

# Indkaldelse til ordinær generalforsamling 2023 i GF Bylunden

Hermed indkaldes alle beboere i GF Bylunden til den ordinære generalforsamling i GF Bylunden for 2023.

Generalforsamlingen afholdes tirsdag den 18. april 2023 kl. 1900 i Herlev Skole, Herlev Bygade 92 i Herlev.

Årets store tema vil være Bylundens økonomi, der skal genoprettes. Der skal stemmes om forskellige tiltag til generalforsamlingen, og en kontingentstigning er nødvendig.

Nedenfor dagsordenen er der en kort gennemgang af Bylundens økonomi, efterfulgt af de to spørgsmål, der skal til afstemning fra bestyrelsens side.

Forslag til generalforsamlingen skal være bestyrelsen i hænde senest 14 dage før generalforsamlingen dvs. senest tirsdag den 4. april 2023.

## Dagsorden

1. Valg af dirigent.
2. Formandens beretning.
3. Godkendelse af beretningen.
4. Fremlæggelse af årsregnskab og godkendelse heraf.
5. Indkomne forslag.
6. Behandling af budget og fastsættelse af kontingent.
  - a. Se bilag I og II.
7. Valg af formand.
8. Valg af kasserer.
  - a. Martin er kasserer under lidt atypiske omstændigheder, idet han ikke er medlem af bestyrelsen. Kassererposten er på valg.
9. Valg af bestyrelsesmedlemmer – valg for 2 år.
  - a. Hannibal er ikke på valg.
  - b. Nanna er ikke på valg.
  - c. Pernille er på valg og genopstiller.
  - d. Jimmy er på valg og genopstiller.
  - e. Kim er på valg, men vil gerne overlade posten til en anden beboer.
10. Valg af revisor – valg for 1 år.

11. Valg af suppleanter – valg for 1 år.

12. Eventuelt.

## Bylundens økonomi

Som tidligere nævnt i referatet fra bestyrelsesmødet den 12. marts 2023, er Bylundens økonomi udfordret af de generelle prisstigninger i samfundet samt OK Nygaard, hvis haveservice og især snerydning har været væsentlig dyrere end budgetteret.

De generelle prisstigninger i samfundet har været jævnt stigende. Ifølge statistikbanken har de generelle prisstigninger i samfundet for 2015-2022 været cirka 14 %, og foreløbige tal for 2023 angiver en inflation på 9,6 %. Disse prisstigninger rammer Bylundens udgifter, hvorimod indtægterne dvs. kontingentet har været uændret i mange år.

Det blev vedtaget af beboerne til en tidligere generalforsamling, at snerydningskontrakten med snevagten skulle opsiges, idet cirka DKK 22.000 årligt var for dyrt efter en del sæsoner med begrænset sne.

Dette blev effektueret af bestyrelsen, som tegnede en kontrakt med OK Nygaard, der omhandlede både Bylundens grønne arealer samt snerydning og saltning. Haveservicen har egentlig fungeret ganske udmærket. Der var nogle startvanskeligheder og -omkostninger, men området har været flot og præsentabelt igennem hele sæsonen.

OK Nygaards snerydningservice har været ganske effektiv. OK Nygaard fakturerer hver gang, de har været forbi Bylund. Hvor snevagten kun kom forbi Bylund, når det var nødvendigt, så kommer OK Nygaard forbi meget ofte, hvilket har resulteret i, at de sender nogle store fakturaer.

Herlev Kommune har ændret måden, hvorpå betalingen for renovation bliver opkrævet. Kommunen har ændret det fra at være den enkelte husstand, der skulle betale for renovationen, til at det nu er grundejerforeningen igennem ejendomsskatterne. Bylundens ejendomsskatter er derfor steget fra cirka DKK 3.000 til DKK 33.000. Kommunen har ikke informeret Bylund om dette, hvorfor bestyrelsen ikke har budgeteret med at skulle betale cirka DKK 30.000 ekstra i ejendomsskatter. Hver husstand vil så spare cirka DKK 1.500 på deres ejendomsskat. Kommunen har fint opkrævet den ekstra skat hos grundejerforeningen, men har forsømt at sænke skatten for den enkelte husstand. Kassereren er ved at følge op på dette i skrivende stund.

Det ses af bilag 1, figur 1, at årets resultatet for 2022 lander på svimlende DKK -73.151. Bylund har dog nogle reserver på kistebunden, som har dækket underskuddet.

Der er dog ikke midler til at dække det forventede underskud i 2023, hvilket leder frem til det, der skal stemmes om for at få genoprettet økonomien.

Kassereren vil gå i dybden med økonomien og de forskellige regnskabsposter til generalforsamlingen.



## Første afstemning – styrkelse af 2023 ved kontingentstigning

Den første afstemning omhandler en styrkelse af økonomien i budgetåret 2023.

De forventede generelle prisstigninger pga. inflation vil være cirka 25 % ved udgangen af 2023. Derfor ville bestyrelsen alene pga. inflationen lægge op til en kontingentstigning på 25 %, uden OK Nygaard er taget med i regnestykket.

Ejendomsskatterne for Bylunden er hævet fra DKK 3.000 til DKK 33.000, som skal findes i budgettet, idet, som tidligere nævnt, renovationen betales af grundejerforeningen.

Bylunden er bundet af haveservicekontrakten med OK Nygaard resten af 2023, idet den tidligst kan opsiges til udgangen af 2023, og Bylunden skal derfor svare udgifter til haveservice resten af 2023.

Bestyrelsen har allerede iværksat indhentning af snerydningstilbud fra bl.a. snevagten med virkning fra den kommende sæson i vinteren 2023/2024. Bestyrelsen forventer at kunne få et bedre tilbud på en fastpris, hvor serviceniveauet med punktlighed måske daler en smule. Bestyrelsen forventer i meget runde tal at kunne spare cirka DKK 20.000 årligt med snevagten eller lignende i stedet for OK Nygaard mht. snerydning.

Kassereren har regnet budgettet igennem, og bestyrelsen anbefaler, at det halvårige kontingent hæves til DKK 4000/halvår. Med denne kontingentstigning vil Bylunden lande et resultat på cirka DKK -11.000 i 2023, som kan dækkes af Bylundens reserver.

Bestyrelsen anbefaler, at der stemmes ja til den første afstemning vedr.:

”det halvårige kontingent hæves til DKK 4000 i resten af 2023 med virkning fra den førstkommende opkrævning per 1. maj 2023”,

idet der ikke er noget fornuftigt alternativ, da vi skal svare regningerne til OK Nygaard resten af 2023. I så fald at beboerne stemmer nej, så vil Bylundens bankkonto gå i minus, og vi skal betale renter af kassekreditten, hvor beboerne alligevel hæfter igennem Bylunden.

## Anden afstemning – fra 2024 og frem

Den anden afstemning omhandler, hvilket serviceniveau der ønskes udefra med haveservice i fremtiden.

OK Nygaards standard haveservicepakke koster cirka DKK 30.000 årligt tilsvarende DKK 1.500 årligt per husstand.

### Bestyrelsens tanker om ja til forslaget:

OK Nygaard har passet og plejet vores fællesarealer ganske fornuftigt i 2022. Græsset har været slået, ukrudtet har været fjernet osv. Vores Bylunden har stået flot og præsentabelt, hvilket har gjort stedet dejligt at være og opholde sig i. Desuden har vi undgået at bruge tid på at ukrudt til vores arbejdsdage, hvilket tidligere altid har været en stor og krævende opgave. Men det koster beløbet, som angivet ovenfor.

### Bestyrelsens tanker om nej til forslaget:

Hvis der stemmes nej, så skal beboerne til selv igen at klippe hæk i skellet til J. E. Pitznersvej 51, slå græs på fællesarealerne og fjerne ukrudt på gangstier og fortove osv. Når vi kun har to arbejdsdage om året, så vil ukrudtet stå højt og vildt i store dele af sommerhalvåret. Men kontingentet kan nedsættes med cirka DKK 1.500 årligt for hver husstand.

Der skal stemmes ja eller nej til spørgsmålet om:

”Bylunden fortsætter med OK Nygaards haveservice i 2024 og frem?”

## Resultatet af afstemningerne

Afstemningernes resultat vil lægges til grund for budgetplanlægningen for 2024.

Uanset udfaldet med haveservice eller ej, så forventer bestyrelsen at kontingentet igen kan nedsættes fra 2024 og frem, idet et bedre tilbud med fastpris på snerydning forventes.

Ydermere vil den enkelte husstand spare nogle penge, idet renovationen i fremtiden betales af grundejerforeningen og ikke den enkelte husstand.

## Bilag I

	Budget 2022	Regnskab 2022
<b>Indtægter:</b>		
Kontingenter	86.400	88.800
Diverse		
<b>Indtægter i alt</b>	<b>86.400</b>	<b>88.800</b>
<b>Udgifter</b>		
<b>Driftsudgifter</b>		
El (fællesbelysning)	3.000	4.896
<b>Vedligeholdelse</b>		
Renholdelse og vedligeholdelse af udearealer	25.000	104.517
Vedligeholdelse af støjskærm	0	0
Vintervedligeholdelse -Snerydning	22.000	22.058
Vedligeholdelse af fælles belysning	0	0
Redskabsskur	1.000	0
Hegn	3.000	0
<b>Administrationsomkostninger</b>		
PBS-gebyrer, kontorartikler, gaver mv	1.000	557
Administration + revision		0
Møder, generalforsamling, bestyrelsesmøder mv	2.000	0
Forsikringer - erhvervsansvar	10.000	7.552
Webhotel	500	751
Arrangementer	17.000	16.821
Diverse	0	0
<b>Hensættelser</b>		
Hensættelser/renovering		0
Kontingent retur		4.800
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>84.500</b>	<b>161.951</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>1.900</b>	<b>-73.151</b>

Figur 1 - Budget og regnskab for 2022



## Bilag II

Indtægter:	Budget 2023 (Kontingent stigning)
Kontingenter	144.000
Diverse	
<b>Indtægter i alt</b>	<b>144.000</b>
<b>Udgifter</b>	
<b>Driftsudgifter</b>	
El (fællesbelysning)	5.000
Ejendomsskatter	35.000
<b>Vedligeholdelse</b>	
Renholdelse og vedligeholdelse af udearealer	30.000
Vedligeholdelse af støjskærm	
Vintervedligeholdelse -Snerydning	60.000
Vedligeholdelse af fælles belysning	0
Redskabsskur	0
Hegn	0
<b>Administrationsomkostninger</b>	
PBS-gebyrer, kontorartikler, gaver mv	600
Administration + revision	0
Møder, generalforsamling, bestyrelsesmøder mv	500
Forsikringer - erhvervsansvar	8.200
Webhotel	800
Arrangementer	10.000
Diverse	5.000
<b>Hensættelser</b>	
Hensættelser/renovering	0
Kontingent retur	0
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>155.100</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-11.100</b>

Figur 2 - budget for 2023