

Referat fra generalforsamlingen i andelsboligforeningen Digterparken den 23.april 2015

Til stede var repræsentanter fra alle andelsboligerne undtaget nr. 25, som havde givet fuldmagt til bestyrelsen.

- Valg af dirigent: Mogens Sørensen
Valg af referant: Hanne Bjerregaard Jensen
- Bestyrelsens beretning: På sidste generalforsamling blev det vedtaget at udskifte varmtvands-beholderne. Tre VVS firmaer afgav tilbud. Hjermind Smedie vandt kampen om ordren med en pris på 113.000 kr. for installation af gennemstrømningsanlæg i alle 12 huse. Eventuel udskiftning af termostater udsættes til 2016.
Det lovpligtige nøgleskema er indsat i årsrapporten for 2014 og skal fremover integreres i rapporten. Bestyrelsen har undersøgt, om det vil være hensigtsmæssigt at udskifte Digterparkens vedtægter med ABFs standardvedtægter, som altid er tilpasset lovgivningen. Bestyrelsen anbefaler dette for at sikre os at vedtægterne altid er ført up to date.
Fremover kører vi efter driftsplanen, som dog af og til skal revideres. Vi har i regnskab for 2014 indført henlæggelser for at være forberedt til fremtidige investeringer.
Else har stadig sin andel til salg. Med en pris der ligger 105.000 kr under andelsværdien, skal vi indstille os på, at vi ikke får den maksimumpris, som andelene er værd på papiret. Da indbyggerantallet er faldende i Bjerringbro, er det vigtigt, at vi passer på vores huse, at de er godt vedligeholdte, og at der er en sund økonomi i Digterparken, så vi kan klare os i konkurrencen på boligmarkedet.
- Fremlæggelse af årsrapport: Årsrapporten er udarbejdet efter den nye regnskabsvejledning. Den er ikke væsentligt forskellig fra tidligere år. Indholdet er det samme, mens opsætningen er ændret. Der er kommet nye noteskrav, hvilket betyder en ekstraregning til revisor og ekstra arbejde til bestyrelsen. Nøgleskemaet skal fremover ikke vedhæftes men integreres i årsrapporten.

Største udgift i 2014 er rente og afdrag på de 3 realkreditlån. Det ene lån er væk, mens de to sidste begge forsvinder ved udgangen af 2015. Rentestøtten fra stat og kommune har i 2014 været på 135.468,37 kr.. Rentetilskuddet forsvinder sammen med realkreditlånene. I årenes løb er rentetilskuddet blevet til 6.030.903,37 kr.

Huslejen dækker fortsat ikke udgifterne. Vi trækker i 2015 for sidste gang 72.000 kr. på nedsparingslånet. I 2016 skal vi påbegynde tilbagebetalingen. Renten på Flexlånet vil i 2015 være på 0,5044% , mens renten på det tilknyttede lån i Danske Bank er på 11,55%. Underskuddet er i 2014 på 192.638,82 kr. Det samlede underskud er dermed på 1.255.831,43 kr.
Årsrapporten blev godkendt.
- Fremlæggelse af likviditetsbudget for 2015 og 2016: Der er i 2015 afsat 153.000 kr. i budgettet til vedligeholdelse. Da det ene lån udløber i juni, vil der i budgettet for 2015 være et pænt overskud, selv med en nedsættelse af huslejen til 3000 kr. om måneden fra og med maj måned.
I 2016 er der i driftsplanen afsat 122.500 kr. til vedligeholdelse. Vi skal i 2016 betale af på nedsparingslånet ca. 71.000 kr. Der vil dog stadig være overskud på likviditetsbudgettet for 2016, hvis vi holder fast i en husleje på 3000 kr.

- Fastsættelse af boligafgift fra maj 2015: Da vores afdrag på realkreditlånene er reduceret væsentligt, vil der, hvis vi følger driftsplanen, hvor der er afsat 153.000 kr til reparation og vedligeholdelse, være et overskud på 2.193 kr. pr. hus om måneden, forudsat at vi nedsætter huslejen med 500 kr pr mdr. til 3000 kr. Da vi har et stort akkumuleret driftsunderskud, skal pengene bruges på at reducere dette. Boligafgiften på 3000 kr blev vedtaget.

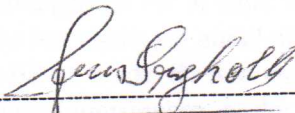
Forslag til behandling:

- Hensættelser: Bestyrelsen har som noget nyt ønsket, at der skulle afsættes et beløb til hensættelser. Da vi står overfor at skulle låne penge til fornyelse af vinduer og døre om nogle få år, har vi i årsrapporten afsat 500.000 kr til hensættelser, hvilket påvirker andelsværdien. I stedet for en stigning er der sket et lille fald fra 880.000 kr. i 2013 til 870.000 kr. i 2014. Dette sker for at hindre, at fremtidige købere kommer til at betale for meget for andelsbeviset, og for at undgå et stort fald i værdien, den dag vi optager lånet. Hensættelser vil også indgå i fremtidige årsrapporter, hvis der er enighed på generalforsamlingen herom. Bestemmes for 1 år af gangen. Forslaget er godkendt.
- Vedtægtsændring: Bestyrelsen har udarbejdet et sammenligningsskema mellem Digterparkens vedtægter og ABFs standardvedtægter. Ud over bestyrelsen har 2 af andelshaverne nærlæst skemaerne. Med nogle få tilføjelser og ændringer anbefales det, at vi i fremtiden bruger ABFs standardvedtægter for at sikre os, at reglerne altid er i overensstemmelse med lovgivningen. Forslaget er godkendt.
- Loft for bestyrelsens dispositioner: Da nogle syntes, at bestyrelsen havde brugt for mange penge på driftsplanen uden at have fået andelshavernes accept, har bestyrelsen ønsket, at der skal sættes en beløbsgrænse, inden for hvilken den frit kan handle. Beløbet blev fastsat til 25.000 kr. Forslaget blev vedtaget.
- Aflønning af administrator: Da der i de seneste år er kommet mange nye lovkrav, er arbejdsbyrden for administrator vokset meget. Der blev på forrige generalforsamling givet udtryk for, at dette arbejde skulle honoreres. For at undgå for meget administration er forslaget, at der udbetales et vederlag på 2300 kr. skattefrit til brug for computer, printer og internet. Forslaget blev vedtaget.
- Driftsplan: Der er i driftsplanen afsat 153.000 kr. i 2015. Der var oprindeligt afsat penge til at udskifte varmtvandsbeholdere og ventiler i halvdelen af husene i 2015 og resten i 2016. I stedet udskiftes alle vandbeholderne i 2015, og ventilerne udskydes til 2016. I denne forbindelse skal det tages op til overvejelse, om det er nødvendigt med nye termostatventiler. Måske kan vi nøjes med en gennemgang af ventilerne i alle husene og kun udskifte dem, der ikke fungerer. Beslutningen skal tages senere.
Der skal indsættes udluftningsventiler i de sidste 4 huse. Der blev dog udtrykt tvivl om, hvorvidt de har nogen virkning. I nr 5, hvor der er indsat ventiler, er der stadig problemer med vand på loftet. De huse, der mangler ventiler har ingen problemer.
Der skal også i 2015 udskiftes gummifuger i badeværelserne og tag-og samlebrøndene skal efterses. Driftsplanen for 2015 blev godkendt.
- Lån: Når kreditforeningslånene ved årets udgang er betalt ud, skal vi påbegynde tilbagebetaling af nedsparingslånet. Lånet skal betales over 20 år med ca 70.000 kr. om året i de første år. En omlægning til et fastforrentet lån vil koste 26.000 kr. med afgifter og gebyrer, hvilket anses for at være for dyrt. Da renten stadig er lav på flexlånet, foreslår vi derfor, at lånet fortsætter uændret, indtil vi senere skal

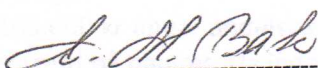
optage nye lån til udskiftning af vinduer og døre.
Forslaget blev vedtaget

- Budgetmøde: Efter opfordring fra en andelshaver foreslås, at der afholdes et midtvejsmøde i okt.
Mødet foregår hos Jens.
Vedtaget.
- Valg:
Valg til bestyrelsen: Jens Gryholdt og Hanne Bjerregaard Jensen genvælges.
Valg af suppleanter: Mogens Sørensen og Margrethe Poulsen genvælges.
Valg af administrator: Anna Marie Bak genvælges.
Valg af revisor: Jørgen Hvass genvælges
- Eventuelt: Firmaet bag Hjemmesiden er gået konkurs, derfor ligger den stille for tiden. ABF forsøger at finde en løsning på problemet.

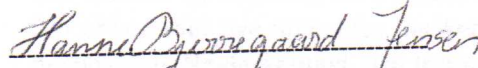
Der vil blive omdelt en ny håndværkerliste.



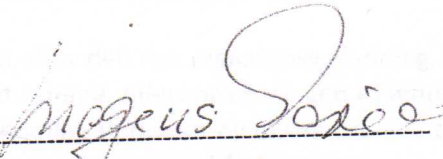
Formand Jens Gryholdt



Kasserer Anna Marie Bak



Næstformand Hanne Bjerregaard Jensen



Dirigent Mogens Sørensen