

AB Birketoften

20. april 2019

Generalforsamling

Der indkaldes til Ordinær generalforsamling for regnskabsåret 2018

Torsdag den 9. maj 2019, 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 Birketofte

Ad. 1: Valg af dirigent

Ad. 2: Bestyrelsens beretning

Endnu et år er gået, og vores forening er nået til det 28. regnskabsår. Året bar præg af flere unormale begivenhedsrigt. Bestyrelsen har holdt 7 bestyrelsesmøder og arbejdet med flere opgaver henover året.

Konstituering af bestyrelsen

Den 9. maj holdt bestyrelsen sit første møde efter generalforsamlingen og fordelte de opgaver, der skal løses efter den nye sammensætning i bestyrelsen. Brian (66B) blev valgt til næstformand og opgaven med lokaleudlejning tager Mona (64E) sig af. Det betyder, at skal i fremover reserverer fælleslokalet, skal i kontakte Mona.

Derefter underskrev bestyrelsen referatet fra generalforsamlingen og de nye vedtægter samt ændring til adgang til foreningens bankkonto grd. Lillis (64D) udtræden af bestyrelsen. Formanden og kassereren har adgang til foreningens midler.

Økonomi

Vores økonomi er løbende fuldt henover året og foreningen har i dag en stabil økonomi. Vores lån står foran en konvertering og der har i året været løbende dialog med kreditgivere ligesom der p.t. arbejdes med konkrete tiltag til en ekstra ordinær generalforsamling.

Glasmuren - reparation

Efter at en bil havde ødelagt vores glasmur mod Ring III, gik der desværre lang tid, før kommunen fik repareret den ødelagte mur. Årsagen var, at det var vanskeligt at skaffe reservedele, men muren er i dag repareret og der skulle efter sigende være reservedele på lager i dag til andre reparationer.

Låge ved skraldepladsen

Vi fik monteret en ny låge ved vores indgangen fra Tinghøjvej. Det var Jørgen (66C) der skaffede lågen og i dag er det en fornøjelse at se en flot og funktionel låge i stedet for den gamle slidte trælåge.

Fællesrummet

Som nævnt ved sidste generalforsamling har det længe været et ønske, at få opgraderet fællesrummet. Vi talte om forskellige løsninger henover året og i dag er der fuld gang i malerarbejdet og selve renoveringen således, at vi forhåbentligt kan vise et nyt flot rum frem til den kommende generalforsamling. Hvis nogen i foreningen har forslag til forbedringer er de velkomne til at kontakte bestyrelsen.

Ejendomsmesse

Bestyrelsen (Brian og Erik) repræsenterede foreningen på en af ABF inviteret ejendomsmesse i Bella Centret, og orienterede bestyrelsen efterfølgende. ABF stod for arrangementet og bestyrelsen hørte bl.a. om kravene til Persondataordningen (GDPR) (som også gælder for vores forening), vi hørte om bygningsudvidelser, tagboliger i en andelsboligforening, værdifastsættelse af en andelsboligforening, vedligeholdelsesplaner og værdi tilvækst, bestyrelsesansvar, vi så det nyeste i sikringsanlæg, døråbne, smarte lamper med LED belysning med udvendigt stikkontakt o.m.a.

AB Birketoften

Husorden

Vores husorden har længe manglet opdatering og bestyrelsen har et opgraderet forslag med til denne generalforsamling.

Køb og salg

Der har været en enkelt bolighandel. Det var reelt en handel der strakte sig fra 2017 og ind i 2018. (64A).

TV - YouSee

Efter folketingets vedtagelse af loven "om frit TV valg" skulle Dansk Kabel TV ombygge og opgradere vores anlæg og aftalen med YouSee blev opsagt. Selve skiftet skete midt i et regnskabsår, og beboerne skal i dag selv tegne aftale med en udbyder.

Indbrud

Som bekendt har vi være udsat for indbrud i foreningen. Indbruddene skete ved højlys dag og det er ubehageligt for os alle, når dette sker. Alle bedes fortsætte med at være opmærksomme på fremmede, der bevæger sig rundt på ejendommen.

Vandskade

Vi oplevede også en større vandskade. Det var et "T" stykke ind til en bolig som i længere tid havde sendt mange liter vand ud i jorden. Vores normale betaling for vand er ca. 53. tkr. Og vi betalte i 2018 ca. 80 tkr. Forsikringen tog sig af selve reparationen (minus selvrisiko) men foreningen skulle betale for vandet. Vi foretog en del kontrolmålinger før og efter reparationen, og i dag mener vi, at systemet er tæt.

GDPR – eller Persondataforordningen

Vores Persondataforordningen (GDPR) kan læses på foreningens hjemmeside. ABF har udviklet en vejledning og tre standarddokumenter, som kan hjælpe bestyrelser med at håndtere foreningens persondata, så andelsboligforeningen overholder den nye forordning. Foreningen benytter disse anbefalinger. I bør alle se dette materiale igennem. Det ligger på hjemmesiden. Gå ind på www.abbirketoften.dk.

Containerplads

Vores containerplads udvikler sig løbende og kommunen kommer med flere og flere krav til affaldssortering. Vi har lige fået nye containere til husholdningsaffald og senere kommer der containere til "organisk affald". Det er vores fornemmelse, at de fleste er gode til at sortere deres affald, og det kommer i sidste ende os alle til gode, idet vi så slipper for at betale en afgift for "strafsortering" der igen vil belaste boligafgiften.

Kommende projekter og opgaver i 2019

Vores forsikring står overfor en fornyelse i 2019/2020. Vi skal have lavet en ny aftale og det er ikke sikkert at vi får den til samme pris som tidligere. Årsagen er, at vi desværre er registreret for skader, ikke store skader, men mange skader, og det trækker ned i en samlet vurdering, når der gives tilbud.

Finansiering af ejendommen. Vi er ved at planlægge en ekstraordinær generalforsamling, hvor vi skal se på ejendommens finansiering. Samtidigt med et nyt lån ser bestyrelsen på nye døre og vinduer til ejendommen. Det er vigtigt at alle deltager, idet det har stor betydning for foreningens økonomi.

Fællesrummet er i gang med at blive malet og skal gøres færdigt. Vi vil derudover se på udearealerne, der skal gennemgås gavlender m.m. Til dette vil vi leje en lift og det vil kræ-

AB Birketofthen

ve 2-4 personer til opgaven. Vi skal også have opdateret vores hjemmeside og andre løbende opgaver.

Foreningen forventes fortsat at blive administreret af kassereren, og ellers vil bestyrelsen fordele de løbende opgaver imellem sig.

Bestyrelsen vil gerne takke beboerne for deres deltagelse i fællesarbejdet og andre forefaldne opgaver. Samlet set har det den betydning, at foreningens omkostninger og dermed den enkelte boligafgift holdes nede.

Vi skal dog ikke glemme, at vi gerne ser en bedre deltagelse fra beboerne. Der er heller ikke noget til hinder for at den enkelte selv tager initiativ og lige luger, fejer eller rydder op i det daglige, og gerne foran ens egen bolig. Kan vi også mødes til fællesdagene et par timer, når vi rundt om hele foreningen.

Kan vi ikke finde ud af dette, køre "Tordenskjolds soldater" måske træt, og så kommer vi næppe udenom en viceværts løsning.

Mvh - bestyrelsen

Ad. 3: **Årsregnskabet for 2018.**

Regnskabet er revisions godkendt uden anmærkninger. Andelsboligforeningen har et overskud på driften på 199. tkr. mod 151. tkr. Året før. Efter afdrag på gæld, er der et overskud på 73. tkr. I 2017 var der her overskud på 26. tkr.. Resultat er ca. 63. tkr. Bedre end forventet i budgettet. Årsagerne er bl.a. øgede indtægter ved køb og salg af boliger i 2017/2018, mindre forbrug på vedligeholdelsen og mindre forbrug på administration af foreningen. Regnskabet vedlægges (Bilag 3.A). Ejendommens vurdering vedlægges (Bilag 3.B).

Regnskabet forventes underskrives af bestyrelsen inden generalforsamlingen og fremlægges.

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 2019**

Der er budgetteret med en mindre stigning i boligafgiften. Årsagen er at vi forventer væsentlige udgifter til vedligeholdelsen herunder reparation af søjlerne i Blok 1. Derudover afsættes der midler til fællesrummets opgradering, øget betaling for renovation (der måske falder i årene fremover grundet den nye containerløsning), revisor, reparationer og vedligeholdelse mv.

Bestyrelsen hæver derudover betalingen for beboernes deltagelse i fællesarbejde til 400 kr./gang, hvilket kan tilbagebetales jf vedtægterne.

Budgettet for 2019 vedlægges som (Bilag 4.A).

AB Birketofte

Boligafgiften foreslås således pr. mdr.:

Bolig A) 5.250 - (2018 - 4.981)

Bolig B) 5.816 - (2018 - 5.509)

Bolig C) 6.173 - (2018 - 5.848)

Bolig D) 6.588 - (2018 - 6.234)

Der er budgetteret med et overskud på ca. 11. tkr.

Ad. 5:

Forslag

Jf. vedtægternes § 12 kan bestyrelsen fremsætte forslag om ny husorden. Den nuværende husorden er ikke tidssvarende og bestyrelsen har derfor forslag om en ny husorden. Den gamle husorden vedlægges som (Bilag 5.A) og den nye husorden vedlægges som (Bilag 5.B).

Forslag: Vedtagelse af ny husorden (jf. Bilag 5.B)

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. *formand Erling Fris Nielsen
2. kasserer Erik Friis Nielsen
3. bestyrelsesmedlem Birgit Elisabeth Friis Emdal
4. bestyrelsesmedlem Jørgen Michael Larsen
5. *bestyrelsesmedlem Mona Møgelvang
6. bestyrelsesmedlem Torben Rasmussen
7. næstformand Brian Sjørøm Hansen
8. Suppleant 1 - Vakant
9. Suppleant 2 - Vakant

Følgende bestyrelsesmedlemmer og suppleanter er på valg:

- a. *formand Erling Fris Nielsen - Modtager genvalg som formand for en 2 årig periode
- b. *bestyrelsesmedlem Mona Møgelvang - Modtager genvalg som bestyrelsesmedlem for en 2 årig periode
- c. Suppleant 1 - Vakant
- d. Suppleant 2 - Vakant

Alle andelshavere har mulighed for at opstille på generalforsamlingen. Du er velkommen til at kontakte bestyrelsen, hvis du ønsker at opstille. Vi har et par vankante poster som suppleant ledige, og alle er velkomne til at stille op til disse poster eller til en bestyrelsespost (vi kan være mellem 2-6 bestyrelsesmedlemmer).

Ad. 7:

Under eventuelt kan der ikke besluttes noget, men har du et indlæg, er du velkommen til at fremlægge det. Kontakt bestyrelsen, hvis du vil have dit indlæg med i en fælles præsentation.

AB Birketoften

1. Datoer for fællesarbejde 2019-2020 er (læg dem ind i kalenderen ☺):

09. juni 2019,
18. august 2019,
20. oktober 2019
05. april 2020

Med venlig hilsen
AB Birketoften

Bestyrelsen

Bilag:

Bilag 3.A - Regnskab 2018
Bilag 3.B - vurdering 2018
Bilag 4.A - Budget 2019
Bilag 5.A – gammel husorden
Bilag 5.B – ny husorden