

Referat fra ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Skovbrynet

Onsdag den 25. marts 2026 kl. 19.00, Cafeteriet, Nørremarkshallen.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent

Ulla Sparre (nr. 41) blev valgt som dirigent. Hun kunne konstatere at generalforsamlingen var rettidigt indkaldt og beslutningsdygtig.

16 huse var til stede. Nr. 3 og 43 var ikke til stede. Nr. 1, 5, 7 og 17 var repræsenteret ved fuldmagt.

2. Valg af stemmetællere

Bjarne Petersen (nr. 29) og Lars Tackmann (nr. 33) blev valgt som stemmetællere.

3. Bestyrelsens beretning

Kim Hvid Schwartz (nr. 19) fremlagde bestyrelsens beretning. I forlængelse af beretningen orienterede Kim om, at han, når bestyrelsen konstituerer sig, ikke fortsætter som formand. Samtidig appellerede Kim til, at alle andelshavere tager ansvar og tager del i bestyrelsesarbejdet. Generalforsamlingen godkendte beretningen.

4. Forelæggelse samt godkendelse af årsregnskabet for 2025.

Lena Kirkeby (nr. 35) fremlagde årsregnskabet for 2025. Generalforsamlingen godkendte årsregnskabet. Bemærkninger til regnskabet fremsendes sammen med referatet.

5. Forelæggelse og godkendelse af driftsbudget for 2026, herunder beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Ud fra forslag til driftsbudget for 2026 foreslår bestyrelsen, at boligafgiften fastholdes:
Boligafgift for A-huse fastsættes til kr. 7.000,00 pr. md.
Boligafgift for B-huse fastsættes til kr. 6.630,00 pr. md.

Lena Kirkeby (nr. 35) fremlagde forslag til driftsbudget for 2026. Generalforsamlingen godkendte driftsbudgettet for 2026 og dermed også den foreslåede boligafgift. Bemærkninger til budgettet fremsendes sammen med referatet.

Poul Udsen (nr. 27) foreslog at der blev udpeget en bilagskontrollant, som kunne lave stikprøvekontrol på bilagene, da revisoren ved digital bogføring ikke kontrollerede bilag. Bestyrelsen arbejder videre med dette.

6. Forslag fra bestyrelsen og medlemmerne

Forslag fra bestyrelsen om benyttelse af afsatte reserver til udskiftning af resterende varmeanlæg.

Der var flere tilkendegivelser fra andelshavere om, at de gamle fyr gav en vis bekymring. Der var en generel holdning om, at de resterende fyr skulle skiftes hurtigst muligt.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

7. Valg af bestyrelsesmedlemmer

På valg:

Følgende er på valg til bestyrelsen:

Lena Kirkeby (nr. 35) modtager genvalg.

Christina Hagedorn Fischer (nr. 25) blev valgt på sidste generalforsamling for 2 år, men efter beslutningen om, at bestyrelsen konstituerer formanden, er vi kommet i den situation, at der pt. skal vælges 1 bestyrelsesmedlem i år og 4 bestyrelsesmedlemmer i 2027.

For at få fordelt valgene bedre, har Christina i at stille sit mandat til rådighed for et nyt valg for en ny 2 årig periode på denne generalforsamling, så der fremover vælges 2 bestyrelsesmedlemmer det ene år og 3 det andet år.

Vedtægterne foreskriver, at bestyrelsen kan bestå af 3 – 6 medlemmer

Lena (nr. 35) og Christina (nr. 25) blev genvalgt. Der var ikke andre som ønskede at træde ind i bestyrelsen.

Bestyrelsen konstituerer sig på førstkommande bestyrelsesmøde.

8. Valg af suppleant(er)

Der skal vælges suppleanter hvert år og pt. er Marken Merete Møller (nr. 23) valgt.

Marken Merete Møller (nr. 23) og Lars Tackmann (nr. 33) blev valgt.

9. Evt.

Poul Udsen (nr. 27) foreslog at bestyrelsen, grundet de urolige tider, overvejede relevansen i at lave et fælles nødlager i skuret.

Marken Merete Møller (nr. 23) spurgte ind til, hvordan man kunne være sikker på at de indre sætningsskader ikke er alvorlige. Hvis man er i tvivl, er man velkommen til at kontakte bestyrelsen, som så vil sende en forbi og se på det.

Lars Tackmann (nr. 33) har tilmeldt andelsboligforeningen til den årlige affaldsindsamlingsdag. Det foregår d. 19/4 og starter kl. 10.00. Lars byder på morgenmad kl. 09.30, til dem som deltager. Hvis nogle har lyst til at deltage, kan man give Lars besked. (der ligger et opslag om det på foreningens facebook side)

Svend Erik (nr. 15) spurgte ind til den besked som bestyrelsen tidligere har sendt ud vedr. spot i loftet, som nogle steder ikke er lovlige. Beskeden genfremsendes.

Lars Tackmann (nr. 33) opfordrede til at man overvejede igen at lave nogle fælles projekter som var rigtig godt for sammenholdet. Mere specifikt forespurgte han, om der var nogen som ville være med til at lægge fliser under borde/bænke sættene ved legepladsen.

Ulla Sparre (nr. 41) opfordrede til, at hvis man har lyst til det, kunne melde sig til et grønt udvalg eller til et festudvalg, som skal planlægge jubilæumsfesten.

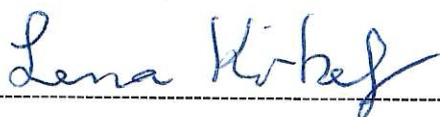
Kim Hvid Schwartz opfordrede til, at hvis der var nogen som havde tiden og lysten, kunne det være rigtig fint, hvis andelsboligforeningen fik en repræsentant med i bestyrelsen i grundejerforeningen.



Ulla Sparre (Dirigent)



Kim Hvid Schwartz (Formand)



Lena Kirkeby (Kasserer)



Birthe Kidde Skov (Bestyrelsesmedlem)



Heidi Bøgsted Brorsen (Bestyrelsesmedlem)



Christina Hagedorn Fischer (Sekretær)

Bestyrelsens beretning

Kære andelshavere og naboer.

Velkommen til generalforsamlingen – og tak til jer der er mødt op. Når vi samles her, er det både for at gøre status på året der er gået, og for at se fremad på det, vi skal løfte i fællesskab.

Året der gik – drift, økonomi og retning

Overordnet set har det seneste år været præget af ro og stabil drift i foreningen. Bestyrelsen har haft fokus på at holde en ansvarlig kurs – både økonomisk og praktisk – så vi træffer beslutninger, der giver mening på den lange bane. Samtidig er det værd at bemærke, at vores huse nu er 20 år gamle, men stadig fremstår meget attraktive. De er bygget i høj kvalitet, og interessen for at bo i Skovbrynet er fortsat stor. Vi har i øjeblikket en interesseliste på ca. 85 interesserede, hvilket siger noget om både beliggenhed og hvor attraktive husene er.

I den forbindelse indstiller bestyrelsen til, at boligafgiften fastholdes på samme niveau.

Vi har drøftet, om vi skulle stille forslag om indeksregulering af boligafgiften, fordi vi – ligesom alle andre – kan se stigende priser i samfundet og en købekraft, der gradvist udhules. Men bestyrelsens vurdering er, at vi kan holde niveauet og få økonomien til at hænge sammen, frem mod 2030, hvor vi forventer at skulle tage stilling til låneomlægning og næste større økonomiske milepæl

Kommende ejendomsvurdering – orientering

Vi har også en kommende ejendomsvurdering, som kan få betydning. Vi håber selvfølgelig, at det ikke giver store udsving, men vi ved reelt ikke noget endnu – og må tage det, som det kommer. Når den endelige vurdering foreligger, vil de foreløbige ejendomsskatter blive genberegnet og efterreguleret i overensstemmelse med den endelige vurdering.

Vedligeholdelse – høj prioritet og tydeligt fokus

Vedligeholdelse fylder meget i budgettet – og det gør det med vilje. Vi ønsker ikke at skubbe opgaver foran os, men at arbejde planmæssigt og i en fornuftig prioriteret rækkefølge.

Her er det vigtigt at sige klart, at varmeanlægget har den største prioritet. Det er et område, som påvirker alle beboere, og hvor driftssikkerhed betyder meget i hverdagen.

I 2025 fik vi også udbedret sætningsskader på nogle af husene. Det var nødvendigt vedligehold, og indsatsen blev prioriteret dér, hvor behovet var størst. Der er fortsat enkelte forhold, som vi holder under observation, og hvis der viser sig tegn på udvikling, vil det naturligvis blive håndteret og udbedret i takt med behovet – på et sagligt og økonomisk ansvarligt grundlag.

Derudover har vi fortsat fokus på:

- Døre – både funktion, tæthed og stand, hvor det giver mest mening,
- samt fællespladsen, som vi gerne vil holde pæn, tryk og brugbar for alle.

Og i den forbindelse en praktisk, men vigtig pointe:

Ved skader eller forhold, der kræver håndværksmæssig assistance, er det et krav, at bestyrelsen kontaktes, før der kontaktes håndværker. Vi har aftaler med faste håndværkere, som kender vores huse, og som vi løbende forhandler priser med. Det giver typisk en bedre løsning, en mere ensartet kvalitet – og en bedre økonomi for foreningen.

Fællesskabet – sociale arrangementer med flot fremmøde

Noget af det, der gør Skovbrynet til et godt sted at bo, er fællesskabet. I år har vi igen haft godt fremmøde til de sociale arrangementer, og det betyder virkelig meget. Det skaber sammenhængskraft og gør det nemmere at samarbejde og hjælpe hinanden.

Tak til alle der deltager, hjælper og bidrager – Det gør en forskel.

Velkomst til ny andelshaver

Vi vil også gerne byde velkommen til en ny andelshaver i foreningen: Maja og Peter i Skovtoften nr. 13 – velkommen til Skovbrynet. Vi håber, I bliver glade for at bo her, og at I allerede føler hjemme.

Tak og blik fremad – og et særligt jubilæum

Til sidst vil jeg sige tak til bestyrelsen for samarbejdet i året der er gået – og tak til alle jer beboere, som kommer med input, stiller spørgsmål og engagerer jer. En forening fungerer bedst, når vi kan være uenige ordentligt, og samtidig enige om, at vi vil hinanden det godt.

Og så vil jeg slutte med noget særligt: i år markerer vi foreningens 20-års jubilæum. Det er en flot milepæl – 20 år med hjem, hverdag, forbedringer og fællesskab. Det er værd at fejre, og bestyrelsen glæder sig til at markere jubilæet på en god måde.

Tak for ordet.

BEMÆRKNINGER TIL REGNSKAB 2025

Regnskabsåret 2025 har været nogenlunde som vi havde forudset i budgettet, og vi kom ud med et underskud på kr. 47.189 i stedet for som budgetlagt et underskud på kr. 88.714,00.

Vedligehold

Vi havde afsat kr. 325.125 til vedligehold af udenomsarealer og boliger på budgettet, men har kun brugt kr. 287.657 og kr. 109.448.

3 nye varmeanlæg og div. reparationer på flere fyr.

Fuget alle 22 skorstene

Repareret 7 sætningsskader

Fuget ved de store sydvendte vinduer i alle 22 huse

Bestyrelsen følger nøje med i udgifterne, herunder vedligeholdelsesudgifterne og til hvert bestyrelsesmøde udarbejder kassereren en liste over forbruget sammenholdt med budgettet.

Overført til "andre reserver"

Bestyrelsen har igen foreslået at hensætte kr. 180.000 til vedligehold og vi kan derfor have kr. 540.000,00 stående på en speciel konto inden året er omme.

Dog kan det ændre sig, hvis generalforsamlingen godkender at bestyrelsen kan beslutte at bruge af de hensatte midler til udskiftning en stor del af de gamle fyr.

Vi har benyttet os af at indsætte de opsparede penge til vedligehold på aftaleindskud for derved at få et lidt mere i rente.

Bankbeholdning pr. 31. december 2025

| | | |
|------------|---------------|-------------------|
| 31-12-2024 | Erhvervskonto | 161.115,00 |
| 31-12-2024 | Hussalg | 16.000,00 |
| 31-12-2024 | Vedligehold | 0,00 |
| 31-12-2024 | Opsparing | 360.000,00 |
| | | 571.704,35 |

BEMÆRKNINGER TIL BUDGET 2026

Elektronisk bogføring

Der er kommet krav om, at vi fra regnskabet 2026 skal bogføre foreningens bilag i et elektronisk regnskabssystem og derfor har bestyrelsens kigget på flere regnskabssystemer og er endt med at vælge Dinero. Det betyder, at fremover vil alle bilag være scannet ind i ligger elektronisk i systemet.

Grundskyld (ejendomsskat)

Vores grundskyld er desværre steget fra 123.790,00 til kr.- 134.219,00 = stigning på kr. 10.429,00 og vi venter stadig på vores nye vurdering, men krydser fingre for, at der ikke kommer en stor fremtidig stigning.

Vedligehold

Bestyrelsen foreslår denne gang, at der afsættes kr. 217.000,00 til vedligehold uden at sætte label på, hvad vi skal bruge pengene til, fordi vi hellere vil forholde os til de behov, der opstår i løbet af året.

Generalforsamling og sociale arrangementer

2026 fylder foreningen 20 år og bestyrelsen foreslår, at vi holder en udvidet jubilæumsfest og har derfor afsat et beløb på kr. 10.000,00 til det.

Overskud/underskud

Der forventes et overskud på kr. 1.101,00

Fremtidig husleje

Ud fra det præsenterede budget indstiller bestyrelsen, at vi fastholder huslejerne i 2026 som følger:

A-husene kr. 7.000,00 pr. md.

B-husene kr. 6.630,00 pr. md.