

Referat fra generalforsamlingen den 31. marts 2019

Fremmødte:	41
Fuldmagter:	0
Stemmeberettigede:	41

Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Valg af stemmetæller
3. Bestyrelsens beretning
4. Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse og evt. revisor-beretning samt godkendelse af årsregnskab og værdiansættelsen
5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om evt. ændring af boligafgiften
6. a) Forslag fra bestyrelsen:
Bestyrelsen har ingen forslag, men ønsker – i lyset af den ringe deltagelse fra andelshaverne i de seneste fælles arrangementer – en drøftelse af aktiviteterne i foreningen. Det er tanken, at drøftelserne skal munde ud i nedsættelse af et aktivitetsudvalg.
b) Forslag fra andelshaverne.
7. Valg af bestyrelsen
8. Eventuelt

1. Valg af dirigent

Bestyrelsen foreslog Susanne Wæver som dirigent, der påtog sig hvervet og enstemmigt blev valgt.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og varslet.

2. Valg af stemmetæller

Nr. 58 og nr. 53

3. Bestyrelsens beretning

Beretningen var omdelt med indkaldelsen til generalforsamlingen. Formanden gennemgik beretningen. Det kunne konstateres, at det har været et år med udfordringer og særligt vandskader og varmt vand har fyldt meget.

- Vandskader - Der har været mange vandskader i 2018 og 2019 – nogen mindre end andre – der udmundede i en varslet stigning af forsikringspræmien med ca. 300% efter skader på ca. ½ mio. Flere forsikringselskaber har ikke ønsket at forsikre foreningen, men det er lykkedes forsikringsmægler at indgå aftale med Codan for en årlig præmie på ca. 116.000 kr. I forbindelse med skaden på fjernvarmerør mellem bolig nr. 175 og nr. 182 har de tre foreninger talt om en fælles forsikring. Bestyrelsen opfordrer andelshaverne til at tjekke eget vandforbrug ca. én gang månedligt. Solrød Vandværk har oplyst, at der skulle være en app på vej, så vandforbrug kan tjekkes på tlf.

Som forebyggende foranstaltning mod vandskader, vil bestyrelsen gennemgå redaner samt ventiler på loftet.

- Varmt vand – En del andelshavere har manglet varmt vand. Bestyrelsen har været i kontakt med VVS-installatør, Redan/Danfoss og Grundfos. Forskellige foranstaltninger har været anvendt, derunder udskiftning fra 4 mm rør til 6 mm rør og udskiftning af mellem 12-15 redaner. Redan/Danfoss har indvilliget i at betale redanerne, mens foreningen afholder udgifter til VVS-installatør for udskiftning. Nr. 22, 45 og 52 mangler fortsat varmt vand. De to pumper i boilerummet er eftersat og det er klarlagt, hvilken pumpe er til hhv. sommer- og vinterbrug. Steen Hansen, nr. 34, er udvalgt til ny varmemester.
- Vedligeholdelse – I 2018 er der malet plankeværker og udvendigt træ. Desuden er fuger på badeværelser eftersat og udbedret.
- Salg – Der er ikke solgt boliger i 2018.
- Venteliste – Faldet fra 20 til 13 betalende på ventelisten, der fortsat er lukket.
- Sociale aktiviteter – Fælleshuset benyttes til gymnastik, musik, nytårsfrokost m.m. Bestyrelsen bakker op om initiativer til nye arrangementer.
- Fællesarealforeningen – Samarbejdet med de andre foreninger går fint. Niels Pedersen nr. 37 sidder som formand i fællesarealforeningen.
- Forbedringer og ændringer ved egen andelsbolig – Husk fotos, alt el og VVS skal laves af autoriseret.
- Forskønnelsesdag – Fastsat til den 16. juni 2019 kl. 10:00.

Kontakt: Bestyrelsen træffes hver den 1. mandag i måneden. Ikke på facebook-siden. Ved akutte problemer henvises til håndværkerkontakten.

Formandens beretning blev herefter godkendt.

4. Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse og evt revisorberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen

Yvonne Pauly gennemgik årsrapporten og revisionspåtegningen.

Ikke de store udsving. Budgettet er holdt og der har ikke været massive vedligeholdelsesomkostninger.

Ingen bemærkninger i revisionspåtegning. Kommunikerer med revisor om intern kontrol.

I regnskabet er der lidt højere indtægt end beregnet, da der ikke er budgetteret med salg m.v.

Ejendomsskat og forsikring ligger på niveau med budget og lidt lavere end sidste år. Forsikring er faldet fra ca. 117.000 kr. i 2017 til ca. 75.000kr. i 2018 incl. mæglerhonorar.

Renholdelse ligger lidt over budget. Vi har været lidt optimistiske i forhold til udgifter til saltning, som er forsøgt bragt ned.

Administrationsomkostningerne ligger på budget, med undtagelse af 1.000 kr.

Øvrige foreningsomkostninger, derunder omkostninger ifb. med bestyrelsesmøder, fællesaktiviteter, arbejdsdag, julefrokost m.v. ligger under budget.

Renteindtægter og renteudgifter går næsten op. Der er modtaget flere renteindtægter end forventet. Posten forsvinder, idet lånet er færdigbetalt pr. 31/12-2019.

Overskud før afdrag er iht. Regnskab ca. 685.000 kr. der er betalt prioritetsafdrag på ca. 721.000 kr. Hele overskuddet brugt til at betale afdrag.

Iht. balancen, side 11, er ejendomsværdi status quo. Der er ikke sket opskrivning eller værdiregulering.

Igangværende vandregnskab og varmeregnskab. Forudbetalte omkostninger pr. 28/12-18 dækker regning fra forsikring.

Likvide beholdninger er ca. 1 mio. Heraf står den ½ mio. på plus-minus kontoen. I januar 2019 er betalt ejendomsskat og forsikring for hele året.

Egenkapitalen udgør ca. 58 mio. kr. incl. reserver på ca. 645.000 kr., der er reserveret til vedligeholdelse (hensættelser). Hensættelserne kan således anvendes til vedligeholdelse, hvorefter den så udgår af formuen uden påvirkning af driftsregnskabet. Såfremt der i stedet optages lån til en sådan vedligeholdelse, vil andels-kronen falde.

Overført resultat på 685.000 kr.

Udfordringen er, at vi kører med den offentlige ejendomsvurdering, der ikke er reguleret.

Gælden:

Sidste år var gæld på lån 900.000 kr., der er nedbragt til 182.000 kr. pr. 31.12.2018 og pr. 31.03.2019 færdigbetalt.

Antenneregnskab er udlignet. Der var ca. 40.000 kr. til gode hos andelshaverne. Man må ikke med foreningens midler udligne antenneregnskab. Selvom det var en billigere løsning hos Fibia, blev der betalt Copy-Dan-afgift for hele året, Uanset at der kun skulle betales i tre måneder. Beløbet er refunderet fra Fibia i december 2018.

Det beløb der nu betales til Fibia indeholder Copy-Dan, så der opkræves ikke yderligere.

Prisstigninger må forventes hvert år.

Varmeregnskabet svinger. Sidste år var der en gæld og i år et tilgodehavende.

Anden gæld:

Stor skyldig post i forhold til tidligere, der bl.a. omfatter udgifter til udskiftning af velux-vinduer, der ikke blev færdige samt energimærkning.

Noter til regnskabet:

Side 13 - Gebyrer for salg af boliger på 8.900 kr. indeholder indtægter fra venteliste og gebyr for udstedelse af ejerskifteerklæringer.

Side 20 - Fælleshuset

Side 21 – Nøgletal: BBR – henter revisor. Ingen fejl.

Side 26: Beregning af andelsværdien.

Andelsindskud uændret. Vi følger den offentlige vurdering.

Side 27:

Andelskroner stiger fra 6,9053 kr. til 6,9673 kr., svarende til en stigning på ca. 8.000-12.000 kr. pr. bolig afhængig af boligtype.

Dette blev enstemmigt vedtaget.

Regnskab godkendt.

5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse

Yvonne Pauly gennemgik det udleverede likviditetsbudget for 2019.

De grå felter på budgettet (antenne, Copy-Dan, vand og varme har ikke noget med driften at gøre. Det er mellemregninger med andelshaverne.

Der laves ikke både likviditets- og driftsbudget, da forskellen er minimal.

Boligafgift uændret.

Der foreslås samme antenneopkrævning, vand og varme.

Ejendomsudgifter falder pga. lån, mens forsikringen siger i 2019.

Fælleshuset er sat til samme niveau på 2018 priser, dog afsat 50.000 kr. til at færdiggøre to værelser og kontoret i fælleshuset.

Ejendomsvedligeholdelsen er ikke sat på de enkelte udgifter, men afsat et skønsmæssigt beløb ca. 6.000 kr. pr. måned. Herudover er der afsat 100.000 kr. til mureren, der har fuget badeværelser i februar 2019 og 24.000 kr. til spuling og fotooptagelse af kloakker.

Til gartner og snerydning er der i 2018 brugt 141.000 kr. og i årets budget estimeret til 114.000 kr.

Resultat på budget udviser 412.578 kr.

Formand: Pga. forsikringssituationen må der dialog i bestyrelsen om, hvorvidt mindre skader skal meldes til forsikringen eller om foreningen skal betale. Forsikringsselskab kigger på antal skader.

Næstformand: I forhold til vedligeholdelsesplanen er dette ikke indlagt i dette års budget, da der først tages tiltag i 2020. Der kan enten låne penge eller spare penge sammen så man kan udføre vedligeholdelsesarbejder uden andelskronen nedsættes pga. lån.

Det overskud der ligger i år vil være opsparing.

Budgettet blev herefter enstemmigt godkendt.

6. Forslag fra bestyrelsen og forslag fra andelshaverne

Indlæg fra bestyrelsen v/næstformanden:

Hvorfor er det et problem for foreningen at der ikke er tilslutning til arrangementer? Det opleves, at man i mindre og mindre grad ønsker at deltage i foreningen.

Den rå kapital er på plads, men med manglende social kapital. Uden engagement bliver det en kedeligere og dyrere forening. Hvis man ønsker en stærk andelsforening, må der bidrages til en bedre og mere hyggelig forening.

Hvilken forening vil vi gerne have? Og har vi bidraget? Fx ved at tage ansvar for eget storskrald, maling, deltage i forskønnelsesdag mv. Ekstern administration er dyr.

Uden det sociale fællesskab og de bløde værdier er tilstede, falder det fra hinanden. Kan man komme med ideer til arrangementer, fællesskab om motion, sangkor mv. efter lyst og interesser, så bakker foreningen op.

Hvad gør vi for at den sociale kapital er på plads?

Nr. 21 – Forskønnelsesdag er et godt arrangement. Vil gerne deltage i julefrokost, hvis man kan den pågældende dag. Loppemarked var en god ide. Der kunne evt. være en sommerfest. Men hvem skal stå for det?

Nr. 30 - Har prøvet med loppemarked og tøjbytte – der var positive tilkendegivelse, men det er de samme der sætter i gang. Det skal breddes ud.

Nr. 42 Forslag – gøre forskønnelsesdagen mødepligtig. Mange hundelorte på foreningens arealer. Foreslår skraldespand til hundelorte sat op.

Nr. 21: Svært for alle at deltage i forskønnelsesdag pga. alder. Udefrakommende med hunde der også er problemet.

Nr. 30 – Det er et problem, hvem der evt. skal tømme skraldespande til hundelorte. Man kan fx betale 150 kr. pr. måned til forskønnelse, der bliver tilbagebetalt, hvis man deltager. Der er mange måder at gøre det på.

Nr. 52: Ikke vilje der mangler, men nogle gange kan man gøre andre ting i fællesskabet.

Formand: Dårlig ide at tvinge folk til forskønnelsesdag og at skulle betale for det.

Nr. 37: Ikke forbudt at samle noget op.

Næstformand: Ikke nogen god ide at opkræve penge til forskønnelse. Man kan netop gøre en masse i løbet af året. Et begreb der hedder nursing - ansvarlighed for fællesarealerne.

Forslag til aktiviteter – kun fantasien der sætter grænserne. Fælleshuset kan benyttes.

Nr. 182 - God ide at lave noget for børn.

Nr. 27: Kan der evt. på tilmeldingssedlen ti forskønnelsesdag stå, om man vil lave kaffe, bage kage el. lign.

Nr. 27: Ønsker en eller to bænke opsat i foreningen.

Formand: Opfordrer till at komme og hygge til forskønnelsesdag, selvom man ikke kan lave noget.

Konklusion: Kunne godt tænke os at få nedsat et aktivitetsudvalg med nye input,

Nr. 43, nr. 21, og nr. 8 har meldt sig til aktivitetsudvalg.

Forslag fra andelshavere:

Nr. 70 – Omdelt post til andelshaverne. Anses ikke som forslag. Ikke ok ikke at møde op på generalforsamlingen.

7. Valg af bestyrelse

Valg af formand:	Torben Boisen	blev genvalgt
Valg af bestyrelsesmedlemmer:	Kirsten Christensen	blev genvalgt
	Steen Hansen	Blev genvalgt
Valg af bestyrelsessuppleanter:	Aase Vest	blev genvalgt
	Jeanette Lodberg	blev genvalgt
Valg af revisor	Eigil Hansen	blev genvalgt
Valg af intern revisor	Knud Rasmussen	blev genvalgt

8. Eventuelt

Vedligeholdelsesplan

Vedligeholdelsesplan og energimærkning er modtaget fra eksternt firma, der har haft adgang til alle boligtyper. Der er afholdt møde med nr. 28 og nr. 41, der under sidste generalforsamling tilkendegav at ville deltage i udvalg.

Vedligeholdelsesplan indeholder ingen akutte problemer. Bebyggelsen vel-vedligeholdt og har fået en pæn karakter fra firmaet.

Tre forslag til vedligeholdelse er nævnt:

Nye plankeværker ca. 200-250.000 kr., samtidig udskifte sternbrædder – begge dele til vedligeholdelsesfrie materialer. Det vil være fornuftige tiltag inden de skal males næste gang.

Udskiftning af tagrender ca. ½ mio. kr.

Der ligger vedligeholdelsesarbejder for ca. 1 mio.

Firmaet anbefaler desuden spuling og foto af kloakker, som vi gør i forvejen.

Der er samtidig påtænkt fotooptagelse af kloakkerne.

Evt. opgradering af fællesarealer. Grøn omstilling – fx el-bil

Firmaet skønner, at der frem til 2030 skal anvendes ca. 3,5 mio. kr. på vedligeholdelse. Foreningen bruger ca. 250.000 kr. om året, så det står meget godt i mål + 1 mio. kr. til de foreslåede vedligeholdelsesarbejder. Det vil kunne gøres indenfor den nuværende husleje.

Energimærkning:

Udarbejdet energirapporter for hver enkelt række. Energirapporterne kan ses på hjemmesiden. Boliger midt i rækken har energiklasse A og enderækkehusene energiklasse B.

Ingen af nævnte energiltag i rapporten er attraktive. Alene efterisolering af lofterne vil tage 40 år at afskrive.

Konklusionen er, at det ikke kan betale sig. Vi har trods alt energimærke A.

Næste år vil der fremkomme en plan om, hvordan vi vedligeholder foreningen.

Øvrigt under eventuelt:

Nr. 42: Hvad er regler for udlejning af fælleshuset?

Kun til udlejning, hvis man bor her.

Nr. 42 – Fartgrænse på parkeringspladsen?

Opfordrer til roligere kørsel.

Nr. 19: Kan det meddeles til ejerforeningen, at man ikke må parkere lige ved strandgården?

Det har været oppe i fællesarealforeningen. Ejere er lige så kede af det selv.

Nr. 37: Oplyser om gymnastikforening hver mandag kl. 13:00 – start efter sommerferien. Der er en Uddannet dygtig instruktør og kaffe bagefter. Ca. én gang om måneden er der fælles spisning.

Nr. 43: Opfordrer til at bruge facebook siden mere aktivt, fx til bytte og salg.

Det var netop meningen med facebook siden, der er en lukket gruppe. Send anmodning. Når man fraflytter, bliver man slettet.

Nr. 21 – Nyt om nabohjælp?

Der uddeles seddel i postkassen. Skilt om naboovervågning er opsat. Man kan gå til hjemmeside for at blive registreret og få tre gratis klistermærker.

Nr. 19 – Fortæl hvis man rejser på ferie.

Generalforsamlingen blev hævet og dirigenten takkede for god ro og orden.

På vegne bestyrelsen

Den 31. marts 2019



Torben Boisen
Formand



Yvonne Pauly
Kasserer



Niels Pedersen
Næstformand



Kirsten Christensen
Bestyrelsesmedlem



Steen Hansen
Bestyrelsesmedlem



Susanne Wæver
Dirigent



Jeanette Lodberg
Referent