

AB Birketoften

12. marts 2017

Generalforsamling

Der indkaldes til Ordinær generalforsamling for regnskabsåret 2016

Onsdag den 29. marts 2017, kl. 19.00

i fælleslokalet under blok 1.

Dagsorden i følge vedtægterne:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
4. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
6. Valg til bestyrelsen.
7. Eventuelt.

AB Birketoften

Ad. 1: Valg af dirigent.

Ad. 2: Bestyrelsens beretning.

Endnu et år er gået, og vores forening er nået til 26. regnskabsår. Vi har ligesom tidligere år administreret foreningens ejendom.

Bestyrelsen har holdt 6 bestyrelsesmøder og arbejdet med flere opgaver henover året.

Køb og salg

Der var ikke køb og salg i året. Dog er 66B handler primo 2017, hvor vi byder Ann og Brian velkomne. De overtager boligen den 1. april.

Renovering af kældertrappen

Trapperenoveringen er færdig. Opgaven har omfattet renovering af selve trappen med påsætning af stødtrin, maling og betonreparation. Slibning og maling af gelænder, maling af stolper der holder gelænderet, maling af vindue og dørene ind til kælderen samt rensning og smøring af alle hængsler. Enkelte stødtrin er faldet af og sættes på til foråret.

YouSee

Ligesom tidligere år har vi set på muligheden for skift af leverandør for at minimere udgiften. Konklusionen er ligesom tidligere at vi ikke kan finde billigere alternativer.

Vi drøftede en henvendelse fra YouSee vedr. en ny "boks", der kan tilkøbes ens abonnement. Boksen giver adgang til forskellige ekstra kanaler i en "bland selv" pakke. Kort fortalt tilbyder de en "grundpakke" med individuelle tilvalg for 10 eller 20 eller 30 ekstra kanaler via denne boks. Vores nuværende pakke koster 465,33 kr. /mdr. Som fuld pakke. En ny fuld pakke vil koste ca. 485 kr. Og det smarte er at de kanaler som de fleste ønsker, kun er i den fulde pakke.

Ændringer vedrørende privat parkering

Folketinget har vedtaget, at private parkeringsarealer skal markeres bedre og mere ensartet. Det betyder, at der senest 15. marts 2016 ved indkørsel til en privat parkeringsplads skal være opsat en sort tavle med et hvidt "P". Skiltet skal desuden være forsynet med en undertavle, der enten angiver, at der er regler og vilkår på pladsen eller konkret angive disse regler og vilkår.

Senest 15. marts 2019 skal der desuden inde på p-pladsen opsættes skilte, der beskriver vilkårene for parkering. Disse skilte skal sidde, så det altid er muligt at se et skilt, når man befinder sig på pladsen og orienterer sig hele vejen rundt. Skiltene skal som udgangspunkt også være sorte med hvid skrift.

Ovenstående betød at bestyrelsen kontaktede CITY Parkering og lavede en aftale med parkeringslicenser. P-pladsen følger nu lovgivningen for 2016 og skiltene er betalt af CITY parkering. Hver beboer har fået udleveret én beboer licens og én gæste licens. Beboer licensen skal bruges på ens anviste plads og gæstelicensen skal benyttes på vores gæsteplads, når der er besøg af gæster. Gæste parkeringspladserne er ikke til permanent parkering.

Kamera

Overvågning af ejendommen. Vi har haft et par uheldige episoder med hærværk på et par biler og bestyrelsen undersøger mulighederne for kameradækning.

AB Birketoften

Nykredit

Vi arbejder med vores lån herunder evt. ændring i bidragssatserne. Vi fandt det ikke fordelagtigt at ændre på de nuværende lån, idet kurstabet var for stort.

Opgaver i 2017

1. Vi skal have færdiggjort fugningen i blok 3 af gavlfugen ud mod Tinghøjvej.
2. Vi skal have set på forrentning af indestående. I dag er der 0% i rente.
3. Kameraovervågning alt efter generalforsamlingens udmelding.
4. Fælleslokalet skal måske renoveres.
5. Hækken mod nord beskæres.

Ellers kommer der løbende opgaver, der skal tages stilling til.

Også i år vil bestyrelsen takke alle for deres store deltagelse i fællesarbejde og andre forefaldne opgaver, der samlet set er med til at holde omkostningerne og derved boligafgiften nede for os alle.

Mvh - bestyrelsen

Ad. 3: **Årsregnskabet for 2016 vedlægges.**

Til orientering viser årsregnskabet, hvordan vores økonomi har udviklet sig i årets løb. Regnskabet er revisions godkendt uden anmærkninger.

Andelsboligforeningen har et overskud på driften på 169. tkr. mod 148. tkr. Året før. Efter afdrag på gæld, er der et overskud på 47. tkr. I 2015 var der her overskud på 36. tkr.. Resultat er ca. 22. tkr. Bedre end forventet i budgettet. Årsagen skyldes primært en rentetilpasning på lånene fra Nykredit ultimo Q1, hvor vi fik tilpasset renten for den næste 5 årige periode. Derudover ødsler vi ikke med midlerne, men bibeholder en stram styring og har haft mindre forbrug flere steder.

Årsregnskabet gennemgås ligesom sidste år på generalforsamlingen. Hvis beboerne har konkrete spørgsmål til regnskabet, der kræver forberedelse eller skal undersøges før generalforsamlingen, kan de henvende sig til kassereren, der så vil forelægge det på generalforsamlingen.

Ad. 4: **Budgettet for 2017 vedlægges.**

- (1) Samlede indtægter
Forventede samme boligafgift som 2016.
- (2) Vedligeholdelse
Vi har sat 51. tkr. Af til vedligeholdelsen. Det er ca. 10 % under 2016 men vurderes at svare til de planlagte opgaver. Investering i evt. kameraovervågning er ikke budgetteret.
- (3) Ejendomsomkostninger
Stiger ca. 18. tkr. i forhold til regnskab 2016. Elforbrug og TV er de helt store syndere. Elforbruget har en unødvendig stigning, der skyldes, at vi har haft varme på fællesrummet efter udlån, hvor der ikke er blevet skruet ned efter brug.

AB Birketoften

- (4) Administrationsomkostninger
Forventes at være på niveau med 2016.
- (5) Afskrivninger
Det forventes ikke i 2017. Dog kan vi overveje afskrivning på kameraovervågning, hvis der er stemning for dette. Men ellers er de manglende afskrivninger med til at sikre os et fornuftigt overskud til senere vedligeholdelse etc./henlæggelserne.
- (6) Prioritetsydelse og renter
Udgifter til NYKREDIT og gebyr til Danske Bank gør at vi forventer 4-6. tkr. I merudgift på gebyr omkostninger. Vi har ikke indregnet evt. indtægt fra en kommende aftale om afkast af indestående på vores konti for ubrugte midler..

Der er budgetteret med et overskud på ca. 21. tkr.

Ad. 5: **Forslag**

Skal vi have overvågning?

Bestyrelsen har undersøgt mulighederne for overvågning af i første omgang P-pladsen ud mod Tindhøjvej. Projektet har været under vejs i et stykke tid og skyldes, at der har været et par tilfælde med hærværk på enkelte biler.

Vi ønsker forsamlingens indstilling til om foreningen skal investere i overvågning. Vi tænker at det samlede projekt koster 30-60 tkr. alt efter valg af løsning, og vi ser på både kameraløsning og en "lys" løsning, hvor der tænder lamper, måske sammen med kameraoptagelse, skal det være en abonnements løsning, hvor vi får tilkaldevagt m.m.. Bestyrelsen har indhentet konkrete tilbud, men ikke taget stilling til valg af leverandør.

Bestyrelsen ønsker beboernes stilling til om vi skal investere i overvågning af P-pladsen med mulighed for måske senere at tilkoble ekstra kameraer rundt ejendommen. Beløbsgrænsen forventes at blive 30-60 tkr..

Forslag: Skal vi opsætte overvågningsanlæg på ejendommen?

Forslag fra beboerne

Forslag, der ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen og informeret af forslagsstilleren til alle andelshavere senest 4 dage før generalforsamlingen.

Ad. 6: **Valg til bestyrelsen**

Bestyrelsen er i dag sammensat således:

- | | |
|---------------------------------|-------------------|
| 1. * Erling Fris Nielsen | Formand |
| 2. * Lilli Rasmussen | Næstformand |
| 3. Erik Friis Nielsen | kasserer |
| 4. Birgit Elisabeth Friis Emdal | Bestyrelsesmedlem |
| 5. *Ann Jessen | Bestyrelsesmedlem |
| 6. Torben Rasmussen | Bestyrelsesmedlem |
| 7. *Suppleant 1 | Vakant |
| 8. *Suppleant 2 | Vakant |

AB Birketoften

Følgende bestyrelsesmedlemmer og suppleanter er på valg:

* Erling Friis Nielsen	Modtager genvalg som formand for en 2 årig periode
* Lilli Rasmussen	Modtager genvalg som bestyrelsesmedlem for en 2 årig periode.
* Ann Jessen	Modtager genvalg som bestyrelsesmedlem for en 2 årig periode.
* Suppleant 1	Modtager valg som suppleant for en 1 årig periode
* Suppleant 2	Modtager valg som suppleant for en 1 årig periode

Alle andelshavere har mulighed for at opstille på generalforsamlingen, og vi har et par poster, vi gerne så besat. Opgaverne er ikke krævende, men går Du med lyst til at deltage i bestyrelsesarbejdet, er Du velkommen til at kontakte én i bestyrelsen. Ellers er reglerne, at der kan deltage én person pr. bolig i bestyrelsen. Meld lige retur hvis du er interesseret.

Ad. 7:

Under eventuelt kan der ikke besluttes noget, men har du et indlæg, er du velkommen til at fremlægge det her.

1. Datoer for fællesarbejde 2016-2017 er (læg dem ind i kalenderen ☺):

9. april 2017
11. juni 2017
20. august 2017
22. oktober 2017
8. april 2018

2. Letbanen orientering.
3. Gæste P-pladserne.
4. Hækken beskæres mod nord.
5. Investering af foreningens midler i obligationer?

Med venlig hilsen
AB Birketoften

Bestyrelsen

Bilag:

- 1) Regnskab 2016
- 2) Budget 2017
- 3) Vurdering 2016