

Generalforsamlingsreferat – Andelsboligforeningen Rosenlund

År 2015 den 22. april afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Rosenlund.

1. Valg af dirigent

Ad dagsordenens punkt 1

Henrik Aabye bød velkommen og foreslår, at advokat Olaf Hedegaard vælges som dirigent.

Advokat Olaf Hedegaard konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig.

2. Bestyrelsens beretning

Ad dagsordenens punkt 2

Bestyrelsen aflagde årsberetning ved Henrik Aabye, der vedhæftes nærværende referat som særligt dokument. Afslutningsvis fremkom Henrik Aabye med en række personlige bemærkninger, da han nu afgik som formand efter adskillige år på posten og kunne konstatere, at der var sket nogle afgørende ændringer i Andelsboligforeningens forhold, bl.a. at der nu var en total ny renoveret gård, at der var givet tilladelse til opsætning af altaner og ikke mindst, at man havde fået konverteret samtlige lån til fastforrentede lån, og det kunne konstateres, at der var tale om en særdeles sund andelsboligforening både vedrørende vedligeholdelsesstandard og økonomi.

Årsberetningen blev eenstemmigt taget til efterretning.

3. Forelæggelse af årsrapport, revisionsberetning, forslag til værdiansættelse og godkendelse af årsrapport og værdiansættelsen

Ad dagsordenens punkt 3

Revision Per Top gennemgår årsrapporten og konstaterer indledningsvis, at samtlige indtægter stort set har været som budgetteret, men at der på udgiftssiden har været ekstra udgifter end budgetteret, hvilket skyldes den omfattende trappestandsættelse, hvor der alene i 2014 er betalt ca. 678.000,-. Der er dog stadig et overskud på det ordinære driftsresultat på ca. kr. 644.000,- og efter afdrag på prioritetsgæld stadig et overskud på ca. kr. 141.000,-, hvorefter foreningens egenkapital udgør ca. kr. 88.375.734,- incl. hensættelser.

Med hensyn til balancen henvises særligt til note 3, hvoraf fremgår, at den oprindelige indskudsandelskapital er reguleret og nu er fastsat til kr. 517,431,-. Reguleringen er forårsaget af, at man i forbindelse med nye oplysningskrav i forbindelse med salg af andelsboliger har gennemgået samtlige andelsindskud og boligafgifter, og det er i den forbindelse konstateret, at der ikke i alle tilfælde har været fuld overensstemmelse mellem de registrerede og de faktiske indskud, ligesom der ikke i alle tilfælde betales boligafgift i fuldstændig overensstemmelse med andelsindskuddet. Det forventes, at det samlede oprindelige andelsindskuds størrelse nu er korrekt, men der er stadig usikkerhed om et par lejlighedsers nøjagtige andelsindskud. Der vil således efter yderligere undersøgelser kunne forekomme enkelte mindre reguleringer, ligesom der muligvis skal ske regulering af boligafgiften på nogle af lejlighederne, idet boligafgift i henhold til vedtægterne skal betales i samme forhold som man har foretaget indskud i andelsboligforeningen.

Endelig bemærkede Per Top, at andelskronen fortsat foreslås fastsat til 165.

Årsrapporten blev eenstemmigt godkendt.

4. Bestyrelsen foreslår, at andelskronen fastsættes til kr. 165,00

Ad dagsordenens punkt 4

Forslaget blev straks sat under afstemning og eenstemmigt godkendt.

Andelskronen er herefter 165.

5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Ad dagsordenens punkt 5

Revisor Per Top gennemgik kort budget 2015 og konstaterede indledningsvis, at budgettet var baseret på uændret boligafgift, og at der i øvrigt på indtægtssiden ikke var de store forandringer i forhold til tidligere år. På udgiftssiden var der budgetteret med samlede udgifter på i alt ca. kr. 3,9 mil., hvilket er ca. kr. 350.000,- mere end regnskabet for 2014. Dette skyldes først og fremmest færdigbetaling af trapperenovering, hvor der er hensat i alt kr. 750.000,- i budgettet. Efter betaling af afdrag vil der således være et likviditetsunderskud i budget 2015 på i alt kr. 242.400,-, men da der er rigelig med egenkapital for det ikke nogen indflydelse på boligafgiften, hvortil yderligere bemærkes, at ejendommen konverterer realkreditlån formentlig med virkning fra den 1.7., således at der i indeværende år forventes en besparelse på kr. 40.000,- til kr. 50.000,- og fremover årligt en besparelse på ca. kr. 100.000,- i forhold til nugældende prioritetsudgifter.

Budgettet blev herefter eenstemmigt godkendt.

6. Forslag

Ad dagsordenens punkt 6

a. Bestyrelsen foreslår, at generalforsamlingen meddeler bestyrelsen fuldmagt til at omprioritere realkreditlånene i ejendommen, herunder fuldmagt til at forlænge de eksisterende låns løbetid til maksimalt 30 år og til at indfri eksisterende lån. Bemyndigelsen indebærer, at bestyrelsen er berettiget til at afgøre de nærmere vilkår for omprioriteringen og er berettiget til at underskrive samtlige de til brug for omprioriteringen og eventuelt låneindfrielsen nødvendige dokumenter, herunder pantebreve, kurskontrakter m.v. samt at bestyrelsen er berettiget til at delegere bemyndigelsen i henhold til denne fuldmagt helt eller delvist til foreningens administrator. Bemyndigelsen er gældende indtil næste ordinære generalforsamling.

Forslaget blev eenstemmigt vedtaget.

b. Bestyrelsen foreslår, at generalforsamlingen meddeler bestyrelsen fuldmagt til efter bestyrelsens skøn at etablere kreditfacilitet (kassekredit) op til stor kr. 1.000.000,- med foreningens bankforbindelse eller andet pengeinstitut. Bemyndigelsen indebærer, at bestyrelsen er berettiget til at afgøre de nærmere vilkår for etableringen af kassekredit og er berettiget til at underskrive samtlige de til brug for etableringen nødvendige dokumenter, samt at bestyrelsen er berettiget til at delegere bemyndigelsen i henhold til denne fuldmagt helt eller delvist til foreningens administrator. Bemyndigelsen er gældende indtil næste ordinære generalforsamling.

Forslaget blev eenstemmigt vedtaget.

7. Valg af formand

Ad dagsordenens punkt 7

Henrik Aabye ønsker ikke genvalg som formand.

Tea Hviid foreslås som ny formand.

Tea Hviid vælges eenstemmigt.

8. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter

Ad dagsordenens punkt 8

Anders Willadsen og Hans Christian Lundgaard er på valg.

Begge modtager genvalg.

Anders Willadsen og Hans Christian Lundgaard valgtes eenstemmigt.

Bestyrelsen består herefter af

Tea Hviid som formand

Anders Willadsen

Hans Christian Lundgaard

Ausa Thorvardarson

Jens Pallesen.

Som suppleanter valgtes

Rune Dandal

Christian Tandrup

Ahmed Simsek

Alle valg var eenstemmige.

9. Valg af revisor og administrator

Ad dagsordenens punkt 9

Ro's Revision genvalgtes eenstemmigt.

Advokat Olaf Hedegaard genvalgtes eenstemmigt som administrator.

10. Eventuelt

Ad dagsordenens punkt 10

Under eventuelt blev det bl.a. foreslået, at husorden blev placeret på opslagstavler i opgange.

I forbindelse med den nye port var der blevet tilkendegivet ønske om, at vinduer blev vasket 2-3 gange årligt. Viceværten påtog sig opgaven.

Over porten er der stadigvæk ar efter et gammelt skilt fra Top Sound og det henstilles, at bestyrelsen overvejer om dette kan udbedres.

Ingen begæres herefter ordet.

Generalforsamlingen hævet.

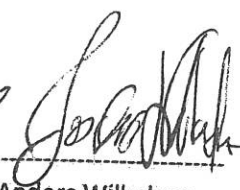
Som dirigent:

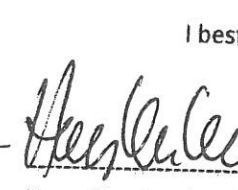
Olaf Hedegaard

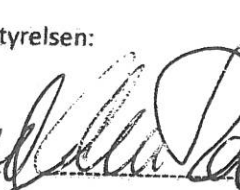


I bestyrelsen:


Henrik Aabye


Anders Willadsen


Hans Chr. Lundgaard


AUSA Thorvardarson


Jens Pallesen

Henrik Aabye

Anders Willadsen

Hans Chr. Lundgaard

AUSA Thorvardarson

Jens Pallesen

Bestyrelsens årsberetning 2014/2015

Østerbro april 2015

Velkommen til A/B Rosenlunds ordinære generalforsamling for andelshavere, administrator og revisor.

1. Bestyrelsens Arbejde

- Vi har afholdt månedlige bestyrelsesmøder hvis indhold er blevet offentliggjort på foreningens hjemmeside. Vi har afholdt ad hoc møder om valg af farve til maling og udskiftning af linoleum på hovedtrapperne: Derudover har vi afholdt et regnskabsmøde med revisor og administrator
- Ved siden af disse møder har mødeaktiviteten i år hovedsageligt været i arbejdsgrupper:
- Det har særligt være "Altanprojekt II" som har ført til opsætningen af 7 altaner og "Netværksgruppen" som har efter flere sværds slag har fået ændret udbyder af foreningens internet fra Wao til Andelsnet
- Fra bestyrelsen skal der igen år lyde en stor tak til vores vicevært Thomas, som dagligt holder opsyn med, renholder samt sørger for vedligehold af foreningens bygninger og fællesarealer.
- Årets arbejdsdag var atter en succes. Vi gentager arrangementet igen i år og datoen bliver i år lørdag d. 13. juni. Der vil blive orienteret om dagen via opslag i trappeopgangene. Viceværten har som altid en håndfuld spændende arbejdsopgaver til de fremmødte.

2. Ejendommen

- At dømme efter antallet af cykler i cykelkælderens, er der mange brugere og et gode for foreningen. Cykelværkstedet benyttes også jævnligt (Hust at rydde op efter jer). Der har været vedligeholdelsesreparationer på vaskemaskiner i løbet af årets og vaskeriet anvendes stadigt af mange andelshavere.
- Hen over nytåret har vi fået renoveret alle hovedtrapperne med maling af vægge, trappeløb, hoveddøre og træværk samt opsat væv/filt hvor det har været nødvendigt. Alle hovedtrapper har også fået nyt Linoleum på trin og reposer. Farvevalget er udvalgt i samarbejde med malerfirmaet og holdt i tidsløse farver. Pas på det. Det skal holde i mange år!
- Omprioriteringen af lånene er slået igennem (en ny er på vej)
- Der har været et øget antal overdragelser også erhvervet det Grønne Køkken som ikke holdte lang tid.

Ressourceforbruget

Vores elektroniske radiatormålere har nu siddet ca. 1 år og har været udsat for deres første aflæsning, hvilket gør det interessant at se den enkelte andelshaveres fordelingsforbrug.

En gennemgang af ressourceforbruget viser:

- Et **fald** varmekraftforbruget på 3,5 % for forhuset til et totalforbrug på 469 MWh
- En **stigning** på 1,4 % for havehuset til et totalforbrug på 354 MWh.
- Forbruget af vand er i år **steget** med 2 % til et totalforbrug på 5133m³
- Foreningen forbrug af el er i år 36.022kWh hvilket er en **stigning** på 6 %

3. Initiativer fra andelshaver (vicevært)

- I starten af december blev der traditionelt afholdt juletræstænding med sang og lidt godt til ganen.
- Og her i foråret har der atter været afholdt fastelavn med tøndeslagning for børn og deres forældre.

4. Forventninger for det næste bestyrelses år.

På bestyrelsens vegne

Henrik Aabye

