

Andelsboligforeningen Kong Eriks Have

Kong Eriks Have 26 – 31, 2765 Smørum

CVR/SE-nummer 31 09 61 89

Bankkonto 8117 1224985

Referat af generalforsamling tirsdag den 1. september 2020.

Kulturhuset i salen, tirsdag den 1. september 2020 kl. 19.00:

1. Valg af dirigent

Andreas Rangholm byder velkommen til de fremmødte. 16 andelshavere er mødt personligt frem, mens yderligere 3 er repræsenteret ved fuldmagt. Revisor Evan Klarholt foreslås som dirigent, og bliver valgt ved applaus.

Ordet gives til Evan, som konkluderer at generalforsamlingen er lovligt indvarslet.

Evan oplyser, såfremt der kommer forslag til drøftelse til generalforsamling, behøver andelshaverne ikke kende selve forslaget ordlyd på forhånd. Det er nok at emnet til drøftelse (fx låneomlægning) er bekendtgjort senest før 4 dage før generalforsamling afholdes eller er med i indkaldelsen.

2. Valg af referent

Pia Borgen Lindhardt udpeges som referent, og vælges ved applaus.

Evan konkluderer, at generalforsamlingen nu er beslutningsdygtig.

3. Bestyrelsens beretning

Beretningen er udsendt skriftligt sammen med indkaldelsen.

Andreas oplyser at den eneste ændring er at hækken desværre endnu ikke er blevet klippet, idet parkeringspladsen ikke var ryddet for biler da Hede Danmark ankom, de kunne derfor ikke klippe vores hæk som planlagt.

Der er ingen spørgsmål til beretningen, men bestyrelsen fik ros i forhold til det arbejde der var gjort i løbet af året, blandt andet med maling af opgange samt myrebekæmpelse.

4. Forelæggelse af regnskabet og evt. revisionsberetning, samt godkendelse af regnskab

Evan gennemgår det udsendte regnskab og oplyser at som andelsboligforening laver man regnskab efter "årsregnskabsloven". Det er derfor begrænset hvad man kan ændre og skal man ændre noget, skal det beskrives. Det væsentlige i forhold til årsregnskabsloven er, at reglerne for alle virksomheder og foreninger er faste og det sikrer derfor at regler bliver overholdt og at indtægter og udgifter opgøres på samme måde.

Evan indestår for, at regnskabet er lavet efter reglerne.

Evan oplyser, at vi tidligere har besluttet at budgettere med den fulde udnyttelse af renteloftet i foreningen. Andreas bekræfter, at vi har overbudgetteret en smule, da de maksimale udgifter ikke har været genberegnet de senere år. KEH 29, st. tv. der er mødt på vegne af sine svigerforældre kommenterer, at de ikke forstår at det er nødvendigt at binde

Formand:

Andreas Rangholm, Kong Eriks Have 30, st. th., 2765 Smørum

Tlf.: 28 73 24 23

E-mail: awen@awen.dk

Næstformand:

Tlf.:

E-mail:

Andelsboligforeningen Kong Eriks Have

Kong Eriks Have 26 – 31, 2765 Smørum

CVR/SE-nummer 31 09 61 89

Bankkonto 8117 1224985

så mange midler i foreningen, hvilket svarer til ca. kr. 200.000 for deres vedkommende. Andreas forklarer, at budgetteringen er gjort for en sikkerheds skyld, såfremt renterne skulle stige, og at det nu giver os muligheden for at betale os ud af SWAP-lånet.

Evan tilføjer, at han mener at der her er tale om en forsvarlig ageren fra andelsforeningens side.

Ifølge regnskabet har vi budgetteret med et overskud på kr. 589.484,00, men vi har rent faktisk haft et overskud på kr. 1.082.938,00. Dette overskud kommer af, at vi har budgetteret med det fulde renteloft og renten har været langt lavere.

Foreningen har et opsparat indestående på kr. 4.086.710,00. Vores offentlige ejendomsvurdering er på 55 mio. kr. og vi har reserveret kr. 963.336,00 til vedligehold af ejendomme.

Michael fra KEH 26, 1.th. forespørger hvor kravet om udfyldelse af nøgletal til foreningen kommer fra? Foreningens administrator Torben Lund oplyser at dette krav kommer fra et politisk besluttet boligforlig, hvor man pålagde foreningerne, at disse nøgletal skulle fremgå i årsregnskabet.

Der bliver forespurgt om en valuar i forbindelse med ejendomsvurdering og Evan forklarer fordele og ulemper ved dette. Andreas forklarer, at foreningen indtil videre ikke har valgt at bruge penge på det.

Evan forespørger om regnskab kan godkendes og konstaterer at regnskabet godkendes med applaus fra de fremmødte. Regnskab er hermed godkendt.

Det er desuden besluttet at fortsætte uændret med at bruge den offentlige kontantværdi til at værdi sætte vores andelsboliger.

5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse

Det foreslåede budget blev fremlagt.

Andreas oplyser, at bestyrelsen har lavet en ny og opdateret vedligeholdelsesplan der strækker sig over de næste 15 år. Budgettet indeholder derfor en højere hensættelse end tidligere. Da en del af pengene først skal bruges om mange år tages den forøgede hensættelse (60.000 kr.) fra et bevidst underskud så pengene ikke ender som likvide midler. Til den tid (om 10+ år) vil de hensatte penge skulle frigives ved optagelse af yderligere lån.

Det noteredes at det fremlagte budget er lagt under forudsætning af, at bestyrelsen forslag om omlægning af lån godkendes.

Formand:

Andreas Rangholm, Kong Eriks Have 30, st. th., 2765 Smørum

Tlf.: 28 73 24 23

E-mail: awen@awen.dk

Næstformand:

Tlf.:

E-mail:

Andelsboligforeningen Kong Eriks Have

Kong Eriks Have 26 – 31, 2765 Smørum

CVR/SE-nummer 31 09 61 89

Bankkonto 8117 1224985

Budgettet blev godkendt ved applaus.

6. Forslag

I bestyrelsens fremlagte forslag, ønskes der bemyndigelse til at omlægge foreningens lån til fastforrentede lån og samtidig indfri renteswap og renteloft.

Andreas fortæller, at der længe har været et ønske, at komme af med SWAP-lån og efterhånden som renteloftets udløb i 2024 nærmer sig, at få sikkerhed for lånene længere ud i fremtiden. Dette har man kigget på i bestyrelsen. Bestyrelsen har indhentet tilbud fra Nykredit og har i denne forbindelse, besluttet at indstille til omlægning af lån, samt indfrielse af renteloft og renteswap. Lånet der indstilles fra bestyrelsen er et fastforrentet lån med en 30-årig løbetid. Han oplyser endvidere, at der er penge nok i foreningen til at betale renteloft og renteswap ud. Foreningen bruger nogle af de likvide beholdninger til dette. Såfremt lånet omlægges, bliver der yderligere mulighed for at sætte huslejerne ned.

Evan tilføjer, at bestyrelsens forslag om valg af lån er det mest sikre og stabile. Der er tale om et 30-årigt lån med fast rente. Evan pointerer desuden, at hvis ikke bestyrelserne i årenes løb havde været så opmærksomme og ansvarlige i forhold til foreningens økonomi og i årenes løb fået oparbejdet den gode økonomi, som foreningen har i dag, havde det ikke været muligt, at fortage disse dispositioner, som vi kan i dag.

KEH 29, st. tv. forespørger, hvorfor der i tilbuddet ses 2 lån og spørger om man bør være bekymret om hvor høj andelskronen bliver, når der bliver afdraget meget mere på lånene? At der er flere lån er en teknikalitet, det største (hovedlånet) holder sig under en vis procentdel af ejendommens værdi (som vurderet af banken) og det gør en forskel. Det at fjerne SWAP-lånet og få et stabilt lån med sikkerhed langt ud i fremtiden vil forhåbentlig bidrage til nemmere at kunne få en højere pris selvom andelskronen kommer til at stige yderligere.

Michael KEH 26, 1.th. kommenterer at han synes at det er et rigtigt godt forslag om låneomlægningen, så vi kan komme af med SWAP-lånet. Han spørger om det ville have givet mening at forsøge at indhente tilbud fra 3 forskellige kreditforeninger? Evan mener ikke at dette vil have nogen betydning, alle kreditforeninger ligger ret fast og ensartet på deres lån.

Der blev foretaget afstemning om bestyrelsens forslag om omlægning af lån. Det blev enstemmig vedtaget.

Der er stillet forslag om at bestyrelsesmedlemmer fremadrettet får udbetalt skattefri godtgørelse for telefon og administration indenfor statens takster, hvilket i 2020 udgør kr. 3.850,00.

Formand:

Andreas Rangholm, Kong Eriks Have 30, st. th., 2765 Smørum

Tlf.: 28 73 24 23

E-mail: awen@awen.dk

Næstformand:

Tlf.:

E-mail:

Andelsboligforeningen Kong Eriks Have

Kong Eriks Have 26 – 31, 2765 Smørum

CVR/SE-nummer 31 09 61 89

Bankkonto 8117 1224985

Bestyrelsen bemærkede at de havde forestillet sig, at det til at starte med blev et beløb pr. bestyrelsesmedlem på kr. 3.000,00. KEH 31 – Torben Fritze tilføjer, at der tidligere har været vedtaget en sådan ordning i foreningen.

Der blev foretaget afstemning om bestyrelsen forslag om, at få udbetalt skattefri godtgørelse for telefon og administration indenfor statens takster. Det blev enstemmig vedtaget.

7. Valg

- Valg af bestyrelsesformand
 - Ikke på valg.
- Valg af 2-5 menige bestyrelsesmedlemmer
 - Formanden bemærkede at vi gerne ønsker alle 5 mulige pladser i bestyrelsen besat.
 - Michael Bradtberg stillede op og blev valgt.
- Valg af suppleant
 - Birgit Westerberg og Ib Bank Pedersen stillede op og blev valgt.
- Bestyrelsen 2020/2021 ser dermed ud som følger
 - Andreas Rangholm – formand
 - Karina Krøyer
 - Keld Marcussen
 - Pia Borgen Lindhardt
 - Michael Bradtberg
 - Birgit Westerberg – 1. suppleant
 - Ib Bank Pedersen – 2 suppleant
- Valg af revisor
 - Evan Klarholt blev foreslået til at fortsætte som revisor, og valgt.

8. Eventuelt

Keld nævnte, at vi fortsat savner foreningens batteridrevne hækkeklipper. Hvis nogen falder over den må den gerne finde tilbage på sin plads.

Formanden takkede Ib og Keld for at have meldt sig til ekstra græsslåning.

Formand:
Andreas Rangholm, Kong Eriks Have 30, st. th., 2765 Smørum
Tlf.: 28 73 24 23
E-mail: awen@awen.dk

Næstformand:
Tlf.:
E-mail:

Andelsboligforeningen Kong Eriks Have

Kong Eriks Have 26 – 31, 2765 Smørum

CVR/SE-nummer 31 09 61 89

Bankkonto 8117 1224985

Generalforsamlingen afsluttedes og dirigenten takkede for god ro og orden.



Andreas Rangholm



Karina Strube



Keld Marcussen



Pia Borgen Lindhardt



Michael Bradtberg



Evan Klarholt - revisor



Torben Lund - administrator

Formand:

Andreas Rangholm, Kong Eriks Have 30, st. th., 2765 Smørum

Tlf.: 28 73 24 23

E-mail: awen@awen.dk

Næstformand:

Tlf.:

E-mail: