



## **Beslutningsreferat fra ordinær generalforsamling i A/B Søterrasserne 1, Blok A**

Andelsboligforeningen Søterrasserne 1, Blok A afholdt ordinær generalforsamling onsdag den 24. april 2019 kl. 18:30. Mødet fandt sted i Gyngemoseparkhallen beliggende Gyngemoseparkvej 28A, 2860 Søborg.

Formand, Anesa Salkovic bød velkommen til de fremmødte andelshavere samt Karina Wilhelmsen fra DEAS.

Bestyrelsen foreslog Karina Wilhelmsen til dirigent og referent. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt i henhold til foreningens vedtægter.

Dirigenten konstaterede herefter, at 16 ud af 40 mulige andelshavere var repræsenteret – heraf 3 ved fuldmagt.

Herefter fremlagde dirigenten den godkendte dagsorden.

### **DAGSORDEN:**

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
  - a) Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til at foretage låneomlægning.
6. Valg.
7. Eventuelt.

### **1. Valg af dirigent og referent**

Karina Wilhelmsen fra DEAS blev valgt som dirigent og referent.

### **2. Bestyrelsens beretning**

Formanden fremlagde beretningen, som efter afklarende spørgsmål blev taget til efterretning. (Bestyrelsens beretning er vedlagt som bilag 1)

### **3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.**

Karina Wilhelmsen gennemgik det udsendte årsregnskab for 2018.

Årets resultat for 2018 var et overskud på kr. 34.437 mod et budgetteret overskud på kr. 1.200.000. Afvigelsen skyldes primært større finansieringsomkostninger som følge af en låneomlægning i året.

Efterfølgende blev statusposterne gennemgået. Ejendommen er i regnskabet opført til anskaffelsessummen, der udgjorde kr. 76.864.650.

Foreningens likvide beholdning udgjorde i alt kr. 1.571.063 pr. 31.12.2018.

Egenkapitalen var efter overførsel af årets driftsunderskud positiv med kr. 20.135.906.

Kursværdien af foreningens realkreditgæld udgjorde pr. statusdagen kr. 58.540.790.

Andelskronen var fastsat på baggrund af valuarvurdering, hvor ejendommen var vurderet til kr. 102.300.000. Der var i beregningen indregnet en reserve til vedligehold af ejendommen på kr. 60.000.

Andelskronen kunne herefter maksimal fastsættes til 2,789144171.

Nøgletalsskema i form af bilag 4 blev herefter fremlagt.

Årsregnskabet for 2018 som skitseret ovenfor med en andelskrone på 2,789144171 blev enstemmigt godkendt.

### **4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.**

Karina Wilhelmsen gennemgik bestyrelsens forslag til budget for 2019.

I budgettet er der ikke stillet forslag om stigning i boligafgiften. Der er derimod indregnet en tidligere vedtaget stigning med virkning fra 01.07.2018.

De samlede indtægter var budgetteret til kr. 4.032.000.

De samlede omkostninger var budgettet til kr. -1.015.000.

Årets resultat efter finansielle indtægter og omkostninger forventes derved at udgøre et overskud på kr. 1.493.000.

Budgettet for 2019 som skitseret ovenfor blev enstemmigt godkendt.

### **5. Forslag**

Alle forslag er vedlagt i sin fulde ordlyd.

- a) Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til at foretage låneomlægning.

Dirigenten gav ordet til bestyrelsen, der motiverede forslaget.

Efter en debat af emnet tog dirigenten forslaget til afstemning.

Afstemningen viste, at 16 stemte for, 0 stemte imod og 0 stemte blankt.

Forslaget blev derved enstemmigt vedtaget.

## 6. Valg

På valg var bestyrelsesmedlem, Gitte Nielsen og Maria Karmark Øhrgaard. Begge modtog genvalg og blev i henhold til foreningens vedtægter genvalgt for en to årig periode.

Pia Hagelin stillede op til posten som 1. suppleant og blev i henhold til foreningens vedtægter valgt for en et årig periode.

Der var ikke andre, der stillede op til posten som bestyrelsesmedlem eller suppleant.

### Bestyrelsen er herefter sammensat således:

Formand, Anesa Salkovic	(På valg i år 2020)
Bestyrelsesmedlem, Lars Christoffersen	(På valg i år 2020)
Bestyrelsesmedlem, Ole Pedersen	(På valg i år 2020)
Bestyrelsesmedlem, Gitte Nielsen	(På valg i år 2021)
Bestyrelsesmedlem, Maria Karmark Øhrgaard	(På valg i år 2021)
1. Suppleant, Pia Hagelin	(På valg i år 2020)

## 7. Eventuelt

### Arbejdsdag

En andelshaver spurgte til, om det er muligt at få en liste over de arbejder, der er planlagt skal udføres på arbejdsdagen i god tid forinden, således at de andelshavere der ikke kan deltage på dagen har mulighed for at udføre arbejdet forinden.

Bestyrelsen meddelte, at de vil blive bedre til at offentliggøre arbejderne og fordele disse inden arbejdsdagen på baggrund af tilmeldingerne.

Bestyrelsen opfordrede samtidig andelshaverne til løbende over året at stille forslag om hvilke arbejder, der ønskes udført på arbejdsdagene.

### Liste over håndværkere

En andelshaver efterspurgte en liste over håndværkere tilknyttet ejendommen. Bestyrelsen meddelte, at foreningen p.t. ikke har en sådan liste, men at de vil bakke op om, at der kommer en, da de synes, at det er en god ide. Når listen foreligger, vil bestyrelsen offentliggøre den på foreningens hjemmeside. Bestyrelsen påpegede dog samtidig, at foreningen ikke står inde for det udførte arbejde af den pågældende håndværker samt at det er frivilligt, om andelshaveren vil benytte sig af den pågældende håndværker eller anvende en anden.

Regningen for det udførte arbejde skal fortsat sendes direkte til andelshaveren og ikke foreningen iht. vedligeholdelsespligten i foreningens vedtægter.

### Skadedyr

Der blev fra forsamlingen gjort opmærksom på, at der er fugle, der har bygget rede på 6. sal, hvor der er et hul, de kan kravle ind i samt at man har mistanke om, de også har bygget rede i tagrenderne ved æblehaven.

Bestyrelsen oplyste, at der tidligere havde været problemer med duer på ejendommen. Dette var blevet afhjulpet, efter der var sat pigge op.

Bestyrelsen var ikke bekendt med fugleredderne, men vil se på dette.

Der blev fra forsamlingen gjort opmærksom på, at det ikke kan ses udefra og man efterspurgte, hvornår vinduerne skulle vaskes igen, så man måske kunne se på problemet, når der er en lift på ejendommen.

Bestyrelsen meddelte, at vinderne lige var blevet vasket, men at man i stedet for ville få ejendommen gennemgået af en skadedyrsbekæmper, da der evt. også kunne være fugleredder andre steder på ejendommen.

**Radius – målere**

En andelshaver orienterede om, at Radius vil foretage udskiftning af målerne i perioden 29/4 – 29/8 2019. Der vil komme særskilt orientering fra Radius herom efterfølgende.

Da der herefter ikke var flere emner til behandling under punktet eventuelt, takkede dirigenten for god ro og orden og erklærede generalforsamlingen for afsluttet.

-----  
Dette referat er underskrevet elektronisk ved brug af NemID, jf. foreningens tegningsregler.  
Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.

## ***Bestyrelsens beretning***

Et år er gået, og der er sket lidt ☺

Bestyrelsen:

I bestyrelsen blev der til sidste generalforsamling sagt tak og forhåbenligt på gensyn til Frank, som har siddet i bestyrelsen i mange år som formand. Frank har gjort et eminent stykke arbejde for vores andelsforening, og har også efterfølgende været en stor hjælp for den nye formand og det generelle bestyrelsesarbejde. Derudover har vi også sagt farvel til Kasper (1. suppleant), som sammen med sin lille familie er flyttet.

Økonomi:

Over sommeren 2018 fik vi omlagt vores realkreditlån i Realkredit Danmark til et nyt 30-årigt annuitetslån med fuld afvikling over låneperioden.

Samtidig opnåede vi en betydelig reduktion i bidragssatsen. Alt i alt en låneomlægning som giver os god gennemsigtighed (sikkerhed) for de kommende års husleje.

Fælles arbejdsdag:

Den fælles arbejdsdag i september var en kæmpe succes. Talrige mødte op, og der blev lavet en masse blandt andet blev der rengjort og olieret træparti ved indgangene, fjernet ukrudt, vasket trappegælder mv. Efter arbejdet blev færdiggjort var der også tid til lidt socialt. Vi spist pizza og snakkede.

Der blev ikke kun udført arbejde på selve arbejdsdagen, men også før og efter.

Hverdagen:

I hverdagen er der blevet gjort en masse forskellige ting som krævede her og nu assistance. Der er blevet skiftet lysstofrør, vi har bikset med telefonerne ved indgangen og olieret vores altaner.

Bestyrelses hjemmesiden bliver jævnligt opdateret med bestyrelsesreferaterne.

Sidst men ikke mindst har forgange år båret præg af engagement fra mange beboere. Hertil kan man blandt andet nævne, at Steen fra nr. 23, som har lavet nye skilte til vores postkasser og til dørtelefonerne.

Vi har ligeledes været gode til at gøre hinanden opmærksom på, hvis dørene fx. ikke lukkede helt, og vi derfor kunne risikere, at uvedkommende kunne komme ind i opgangene.

Hermed et lille opråb - vend dig om og tjek lige om døren er lukket ☺

**Velkommen til nye andelshavere. Velkommen til vores andelsboligforening. Vi er glade for at i har valgt at bo i vores forening på Gyngemose Parkvej ☺**

**Kæmpe tak fra bestyrelsen til alle i andelsboligforeningen, og vi ser frem til endnu et år med bestyrelsesarbejdet og god stemning.**

**Forslag fra bestyrelsen:**

Bestyrelsen ønsker en drøftelse af og en bemyndigelse fra generalforsamlingen til – eventuelt – at foretage omlægning af foreningens Realkreditlån. Ved en låneomlægning kan Andelsboligforeningen drage fordel af det aktuelt lave renteniveau. Det præciseres at bestyrelsen ønsker at fastholde låneprofilen med 30-årigt annuitetslån som afvikles fuldt ud over finansieringsperioden. Bemyndigelsen skal kun være gældende for en låneomlægning i perioden frem til 30/4-2020.