

Generalforsamling den 25. marts 2014

1. Valg af dirigent

Jan Kempf Bertelsen (JKB) er foreslået af bestyrelsen og vælges af forsamlingen. 36 af 50 andelshavere er repræsenteret, og generalforsamlingen er dermed beslutningsdygtig.

2. Formandens beretning

Søren Andersen (SA) bemærker, at der igen blæser milde vinde over andelsboligmarkedet, hvilket er positivt for dem der vil ind og ud af Foreningen. Vi oplever relativt korte liggetider.

SA fortæller videre, at bestyrelsen løbende er i dialog med banken vedr. refinansiering. Vi har indtil videre siddet på hænderne, og som situationen ser ud nu, fortsætter vi nok med den strategi, indtil vores afdragsfrihed udløber i oktober 2016.

Bestyrelsen havde i årets løb møde med erhvervsmæglerfirmaet Colliers, der præsenterede os for et tilbud fra en investorkreds, der ønskede at købe vores ejendom. Deres bud var absolut ikke attraktivt, og vi nåede derfor aldrig til reelle forhandlinger.

Naboerne i Henning Smiths Vej 15 havde anlagt nye parkeringspladser uden tilladelse. Disse fjernes nu.

Vi er i fuld gang med at udbedre skader og er startet med de billigste. Fx har vi haft en tagmand til at tætte tag i trappetårne. I løbet af kort tid vil blikkenslager og fugemand gå i gang med vinduerne. SA er overbevist om, at når fugerne er lavet, vil det være slut med utætheder i trappetårnene. På terrasserne på 4. sal skal der desuden monteres murkrone på gelænderne. Vi har fået det første tilbud på opgaven og afventer et par stykker mere. Forventningen er, at dette vil afhjælpe de problemer, som enkelte boliger har oplevet mht. vandindtrængning.

Regnskab. Vi har fået en elregning på over 100.000 kr. mod normalt ca. 60.000 kr. Årsagen er ifølge elforsyningen, at vi ikke har indsendt måleret. SA er overbevist om, at dette ikke er tilfældet. Vi forventer at få penge retur snarest.

Plejhjemmet bag os er ved at blive ryddet. Rygterne flourer. SA har talt med Byrådets Thomas Krarup, som oplyser, at der er tale om boliger til skizofrene unge, der er så langt fremme i deres behandlingsforløb, at de skal udsluses i samfundet. Aktiviteter har tidligere været spredt på tre adresser og samles altså nu herude. SA understreger, at de ikke tidligere har haft problemer med naboerne.

Gunnar Quist Hansen (GQH) tilføjer, at seks boliger blev solgt i 2013, og at to indtil videre er solgt i 2014. Han fortæller, at der er udfærdiget en skrivelse med krav om, hvad der skal være i orden ved fraflytning (rengøring, skruer/søm i vægge mv.). Er dette ikke overholdt, får sælger et døgn til at udbedre det påpegede, herefter indkaldes ekstern service for sælgers regning.

JKB takker for bestyrelsens store arbejde i året, der er gået.

3. Regnskab v/ Vagn T. Larsen Revi Nord

Den eneste post, der skrider i forhold til budgettet, er udgiften til el, hvilket SA var inde på i sin beretning.

Herudover er det værd at bemærke, at udgiften til prioritetsrenter har været cirka 100.000 kr. lavere end budgetteret. Desuden har arbejdsdagen givet 8.400 i indtægt, mens handelsgebyrer har indbragt 44.000. Begge poster er væsentligt højere end året før.

Handelsomkostninger er realiseret med 23.000 i udgift til administrator. Vi har fået en regning på 36.319 fra vores rådgivende ingeniør, Kinnerup. SA oplyser, at der er tale om afregning for de sidste cirka tre år, og at vi har yderst rimelige vilkår.

Årets resultat er et overskud på 60.496, som overføres til egenkapitalen. Dermed stiger andelskronen fra 1,15 til 1,16.

Ejendomsværdi er fastsat til 67 mio. kr. pr. 1. oktober 2012. Dette har ingen betydning for andelshavere, da andele er fastsat ud fra den oprindelige anskaffelsessum.

Hensættelse til vedligeholdelse (301.685 kr.) indgår som noget nyt i passiverne, jf. ny lovgivning. Beløbet indgår dog ikke i værdifastsættelsen og har dermed ingen betydning for beregning af andelskronen.

Hovedstol for obligationslån hos Nordea Kredit udgør 52,88 mio. kr. Lånet er afdragsfrit frem til 1. oktober 2016 med en fast swaprente på 4,27 %. Markedsværdien af Swap-aftalen er fortsat negativ og udgør -5,3 mio. kr. pr. 31. december 2013 mod -7,5 mio. kr. på samme tidspunkt året før. Dermed udgør den samlede gæld 58,2 mio. kr. I praksis har swappens værdi ingen betydning medmindre lånet skal indfries. Det forventer vi ikke at gøre, før afdragsfriheden udløber i oktober 2016, og her vil værdien under alle omstændigheder være gået i nul.

Vagn T. Larsen gennemgår desuden en række nøgletal, som er noget nyt i forhold til tidligere årsrapporter. Dette er en konsekvens af ny lovgivning, der sigter mod at gøre andelsboligforeningers økonomi mere gennemskuelig.

Regnskabs godkendes.

4. Forelæggelse af budget til godkendelse og eventuel ændring af boligafgift

Der budgetteres med en nedsættelse af fællesomkostninger pr. bolig fra 450 til 390 kr. samt en nedsættelse af boligafgift på i alt 118.455 kr., der fordeles iht. oprindeligt indskud. Begge dele pr. 1. maj 2014.

Budget godkendes.

5. Indkomne forslag

Forslag 1: Det foreslås, at gæstekort inddrages.

De fremmødte lufter synspunkter for og imod, hvorefter der skrives til afstemning. 36 stemmeberettigede. 9 stemmer for en inddragelse, og forslaget falder dermed.

Forslag 2: Det foreslås, at der oprettes en udendørs tørreplads til tøj.

SA oplyser, at dette kompliceres af brandvejen, og at vi derfor er nødt til at undersøge det nærmere. Bestyrelsen arbejder videre med forslaget.

Forslag 3: Kan referater mv. udsendes pr. mail?

Rasmus Gregersen (RG) oplyser, at vi har en ny hjemmeside undervejs, og at yderligere info følger.

6. Valg af bestyrelse

Formand: SA genopstiller og genvælges uden modkandidater.

Bestyrelsesmedlemmer: Susanne Færch Andersen og RG genopstiller og vælges uden modkandidater. Lone Jensen modtager ikke genvalg. Helene Kjellberg opstiller og vælges uden modkandidater.

Suppleanter: Vi har for øjeblikket kun en suppleant, Gunnar Nygaard, og vi skal derfor have en mere. Martin Jürgensen opstiller og vælges.

7. Valg af revisor

Revi Nord genvælges.

8. Eventuelt

Der spørges til efterårets arbejdsdag. Det bliver på et tidspunkt i oktober. Endelig dato fastlægges senere.

Der spørges til sommerfest. Det bliver i august. Yderligere info følger. Det overvejes også, om vi skal markere foreningens 10 års jubilæum.

Husorden. Cykler mv. på svalegange? Der henvises til vores husorden, hvoraf det fremgår, at det ikke er tilladt at opbevare cykler på svalegange. Bestyrelsen opfordres fra flere til at håndhæve reglerne lidt mere. Det påpeges, at vi også havde denne diskussion sidste år, hvor der var enighed om, at det ikke er noget stort problem. Der har tidligere været snak om at etablere nye cykelskure. Vi kan ikke vedtage noget under eventuelt. Hvis man vil have noget ændret, må man stille et konkret forslag forud for næste års

generalforsamling. JKB opsummerer afsluttende, at bestyrelsen fremover skal være mere opmærksom på, at husorden overholdes mht. opbevaring på svalegange.

Fællesantenne. GQH oplyser, at man på grund af en lovændring ikke længere er bundet til Stofa pr. 1. januar 2014. Det betyder, at det står alle frit for at vælge udbyder. Et fravalg af Stofa har ikke betydning for boligens værdi. Man kan godt bibeholde sit Stofa-internet, selvom man opsiger sin tv-aftale. Den enkelte andelshaver skal selv opsige sin aftale. Dette skal ikke gå via Foreningen.

Søren Andersen (formand)

Jan Kempf Bertelsen (dirigent)

Rasmus Gregersen (referent)