:	Budget 2026	Budget 2025	Realiseret 2024
Boligafgift	1.584.876	1.562.112	1.522.404
Andre indtægter	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>3.750</u>
Indtægter i alt:	1.584.876	1.562.112	1.526.154
Omkostninger:			
Ejendomsskat	31.000	31.000	29.323
Forsikringer	21.000	20.000	20.474
Vedligehold øvrig drift	100.000	100.000	143.746
Snerydning	10.000	10.000	11.943
El	4.000	4.000	2.025
Kontorartikler			55
Porto og gebyrer	1.500	300	2.757
Revisorhonorar	20.000	17.000	17.188
Website ABF	3.000	3.000	1.620
Repræsentation	500	500	50
Kursus	0	0	0
Mødeomkostninger	3.500	3.500	4.057
Kontingent ABF	5.300	5.200	5.240
Selvrisiko	0	0	0
Omkostninger i alt:	199.800	194.500	238.478
Resultat før finansielle poster:	1.385.076	1.367.612	1.287.676
Finansielle poster:			
Finansielle indtægter	0	0	2.521
Overførsel af negativ rentebetaling	0	0	0
Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag			
Betaling af renteswap			
Renteswap og prioritetsrenter og bidrag	1.365.000	1.365.000	1.302.272
Finansielle poster netto	1.365.000	1.365.000	1.299.751
Årets resultat	20.076	2.612	-12.075

Den nuværende:

2 andele type E	277.762
7 andelse type A	314.231
5 andele type B	357.274
4 andele type BS	366.391

Beregning med ejendomsvurderingen:

2 andele type E	383.617
7 andelse type A	433.985
5 andele type B	493.431
4 andele type BS	506.023

Bestyrelsen foreslår, at vi fortsætter med den gamle værdiansættelse.

Såfremt vi vælger at værdiansætte efter vurderingen, vil det have en negativ påvirkning på foreningens likviditet.

Iflg. regnskabet er vores egenkapital før reserver	-1.880.229
Markedsværdi af renteswap	7.887.303
	6.007.074

Ved vurderingsprincippet:

Iflg. regnskabet er vores egenkapital før reserver		1.880.229
Ejendommens anskaffelsessum	28.330.200	
Offentlig Vurdering	-38.500.000	10.169.800
Prioritetsgæld, restgæld (incl. Swap)	30.571.303	
Prioritetsgæld, kursværdi (incl. Swap)	-30.564.498	6.805
		8.296.376

Hvis vi tager 50% af den mulige stigning, skal der hensættes kr. 4.250.000,00.

En hensættelse er et beløb, der optages på balancen til dækning af en forpligtelse, der er opstået i tidligere eller indeværenderegnskabsår, og hvor det er sandsynligt at forpligtelsen udløses, men hvor den præcise størrelse eller afviklingstidspunktet for forpligtelsen er ukendt. Dvs hensættelse er en forpligtelse, som er sandsynlig, men ikke sikker.

Forslag 1. Delt huslejestigning

Forhøjelse ca kr 200,00 pr md i 2025: ca. 43.800

Nuværende:		Fremtidig:	Antal boliger:	I alt:
7.714	0,06081	7.936	4	31.744
7.571	0,05968	7.789	5	38.945
5.570	0,04391	5.730	2	11.460
6.713	0,05292	6.906	7	48.342

I alt pr. md. 130.491

Boligafgift pr. år 1.565.892

Nuværende boligafgift -1.522.104

Stigning i 2025 43.788

Hvis stigningen træder i kraft pr. 1/5 2025 vil det betyde, at vi i 2025 bruger kr. 14.596,00 af vores egenkapital.

Forhøjelse ca kr 100,00 pr md i 2026: ca. 16.212

Nuværende:		Fremtidig:	Antal boliger:	I alt:
7.933	0,06081	8.015	4	32.060
7.786	0,05968	7.867	5	39.335
5.730	0,04391	5.789	2	11.578
6.906	0,05292	6.978	7	48.846

I alt pr. md. 131.819

Boligafgift pr. år 1.581.828

Nuværende boligafgift -1.565.892

Stigning i 2026 15.936

Forslag 2. Huslejestigning 1 år

Forhøjelse ca kr 275,00 pr md i 2026: * ca. 60.000,00

Nuværende:		Fremtidig:	Antal boliger:	I alt:
7.714	0,06081	8.018	4	32.072
7.571	0,05968	7.869	5	39.345
5.570	0,04391	5.790	2	11.580
6.713	0,05292	6.978	7	48.846
I alt pr. md.				131.843
Boligafgift pr. år				1.582.116
Nuværende boligafgift				-1.522.104
Stigning i 2026				60.012

* Årstallet er på generalforsamlingen rettet til 2025

Bestyrelsens beretning for året 2024

Endnu et år er gået i vores andelsboligforening.

2024 bød på maling af vores vinduer og døre. Denne gang med større succes end sidst. Desværre var der ikke opbakning til vores sommerfest, som derfor blev aflyst.

Økonomisk har foreningen også mærket at alting bliver dyrere. Bestyrelsen har fokus på at holde udgifterne så lave som muligt, bl.a. ved at alle løsninger afsøges i forbindelse med varme anlæggene, inden der ringes til en VVS'er. En af vores økonomiske prioriteringer er stadig vores vintertjeneste så alle kan færdes sikkert i området i sne og frost.

Året har også budt på nye andelshavere, og dermed også farvel til gamle andelshavere. Vores boliger er i høj kurs og sælges næsten før de sættes til salg. Det er en positiv udvikling.

Grundejerforeningen har også afholdt arbejdsdage og generalforsamling. Vi vil igen opfordre til at alle bakker op omkring disse arrangementer. Vi betaler en stor andel af kontingentet i Grundejerforeningen, så det er vigtigt at vi også får indflydelse på hvad pengene bruges til.

Bestyrelsen ser tilbage på et godt år med et godt samarbejde, men har samtidig et ønske om flere medlemmer i bestyrelsen og en større opbakning til fx sommerfesten.

En forening er kun en forening, hvis alle, som bor her, aktivt tager ansvar.

Bestyrelsen

Indtægter:	Budget 2026	Budget 2025	Realiseret 2024
Boligafgift	1.584.876	1.522.104	1.522.404
Andre indtægter	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>3.750</u>
Indtægter i alt:	1.584.876	1.522.104	1.526.154
Omkostninger:			
Ejendomsskat	31.000	31.000	29.323
Forsikringer	21.000	20.000	20.474
Vedligehold øvrig drift	100.000	100.000	143.746
Snerydning	10.000	10.000	11.943
El	4.000	4.000	2.025
Kontorartikler			55
Porto og gebyrer	1.500	300	2.757
Revisorhonorar	20.000	17.000	17.188
Website ABF	3.000	3.000	1.620
Repræsentation	500	500	50
Kursus	0	0	0
Mødeomkostninger	3.500	3.500	4.057
Kontingent ABF	5.300	5.200	5.240
Selvrisiko	0	0	0
Omkostninger i alt:	199.800	194.500	238.478
Resultat før finansielle poster:	1.385.076	1.327.604	1.287.676
Finansielle poster:			
Finansielle indtægter	0	0	2.521
Overførsel af negativ rentebetaling	0	0	0
Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag			
Betaling af renteswap			
Renteswap og prioritetsrenter og bidrag	1.365.000	1.317.500	1.302.272
Finansielle poster netto	1.365.000	1.317.500	1.299.751
Årets resultat	20.076	10.104	-12.075