

BILAG 1

Skjalm Hvide

20.2.2024

Andelsboligforeningen Skjalm Hvide afholder ordinær generalforsamling **torsdag d. 21. marts kl. 19.00 i Forsøgsstationen.**

Foreløbig dagsorden:

1. Konstituering
2. Bestyrelsens beretning for 2023
3. Regnskab for 2023 og budget for 2024
4. Forslag fra medlemmerne
5. Forslag fra bestyrelsen
6. Valg
 - a) Kasserer
 - b) 1 bestyrelsesmedlem
 - c) 2 Suppleanter
7. Valg af revisor
8. Eventuelt

Forslag, der ønskes behandlet på generalforsamlingen under punkt 4, forslag fra medlemmerne, skal være undertegnede i hænde skriftligt og i trykkeklar stand, **senest fredag d. 8. marts kl. 17.00.**

Med venlig hilsen
på bestyrelsens vegne

Poul Hansen
Formand

Der vil være et lettere traktement undervejs.

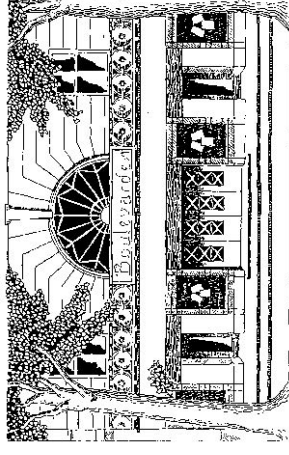
Beretning 2023-2024

AB Skjalm Hvide



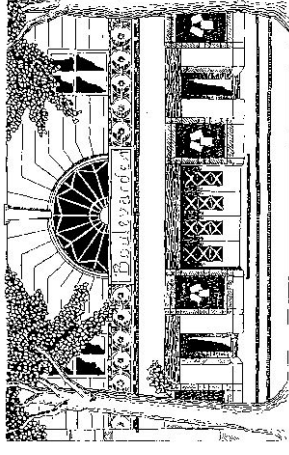
Velkommen

Generalforsamling AB Skjalm Hvide • 21. marts 2024



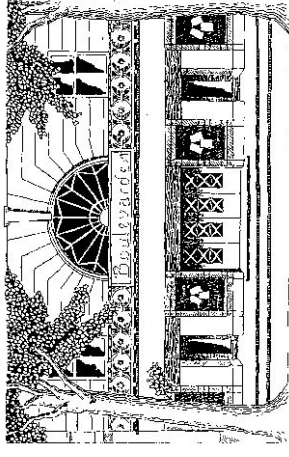
Grundvurdering

- 369.657.000 – Danmarks dyreste plæne og skraldeskur?



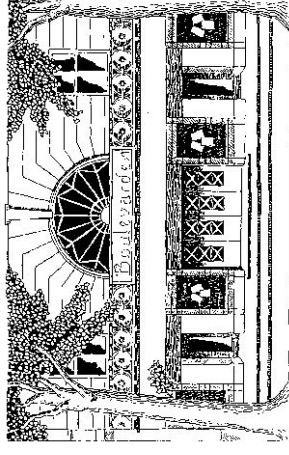
Foreningens økonomi

- Stille år rent økonomisk – lagt flere penge til side...
- Velkonsolideret
- Intet vedligeholdelsesefterslæb
- Alle opgaver fra tilstandsrapport og vedligeholdelsesplan udført



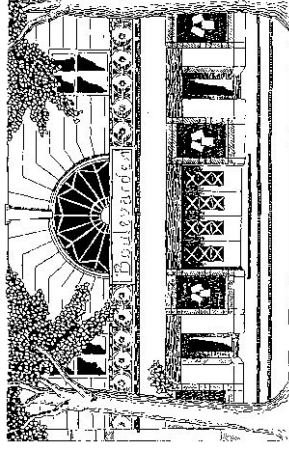
Arbejder i 2023

- Branddøre på lofter – brandgennemgang af lofter
- VVS – cirkulationspumper og stigstreng, hoved- og bundventiler
- Defekte udluftningshætter
- Malerarbejde



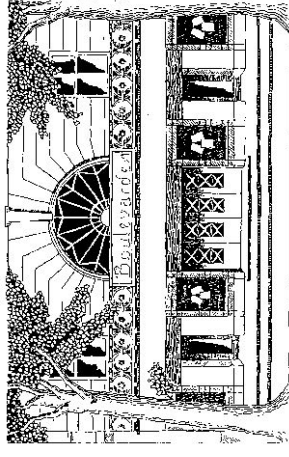
En dag fik foreningen et brev fra kommunen

- Detailhandel – ikke værksted...



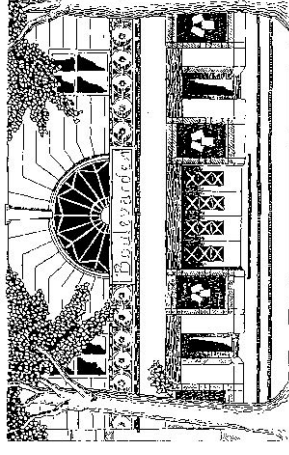
Ejendommens forsikring skulle fornyes

- Forsikringsmægler var nervøs for opsigelse....



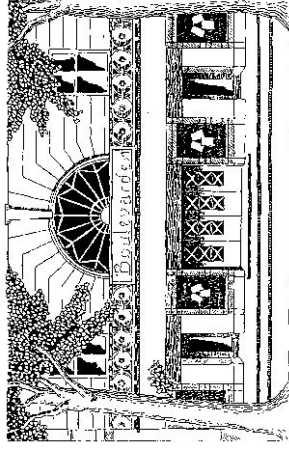
Gasudslip i nr. 6

- Blå blink og drama – vi slap med skrækken



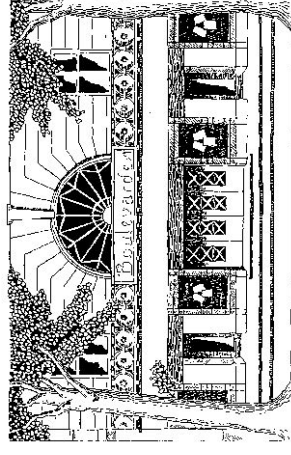
Grundværdien = skattestigning

- Indsigelse ikke mulig - endnu
- Marts 2024 brev fra Vurderingsstyrelsen:
369.657.000 blev til 302.995.000
- Bestyrelsen vil gerne vide beregningsgrundlaget
– når indsigelse er mulig!
- Stigning indfases frem til 2040 – hvad kan vi gøre?



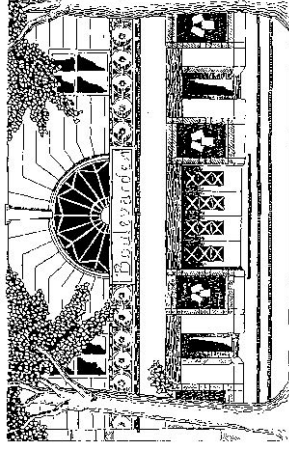
Højesteretsdom – brug for ændring af vedtægterne

- Foreningen kan få ansvaret for sjuks lavet af den enkelte andelshaver
- ABF – tjek af vores samlede vedtægter for ajourføring



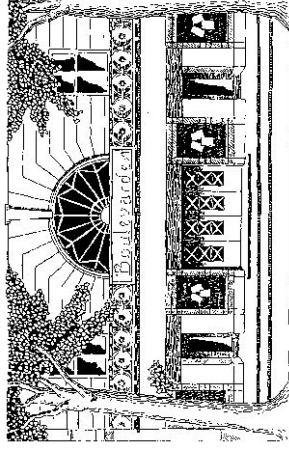
Ny lov om andelsboligers værdisætning

- Bl.a. vil det formentlig blive muligt at lave en indeksering af ejendommens værdi
- Bestyrelsen vil lave et forslag omkring andelsværdierne, når loven er vedtaget



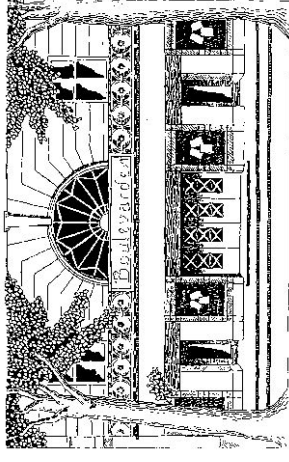
Interne forhold

- 3 lejlighedssalg og et bytte – og flere på vej...
- Nye altanregler – ingen problemer
- Ny 5. sals-beboelse i nr. 6



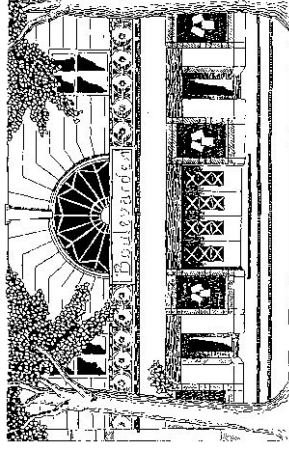
Hængepartier

- Hovedrengøring af trapper samt rydning af rod på loftet og i kældre
- 3 altaner mere, men ikke til 330.000 kr. stykket...



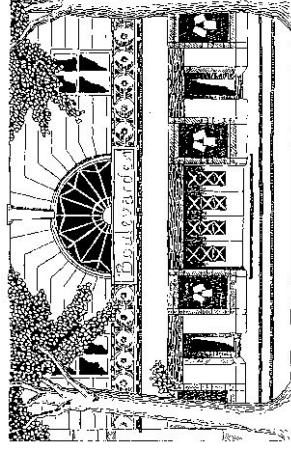
Arbejder i 2024

- Taghætter og udluftningskanaler
- Ventilatorer på fjernvarmeanlæg
- Rørføring vandret ind i lejlighederne...
- Brandalarmer i erhvervslejemål?
- Fløjdøre biografbygning?
- Evt. andet



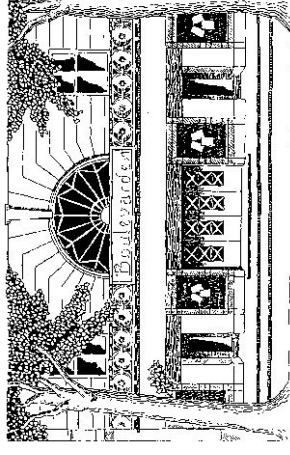
Gårdlauget

- Genetablering efter arbejde i naboforeningen..
- Økonomi: Regulering af foreningernes tilskud?



Tak til alle

Generalforsamling AB Skjalm Hvide • 21. marts 2024



BILAG 3

Skjalm Hvide

11.3.2024

Andelsboligforeningen Skjalm Hvide afholder ordinær generalforsamling **torsdag den 21. marts kl. 19.00 i Forsøgsstationen.**

Endelig dagsorden:

1. Konstituering (Rene Mikkelsen foreslås som dirigent)
2. Bestyrelsens beretning for 2023
3. Regnskab for 2023 og budget for 2024 (Bilag er uddelt)
4. Forslag fra medlemmerne (Se vedlagte bilag)
5. Forslag fra bestyrelsen (Se vedlagte bilag)
6. Valg
 - a) Kasserer (Rannvá Gammelgaard genopstiller)
 - b) 1 bestyrelsesmedlem (Camilla Bølling genopstiller)
 - c) 2 Suppleanter
7. Valg af revisor (Bestyrelsen foreslår genvalg af Bastian og Krause)
8. Eventuelt

Med venlig hilsen

På bestyrelsens vegne

Poul Hansen

Formand

Fuldmagt

Generalforsamling 21.3.24

Undertegnede bemyndiger

..... til at stemme for mig på generalforsamlingen den 21.3.24.

Navn og adresse: _____

(Hver andelshaver må kun medbringe én fuldmagt til generalforsamlingen)

Bilag 4 - Forslag nr. 1

Forslag til AB Skjalm Hvides generalforsamling den 21. Marts:

Vi foreslår at genindføre den gradvise opskrivning af foreningens andelsboligers værdi – som bestyrelsen i en årrække midt i 2010'erne foreslog - så lejlighedernes specifikke månedlige andelsboligyldelse bliver lagt oven i hver lejligheds andelspris.

Uddybning:

Vi må absolut have en af de bedste andelsboligforeninger i hele København, det kan der vist ikke herske nogen tvivl om. Sådan har vi det i hvert fald. Vi elsker at bo her, og vores forslag har ikke sit afsæt i et ønske om at komme væk herfra, tværtimod.

Vi ønsker heller ikke at omkalfatre hele værdisætningen af vores andelsboliger. Lejlighederne i vores forening er blandt de billigste i hele byen, og det skal de fortsat være. Vi står fuldstændig bag det værdisæt, der har drevet foreningen til at holde valuarerne for døren for i stedet at insistere på, at hos os skal lejlighederne altså være til at betale. Også i morgen skal det være muligt for pædagogen og sygeplejersken at købe sig en andelsbolig i vores forening uden at blive fuldstændig ruineret.

Men vi mener, at det vil gøre noget rigtig godt for vores forening, hvis alle andelsboligerne gradvist fik skruet deres værdi en smule i vejret. Ikke meget og ikke med et kæmpe hop over natten.

Vores nuværende fastlåste prissætning hælder i dag al sin sympati i retning af mennesker, der skal have mulighed for at købe sig billigt ind i vores forening. Vi har ikke tal på det, men vi tror ikke, der er kommet mere end 3-5 personer ind i vores forening fra ventelisten i de sidste ti år. Til gengæld er vi overbevist om, at der i samme periode er væsentligt flere familier, der har haft lyst til gøre noget ved deres boligsituation i samme periode, men som ikke har haft økonomi til at gøre andet end at blive boende.

Vi synes med andre ord, at vores nuværende prissætning kuraterer til meget hypotetiske og nærmeste enkeltstående scenarier, hvor der kommer nogen ind fra ventelisten, mens de af vores medandelshavere, der af den ene eller anden grund har behov for at bo et andet sted, trækker sorteper måned efter måned. Balancen i dag er skæv. Vi elsker den sympati, vi har for pædagogerne, sygeplejerskerne, de studerende og andre med lave indkomster, men vi må ikke glemme sympatien for vores medandelshavere.

Vi synes desuden, at vi i den her debat om andelskronen glemmer, at livet ikke er lineært. Det bliver meget hurtigt en snak om andelsboligejere, der ønsker at flytte væk, og de må jo så bare sejle i deres egen sø, for de vidste, hvad de gik ind til i vores forening. Men sådan fungerer livet ikke. Livet er forbandet tilfældigt. Pludselig kan vi blive ramt af sygdom, der kalder på, at vores boligsituation må ændre sig. Pludselig er der to og ikke bare et enkelt barn i den gravide mave. Pludselig vil kæresten ikke mere. Pludselig bliver du fyret.

Vi kan forsøge at planlægge livet herfra og til juleaften, men der vil for langt de fleste ske ting og sager, der ændrer den planlagte kurs.

Men når den nye kurs skal planlægges, så vil det for langt de fleste stadig ske inden for den sejlrunde, der hedder København. Det er her, langt de fleste af os har vores familier, det er her,

vores børn går i skole, det er her, vores arbejde ligger. Så når livets tilfældigheder pludselig rammer, og vi bliver nødt til at ændre vores boligsituation, så vil langt de fleste fortsat ønske at bo i København.

Vores nuværende fastlåsning af andelskronen lukker i vores optik fuldstændig øjnene for tilværelsens tilfældigheder og gør det unødigt svært for de af vores medandelshavere, der må videre i livet og bo et andet sted i byen. Selvfølgelig kan man løbende spare penge op, når nu vi bor så billigt, som vi gør, men slet ikke i mængder og med den hast, som såvel de nuværende boligpriser og renter stikker af.

Vores forslag vil ikke med et trylleslag ændre på den situation, men det vil give vores medandelshavere lidt mere på kistebunden og gøre det en my lettere at slå de permanente teltpæle i jorden et andet sted i København.

Ved tidligere generalforsamlinger har vi udskudt at ændre på prissætningen af andelskronen med argumentet om, at politikerne lige om lidt ville komme med et forslag til et nyt vurderingssystem. Vi venter stadig. Og det har vi gjort i mange år.

Det nye ejendomsvurderingssystem, som blev rullet ud i efteråret 2023 var og er stadig en ren farce. Vores tiltro til, at politikerne inden længe finder på et nyt system, der kan erstatte de offentlige vurderinger fra 2012 med et nyt system, der fungerer, kan ligge på et ekstremt lille sted.

Vi kan ikke blive ved med at sidde på hænderne, indtil politikerne foreslår et fornuftigt system. Og hvis de faktisk finder på en god model, så kan vi jo stemme for den til den tid.

Prisen på vores andelsboliger har ikke rykket sig i en håndfuld år, og vi mener, at tiden er inde til at skubbe bare en lillebitte smule til værdisætningen nu. Livet er ikke lineært, men vi har alle slået rødder i København – vi skylder at gøre det lettere, mindre smertefuldt for alle vores medandelshavere at blive ramt af livet, uden at rødderne samtidig behøver blive flået op og plantet et sted langt fra det kvarter og den by, vi kalder hjem.

Forslagsstillere:

Johan S

Katrine S

Christen C

Cecilie K

BILAG 4 - Forslag nr. 2

Forslag til Generalforsamlingen i Skjalm Hvide

Jeg foreslår at vi ændrer regnskabsprincip, og optager ejendommen i balancen til dagsværdien af ejendommen. Værdien i bilag 1a sættes til samme beløb og andelskronen i bilag 1a reguleres med den generalforsamlingsbestemte reserve.

Begrundelse: Som regnskabet er nu, er ejendommen ikke optaget til en værdi der er i nærheden af dagsværdien. I balancen optager vi ejendommen til en konstrueret anskaffelsesværdi, på 34.446.000. Beløbet er konstrueret og formodentlig slet ikke i overensstemmelse med bestemmelserne i de relevante love.

Det giver ikke mening at ejendommen står til en værdi som er mindre end 1/10 af den offentlige vurdering. Det betyder at regnskabet bliver vanskeligt at læse og forstå. Det kommer vi helt udenom, hvis ejendommen optages dens rette værdi.

Den generalforsamlingsbestemte reserve, bliver så det korrekte omdrejningspunkt for debatten om andelskronens størrelse.

Bo Z 

Punkt 4 – forslag fra medlemmerne

BILAG 5

AB Skjalm Hvide

Generalforsamlingen den 21. marts 2024

Bilag til punkt 5, forslag fra bestyrelsen:

Forslag nr. 1:

Bestyrelsen bemyndiges til at antage den nødvendige økonomi- og regnskabsassistance.

Forslag nr. 2:

Fastsættelse af lønninger og vederlag:

- Formand 30.000 kr. årligt
- Kasserer 12.000 kr. årligt
- Bestyrelsesmedlemmer hver 6.000 kr. årligt
- Funktionærlønninger, uanset arbejdets karakter 148 kr. i timen
- Samarbejdet med Gårdlauget Boulevarden og AB Sigersted om fuldtidsansat gårdmand fortsættes.

Forslag nr. 3:

Bestyrelsen bemyndiges til at omlægge foreningens realkreditlån, herunder også at forlænge lånenes løbetid i op til 30 år, til en uændret eller lavere ydelse.

Bilag 6

CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN

A1	Navn	A/B Skjalm Hvide
A2	Adresse	Sigerstedgade 1, 1729 København V
A3	CVR-nr.	11 39 73 28

EJENDOMMENS VURDERINGSPRINCIP OG VÆRDI

	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X

	Kr.	Gns. Kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	123.000.000 11.341
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	21.189.908 1.953

BOLIGAFGIFT

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år	
H1	Boligafgift	495

TEKNISK ANDELSVÆRDI

	Gns. kr. pr. andels-m ²	
K1	Andelsværdi	11.549
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	1.485
K3	Teknisk andelsværdi	13.034

VEDLIGEHOLDELSE

	Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering?	X

FRIVÆRDI

	%	
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	43%