

Referat fra generalforsamlingen i andelsboligforeningen Digterparken

den 28. april 2016

Til stede var repræsentanter fra alle andelsboligerne undtaget nr. 9 og nr. 27. som begge havde givet fuldmagt til at stemme for bestyrelsens forslag.

Valg af dirigent: Erling Krog Sørensen.

Valg af referent: Hanne Bjerregaard Jensen

Bestyrelsens beretning: Efter velkomst af vores nye andelshaver Erling Krog Sørensen gennemgik formanden de forbedringer, der er foretaget i år og sidste år. I regnskabsåret 2015 er tag- og samlebrøndene blevet rensset, fugerne i badeværelsernes brusekabiner er udskiftet, og varmtvandsbeholderne er blevet erstattet af gennemstrømningsanlæg. I regnskabsåret 2016 er alle termostatventilerne udskiftet til nye energibesparende modeller. Udskiftningen blev vedtaget på generalforsamlingen i 2014, men udskudt. På midtvejsmødet blev det foreslået at bruge en del af årets overskud til udskiftning af indgangsdørene i bryggerset. Da der var stemning for i stedet at reparere dørene, er de 22 døre blevet justeret og repareret, mens 2 døre i nr. 9 og 11 er udskiftet til træ/aludøre. Dette er sket i samråd med vores tømrer Torben Ejlertsen.

Efter et møde i ABF med andre af områdets andelsboligforeninger, er vi overbevist om, at udgifterne til driftsplan er givet godt ud, idet vi var de eneste, der havde en klar plan for fremtiden. Ved mødet var også Anette Sørensen fra Torvegadecentret. Hun har kontakten de andre andelsboligforeninger i Bjerringbro for at danne en netværksgruppe, hvor man kan drøfte fælles problemer, hente inspiration og arbejde for at skabe et bedre image til andelsboligen i Bjerringbroområdet. Selv om vi ikke har haft de store problemer med at sælge vores boliger, har vi tilmeldt os samarbejdet.

Fremlæggelse af årsrapport 2015 samt godkendelse af årsrapporten. Bestyrelsens forslag til hensættelse samt værdiansættelse af andelene:

Alle andelshaverne har modtaget årsrapporten, og ingen ønskede at få rapporten gennemgået.

Der er en enkel revisionsbemærkning i rapporten, der vedrører den offentlige ejendomsvurdering.

Vi skal være opmærksomme på, at ejendomsvurderingen er af ældre dato (2008), og at vi derfor kan forvente en stigning.

For første gang siden 2005 har der været overskud på driftsregnskabet, hvilket skyldes, at de 3 realkreditlån er betalt ud. Det eneste tilbageværende lån, nedsparingslånet, skal vi i 2016 begynde at betale af på med ca. 80.000 kr. det første år. Likvide beholdninger er endt på +227.440,70 kr. Rentestøtten har i 2015 været på 29.518,63 kr., hvilket betyder, at vi siden oprettelsen har modtaget ca. 6 mio. i støtte.

Bestyrelsen har foreslået yderligere 500.000 kr hensat til renoveringer, således at de samlede hensættelser nu er 1 mio. kr. Hensættelsen har indflydelse på værdiansættelsen af andelene, men ikke på driftsregnskabet. Uden yderligere hensættelser i 2015 ville værdien være 890.000 kr. pr. andel. Med hensættelser vil værdien være på 848.000 kr. Sidste hus er solgt for 740.000 kr.

Bestyrelsens forslag om hensættelse og værdiansættelse af andelene blev vedtaget, og årsrapporten blev godkendt.

Forslag til driftsplan/budget og fastsættelse af boligafgiften: Der er i driftsplanen for 2016 afsat 95.000 kr. til forbedringer. Da de 85.000 kr. er blevet brugt i indeværende år (se bestyrelsens beretning), er der 10.000 kr. tilbage, som fordeler sig på 5.000 kr. til udbedringer af revner i soklerne og 5000 kr. til udluftningsventiler i de sidste 4 huse.

Da kassebeholdningen den 28. april, er på 288.738,94 kr., foreslår bestyrelsen, at huslejen nedsættes fra 3000 kr. pr. mdr. til 2500 kr. pr. mdr. fra 1. maj 2016. Kassebeholdningen vil hermed stige lidt i 2016, hvis der ikke kommer uforudsete udgifter.

Bestyrelsen har i driftsplanen for 2017 foreslået, at vi påbegynder renoveringsopgaven og bruger de opsparede midler til udskiftning af terassedøre. Dette vil koste ca. 150.000 kr. Som et alternativt forslag kunne vi begynde at udskifte de store vinduespartier i de huse, der trænger mest og låne til resten i 2019, hvor vi ifølge driftsplanen skal foretage den store renovering. Forslaget faldt ikke i god jord, da man mente, at de første, der fik nye vinduer, fik en for stor økonomisk gevinst i form af en reduceret varmeregning. Der var stemning for, at renoveringen skal ske samtidigt i alle husene.

Godkendelse af driftsplanen for 2016 blev udsat, til behandlingen af Jørgen Bojesens forslag til ændret driftsplan var blevet fremlagt.

Forslag:

Alternativt forslag til driftsplan: Forslag om at udsætte renoveringen til efter 2025 og nedsætte huslejen til 1800 kr. blev trukket tilbage efter drøftelsen af bestyrelsens forslag og afvisningen af forslaget om at påbegynde renoveringen i 2017(ingen vedtagelser for 2017).

Bestyrelsens driftsplan for 2016 blev derefter godkendt, og huslejen fastsat til 2500 kr. pr. mdr. fra 1. maj 2016.

Takstændring for kørsel for foreningen: Forslag om at kørsel for foreningen skal betales efter statens gældende officielle takster blev vedtaget, hvilket p.t. vil sige 3,63 kr pr. km.

Hjemmeside: ABF arbejder på ny hjemmeside. I denne forbindelse har vi brug for en IT-kyndig, der kan redigere siden. Jørgen Bojesen tilbød sin assistance. Hjemmesiden skal være gratis.

Valg:

Valg til bestyrelsen: På valg er Anna Marie Bak. Da Anna Marie efter mange år som kasserer ikke genopstiller, foreslår bestyrelsen Lillian Bojesen, der ligesom Anna Marie er regnskabskyndig. Lillian blev valgt for 2 år.

Formanden takkede Anna Marie Bak for det store arbejde, hun har lagt i bestyrelsen gennem mange år. Hun har siden sin indtræden været den centrale figur i bestyrelsen, hende der har sat sig ind i den nye lovgivning på andelsboligområdet, hende der har haft overblikket over foreningens økonomiske situation og ofte hende, der har taget initiativ til at få tingene til at ske. Anna Marie har i kraft af sin viden inden for regnskab sparet foreningen for mange penge til revisor. Heldigvis har Anna Marie lovet at hjælpe den nye kasserer i overgangsperioden.

Valg af suppleanter for 1 år: Mogens Sørensen og Margrethe Povlsen blev genvalgt.

Valg af administrator: Lillian Bojesen blev foreslået og hun accepterede valget.

Valg af revisor: Revisor Hvass blev genvalgt.

Eventuelt:

Energimærkning: Pr. 1./1. 2016 skal energiattesten betales af sælger.

Før udskiftningen af termostatventiler blev der søgt om energitilskud hos Energi Nord. ca. 4000 kr.

Mogens Sørensen har ytret ønske om at vi gentager mosbekæmpelsen på tagene.

Formand Jens Gryholt

Kasserer Lillian Bojesen

Næstformand Hanne Bjerregaard Jensen

Dirigent Erling Krog Sørensen