



Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling i A/B Syrenlunden

Søndag, den 4.12.2022, kl. 14 på Lokalcenter Bøgeskovhus, Cafeen

1. Valg af dirigent
2. Baggrunds-oplysninger om valuarens rapport - ved bestyrelsen
3. Forslag 1: "Fordeling af værdistigning på ca. 20 mill. kr. mellem beløb

til nyt tag
til andre kommende anlægsinvesteringer/vedligeholdelse
til andelshaverne (andelskronens værdi)
til konjunkturfond til stabilisering af andelsværdien".

Bestyrelsen indstiller at værdistigningen fordeles på denne måde:

- 8 mill. kr. til hensættelser til nyt tag (ca. 6 mill. kr.) og andre kommende anlægsinvesteringer (ca. 2 mill. kr.)
- 10 mill. kr. til stigning i andelskronens værdi:
 - o A- hus fra 563.056 kr. til ca. 790.298 kr.
 - o B- hus fra 817.772 kr. til ca. 1.147.813 kr.
 - o C- hus fra 992.051 kr. til ca. 1.392.429 kr.
- 2 mill. kr. til hensættelse til konjunktur-fond til stabilisering af andelskronens værdi

I forlængelse af generalforsamlingen afholder aktivitetsudvalget julearrangement samme sted..

Vel mødt - med venlig hilsen
Bestyrelsen

Hvis man er forhindret i deltagelse på den ekstraordinære generalforsamling, vil vi bede om, at andelshaverne tilkendegiver deres holdning ved at **aflevere en fuldmagt inden 1.12.22 til formanden i nr.110.**



Fuldmagt – hvis du som andelshaver er forhindret i deltagelse 4.12.22 ?

Jeg afgiver følgende stemme for forslag 1 (sæt kun 1 kryds):

Forslag 1) JA:_____ eller NEJ:_____ eller Ved ikke/stemmer blank: _____

Andelshaver/andelshavere: _____ hus nr. _____

Afleveres inden 1.12.22 til formanden - nr. 110



Baggrund for fordeling af provenu ved overgang til valuar værdiansættelse

Valuar Paul Kühn fra firmaet Nordical har foretaget en vurdering af vores andelsboligforening, som hvis vores boliger skulle værdisættes som en udlejningsejendom.

Den vurdering der er kommet frem lander på 55.325.000 kr. mod 35.000.000 kr. tidligere.

På den ekstraordinære generalforsamling 1.11.22, hvor valuar metoden blev besluttet præsenterede bestyrelsen et eksempel, som tog udgangspunkt i vores bedste bud – nemlig en vurdering på 52.000.000 kr.

Valuaren er kommet frem til godt 3 mill kroner yderligere, hvilket betyder, at der er mere at fordele.

Den 1.11.22 drøfte vi principperne og endte i udgangspunkt med at sige, at ca. halvdelen til andelskronen og halvdelen til "murstenene" (altså passivisering). Det princip ønsker bestyrelsen at fastholde. Da den samlede stigning er på ca. 20 mill kr. foreslå beløbet delt i 2 dele.

10 mill. kr opskrives **andelskronen** med. Andelskronen opskrives altså fra 6,703 til ca. 9,408

De øvrige 10 mill. kr, fordeles på følgende måde:

Nyt tag forventes at koste omkring **6 mill. kr.**

En **konjunkturfond på 2 mill. kr.**, som kan bruges til at sikre andelskronen, hvis værdien skulle blive truet af et fald.

De øvrige **2 mill. kr.** vil bestyrelsen foreslå at hensætte til **fremtidig vedligeholdelse (større anlægsinvesteringer)**.

Det sidste skyldes, at vi fremover ikke behøver at afsætte 600.000 kr. om året til hensættelser, men gerne vil have en sikkerhed for at evt. vedligeholdelses-øverskud kunne betyde huslejestigninger.

Man skal her huske, at det store beløb (600.000 kr.) primært var forårsaget af et behov for en hurtig opbygning af midler til nyt tag, så de 200.000 kr. suppleret med de 2 mill. kr. hensættelse forventes at kunne dække løbende vedligehold samt kommende anlægsinvestering (rør udskiftning, belægning, mm.) når det måtte blive nødvendigt.

Der vil på den ekstraordinære generalforsamling blive lejlighed til at uddybe og drøfte ovennævnte.



Referat fra
Ekstraordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Syrenlunden
Søndag den 4. december 2022, kl. 14 i Cafeen på Bøgeskovhus

1. Valg af dirigent:

Bente Holk Jensen (130) blev valgt og kunne konstatere at generalforsamlingen var lovligt indkaldt. Herefter gennemførtes et check af fremmødet.

Der var 15 andelshavere fremmødt. 15 andelshavere havde afgivet fuldmagter og 2 andelshavere var ikke fremmødt. Der var således beslutningskompetence.

2. Baggrundsoplysninger om valuares rapport

Formand Ole Wessel (110) præsenterede kort den rapport som Paul Mühl fra firmaet Nordicals i Aarhus havde fremstillet. Firmaet vurderer mange andelsboliger blandt andet vores nabo-forening Bøgelunden.

Vores boliger er blevet vurderet, som hvis de skulle sælges samlet til en investor med henblik på udlejning.

Vurderingssummen er blevet 55.235.000 kr.

Der er aftalt et honorar på 15.000 kr. til Nordicals – og med den forventede lovgivning regner vi både med lidt rabat og op til 3 år mellem vurderingerne.

**3. Forslag 1: ” Fordeling af værdistigning på ca. 20 mill. kr. mellem beløb til nyt tag
til andre kommende anlægsinvesteringer/vedligeholdelse
til andelshaverne (andelskronens værdi)
til konjunkturfond til stabilisering af andelsværdien”.**

Bestyrelsen indstiller at værdistigningen fordeles på denne måde:

- 8 mill. kr. til hensættelser til nyt tag (ca. 6 mill. kr.) og andre kommende anlægsinvesteringer (ca. 2 mill. kr.)
- 10 mill. kr. til stigning i andelskronens værdi:
 - o A- hus fra 563.056 kr. til ca. 790.298 kr.
 - o B- hus fra 817.772 kr. til ca. 1.147.813 kr.
 - o C- hus fra 992.051 kr. til ca. 1.392.429 kr.
- 2 mill. kr. til hensættelse til konjunktur-fond til stabilisering af andelskronens værdi

Forslaget blev præsenteret af kasserer Thomas Abraham (148).

Det er vigtigt, at beslutningerne tages i den rigtige rækkefølge. Først har vi – på en ekstraordinær generalforsamling den 1.11.2022 - besluttet at overgå til valuarvurdering. Den foreligger nu, og på baggrund af den har bestyrelsen fremstillet et oplæg til fordeling af værdistigningen på de ca. 20 millioner kroner.

Den fordeling støtter sig tæt op af den anden beslutning fra generalforsamlingen den 1.11.2022 om, at ca. halvdelen af midlerne skal ”forblive” i Syrenlunden og den anden halvdel skal lægges til andelsværdien.



Der blev spurgt til, hvorfor nogle af værdierne ikke kan anvendes på at nedbringe huslejen – eller undgå den stigning, som der forventes.

Det rammer ind i noget mere grundlæggende regnskabsteknik, som basalt set handler om skelnen mellem kroner/ører og værdier. - Eller mellem drifts-delen og balancen i foreningens regnskab.

Vi er igennem de seneste år "kørt med" et driftsunderskud, som dog ikke har været problematisk så længe, der har været nok likvider til at betale regningerne. Med de stigende udgifter og ikke mindst et kommende lån til tag, vil der skulle findes flere likvider til at betale disse.

Det er med andre ord ikke muligt at betale de stigende driftsudgifter i foreningen med en øget værdi af vores mursten. Den øgede andelsværdi kan dog for den enkelte evt. anvendes til at optage et nedsparingslån, som kan kompensere den stigende husleje – men også her kommer man jo til at skulle bruge kontanter til at betale renter og evt. afdrag til banken af nedsparingslånet.

Flere ytrede, at de havde svært ved at forstå regnskabs sammenhængen og det blev aftalt, at bestyrelsen til den kommende ordinære generalforsamling 21. marts 2023, beder revisoren om at præsentere regnskabet, og problematikken omkring kontanter kontra værdier. Huslejestigningerne er som bekendt ikke besluttet endnu – der er blot informeret om, at de formentlig vil komme.

Dirigenten kunne til sidst sætte forslaget til afstemning - og resultatet viste, at de 15 fremmødte samt de 15, der havde afleveret fuldmagt, alle stemte for bestyrelsens forslag til fordeling af værdistigningen. **Altså 30 af de 32 andelshavere for forslaget.**
Kun de 2 fraværende andelshavere manglede således en tilkendegivelse.

Referent: Bestyrelsen / Ole Wessel

Underskrifter:

Dirigent Bente Holk Jensen:

Bente Holk Jensen

Formand Ole Wessel:

Ole Wessel

Kasserer Thomas Abraham:

Thomas Abraham

Næstformand Jytte N. Bertelsen:

Jytte N. Bertelsen

Bestyrelsesmedlem Søren Dybro:

Søren Dybro

Bestyrelsesmedlem Christoffer Jepsen:

Christoffer Jepsen