**Generalforsamling**

**Der indkaldes til Ordinær generalforsamling for regnskabsåret 2019**

**Torsdag den 18. juni 2020, 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.

**Ad. 1:** **Valg af dirigent**

Bestyrelsen foreslår Erik Friis Nielsen.

**Ad. 2:** **Bestyrelsens beretning**

Endnu et år er gået, og vores forening er nået til det 29. regnskabsår. Året bar præg af flere unormale opgaver, og primo året blev den planlagte generalforsamling tilmed udskudt grundet Corona krisen, hvorfor dette års generalforsamling afvikles senere end normalt.

Økonomi

De to største opgaver bestyrelsen har beskæftiget sig med, er omlægning af foreningens lån og vinduesprojektet.

Omlægning af foreningens lån blev besluttet på en ekstra ordinær generalforsamling den 5. juni 2019, og foreningen har i dag et obligationslån, der løbende afdrages på.

Den anden store begivenhed skete ved en anden ekstraordinær generalforsamling den 4. juli 2019, hvor det blev besluttet at opstarte et vindues projekt. Selve projektet har været gennemgået ved separate møder, og forventes at blive gennemført ultimo 2020. Foreningen har hjemtaget vindueslånet.

Den samlede ydelse for begge lån er ca. 707 tkr. årligt og ydelsen for det gamle lån var ca. 781 tkr. årligt eller foreningen har ved låneomlægningerne opnået en ydelsesændring på -74 tkr. Ydelsesbesparelsen indgår i budgetlægningen for 2020.

Letbanen

Et andet projekt der vil berøre os, er den kommende Letbane. Letbaneselskabet havde sat foreningen i stævne vedr. den forventede tidsplan m.m. Det er muligt, at foreningen berøres, når projektet fysisk opstartes ude på Ring III, men foreningen orienteres af Letbaneselskabet, når arbejdet påbegyndes.

Fællesrummet

Ved sidste generalforsamling og fra bestyrelsesmøder har vi informeret om at der bliver arbejdet med forbedring af rummet til gavn for beboerne. Fællesrummet er i dag renoveret og fremstår med nymalede vægge, nye møbler, ny opvaskemaskine etc.. Der blev installeret en varmepumpe, der har givet væsentlig bedre luft og varmefordeling i rummet, så det i dag fremstår væsentlig mere indbydende.

Flækkede søjler

En opgave der har ”overlevet” fra 2018 til 2019 var reparation af 3 ”flækkede” søjler i blok 1. Selve søjlerne revnede i murstenene. Murstenene er en yderbeklædning over selve søjlebæringerne, der står inden i ”murstenssøjlen”. Søjlebæringerne indeni murstenssøjlen er ikke berørt.

Vedligeholdelsesplan

Bestyrelsen har foretaget en ekstern gennemgang af ejendommen med professionel hjælp. Den overordnede konklusion er, at foreningen er i god stand, men at der i nogen grad er behov for diverse forbedringsarbejder. Vedligeholdelsesplanen vedlægges indkaldelsen som (Bilag 2.A).

Containerplads

Vi havde besøg af Gladsaxe kommune vedr. vores containerplads. Årsagen til besøget var, at Gladsaxe kommune fremover ønsker at få sorteret husholdningsaffald i to affaldsbøtter. Organisk affald for sig og restaffald for sig. Derfor ophørte tømningen af vores individuelle affaldsspande og blev erstattet af en containerløsning. Det betød, at beboerne skal aflevere deres affald i de 660 liters containere der er opstillet ved containerpladsen.

Køb og salg

Der har ikke været bolighandler i året.

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 enkeltes boligafgift holdes nede.

Mvh - bestyrelsen

**Ad. 3:** **Årsregnskabet for 2019.**

Regnskabet er revisions godkendt uden anmærkninger. Andelsboligforeningen har efter afdrag på gæld, ubrugte midler for 73. tkr., hvilket er identisk med 2018. Regnskabet vedlægges (Bilag 3.A). Ejendommens vurdering for 2019 vedlægges som (Bilag 3.B).

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 2020**

Der er budgetteret med fald i boligafgiften. Foreningen har gennem årene oparbejdet en fornuftig ”beredskabskapital” og der forventes ikke større udgifter fremadrettet. Samtidig har omlægningen af foreningens lån givet ”luft” i budgettet, og det foreslås derfor at nedsætte boligafgiften som anført

Boligafgiften foreslås således pr. mdr.:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **Boligafgift**  **/mdr./kr.** | **Boligafgift**  **/mdr./kr.** | **Ændring**  **/mdr./kr.** |
|  | **2019** | **2020** |  |
| **Bolig A** | 5250 | 4773 | -477 |
| **Bolig B** | 5816 | 5298 | -518 |
| **Bolig C** | 6173 | 5641 | -532 |
| **Bolig D** | 6588 | 6033 | -555 |

Budgettet for 2020 vedlægges som (Bilag 4.A) og der er budgetteret med et overskud på 20. tkr.

**Ad. 5:** **Forslag**

Bestyrelsen har i år, ikke forslag der skal behandles på generalforsamlingen.

**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 Sjøtrøm Hansen
8. \*Suppleant 1 - Vakant
9. \*Suppleant 2 - Vakant

**Følgende bestyrelsesmedlemmer og suppleanter er på valg:**

* 1. \*bestyrelsesmedlem Erik Fris Nielsen - Modtager valg som suppleant for en 1-årig periode.
  2. \*bestyrelsesmedlem Birgit Elisabeth Friis Emdal - Modtager genvalg som bestyrelsesmedlem for en 2-årig periode
  3. \*bestyrelsesmedlem Brian Sjøstrøm Hansen - Modtager genvalg som bestyrelsesmedlem for en 2-årig periode
  4. \*Kevin Klæben - Modtager valg som bestyrelsesmedlem for en 2-årig periode
  5. \*Suppleant 2 – posten er vakant for en 1-årig periode

Alle andelshavere har mulighed for at opstille på generalforsamlingen. Du er velkommen til at kontakte bestyrelsen, hvis du ønsker at opstille. (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.

Mulige emner:

* Vedligeholdelsesplanen: Vi ser på den, hvad betyder den for foreningen?
* Døre og vinduer: Status?
* Dagligt renhold af containerpladsen: Vi ’sviner’ mere og mere i området. Beboerne stiller fx flasker, byggeaffald m.m. på området (det må man ikke).

Skal vi koble tjansen med håndteringen af de grønne skraldespande sammen med en løbende renholdelse af containerområdet?

Datoer for fællesarbejde i 2020-2021 er:

28.6.2020, 30.8.2020 og 25.10.2020 og 04.04.2021.

Med venlig hilsen

AB Birketoften

Bestyrelsen

Bilag:

Bilag 2.A - Vedligeholdelsesplan

Bilag 3.A - Regnskab 2019

Bilag 3.B - vurdering 2019

Bilag 4.A - Budget 2020