

REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING

MANDAG, DEN 28. APRIL 2014 KL. 19.00 I DANNEBO II's FÆLLESHUS.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsrapport, forslag til værdiansættelse og evt. revisionsberetning samt godkendelse af årsberetning og værdiansættelse.
4. Indkomne forslag.
 - a.Valg af havedør.
 - b.Valg af hækplanter.
 - c.Valg af cykel-halvtag.
5. Valg til bestyrelsen.
7. Valg af suppleanter.
8. Valg af administrator/kasserer.
9. Orientering om hjemmeside.
10. Orientering om YouSee.
11. Eventuelt.

1.Valg af dirigent.

Annie Rasmusen foreslås og vælges med akklamation.

2. Formandens beretning.

Formanden fortalte, at beretningen var vedlagt indkaldelsen, og ingen i salen krævede den oplæst. Endvidere henviste formanden til de referater, som bliver udsendt straks efter bestyrelsesmøderne.

Spørgsmål: Dan Lindehammer spørger, om de 8 % spild/ difference i vandforbrug er meget eller lidt?

Formanden: Det er meget lidt, de andre foreninger i området har spild op til 23% . Det kan bl.a. skyldes nogle toiletter og vandhaner, der står og drypper/løber.

Der stemmes om bestyrelsens beretning, og den godkendes med akklamation.

3. Forelæggelse af årsberetning, forslag til værdiansættelse og evt. revisions beretning af kasserer.

Kassereren gennemgår regnskabet punkt for punkt.

Sammenlagt giver det et underskud på 1.855.000 kr., som skyldtes at Facade projektet nu figurerer bogført og afskrevet, da facadeprojektet regnskabsmæssigt er vedligeholdelse.

Således er tallet forventeligt.

Samlet set er andelskronen nu på 7,33

Spørgsmål: Dan Lindehammer.

Der er en indtægt på 4000 kr, som kommer fra salg af boliger. Administrator får 2000 kr. ved salg, og Dan L. mener, at beløbet er ført forkert rent regnskabsmæssigt, det bør være som indtægt, og administrators indtægt bør derefter stå som en udgift.

Kasserers svar: Det er revisor, der bogfører det på den måde. Tidligere har kassereren gjort det på Lindehammers måde, men revisor har rettet det.

Spørgsmål: Andre tilgodehavender.

Vedr. gælden som andelshaverne har til foreningen for døre og vinduer.

Indgår denne gæld i prioritetsgælden eller skal denne lægges oveni?

Hvis den indgår, vil gælden til foreningen fra andelshaverne da være ude af verden, såfremt prioritetsgælden bliver afdraget, før andelshaveren har betalt færdigt ?

Og hvilken rente betaler andelshaverne for dette lån ?

Kassererens svar: Foreningen har ikke gæld udover det, der fremgår af regnskabet.

Dog skal det huskes, at kreditten syner mindre end den er, da der ved nytår var tilbageholdt penge i forbindelse af salg og en del penge fra vandregnskabet.

Dette fremgår som skyldigt i regnskabet. Desuden "låner" vi midlerne fra reservefonden og festfonden af os selv, da de indgår i kreditkontoen.

Rent regnskabsmæssigt har foreningens lån og andelshavernes lån til døre og vinduer dog intet med hinanden at gøre. Af sammen grund vil gælden til foreningen i det tænkte eksempel også bestå. Kassereren er opmærksom på situationen og ville finde den tænkte situation usmart, hvorfor der også arbejdes på tilrettet afdragsmodel med et højere afdrag af gælden på døre og vinduer, som så nedsættes i den fordelte omkostning. DVS at vi samlet set ikke betaler mere, men blot afdrager hurtigere på gælden for døre og vinduer. Mere om dette vil komme, når bestyrelsen har indarbejdet dette i fremtidige budgetter, der så skal vedtages af generalforsamlingen.

Renter for de lån, foreningen har optaget, indgår i de renteudgifter, der fremgår og betales som andre renteudgifter. Cibor 3 renten på lånet er pt lige under 1%.

Spørgsmål: nøgletalsfordeling.

Vi har sat et kryds, som går ud fra, at boligens værdi afgøres af boligens størrelse.

Kassereren gjorde opmærksom på, at det ud fra ordbruget er udfyldt korrekt, men det virker ikke fyldestgørende, da der ikke står noget om fælles udgifter.

Fakta er således:

Boligafgiften fordeles efter m2 og fællesudgifter fordeles ligeligt pr. andel

Boligafgift + fællesudgifter = boligydelse

Dette faktum fremgår af budgettet og det materiale, eventuelle købere får udleveret.

Kassereren vil til næste regnskab forhøre revisor, om dette ikke kan komme til at fremgå mere synligt af regnskabet.

Andelsværdi prognosen

Udarbejdet ud fra vores budget.

Prognosen viser, at andelskronen ved udgangen af året 2014 vil være godt 7,43. Prognosen var ikke kommet ud til alle, så denne vedlægges derfor referatet.

Der var indkommet et forslag om at få et skema, der viser udviklingen over året.

Et sådant blev fremlagt for salen, men det er en simpel ting, som kassereren normalt udregner til andelshaverne, når vedkommende ønsker at sælge andelen.

Spørgsmål : I regnskabet bør det fremgå, at der er et budgetoverskud som et driftsresultat, og dette udgør ca. 150.000 kr. Disse bør tilfalde andelshaverne, evt. i december måned med en nedsættelse af dennes husleje

Svar: Bestyrelsen arbejder seriøst med at få regnskabet til at gå op, og bestyrelsen har besluttet, at man prøver at fastholde en ensartet husleje, så vi ikke får et fald i ydelsen det ene år for at få en større stigning året efter. Foreningen opnår pt stor anerkendelse af ejendomsmæglere, banker m fl. for den nuværende styring af økonomien. Desuden er den vedtagne boligydelse ikke et aconto beløb, der så efterfølgende gøres op som et vandregnskab.

Lindehammer: Når der er et overskud, kan man godt udmønte dem til december måned.

Der var ikke yderligere spørgsmål. Dirigenten spurgte, om generalforsamlingen kunne godkende kassererens beretning, og den godkendes med akklamation.

4. Indkomne forslag:

Valg af havedøre.

Formanden fortæller, at to fra bestyrelsen har været på rådhuset for at spørge, om vi skal søge om godkendelse til at isætte døre ud mod øst.

Kommunen blev forlagt det materiale, som haveudvalgs-gruppen havde udarbejdet, og på dette ark godkendte kommunen indsættelse af døre og udbygning af have mod øst.

Der omdeles stemmesedler til afstemning om, hvilken type døre, man ønsker ud fra de to billeder, der blev omdelt. (Enkeltdør med sidevindue eller franske døre).

Prisen ligger på mellem ca. 28.000 for dør / vindue-løsning og ca.30.000 kr for franske døre.

Afstemning: 16 for dør plus vindue og 6 for franske døre og 4 blanke.

Valg af hækplanter ved de nye haver mod øst

Der har været foreslået spirea og bøg.

Steen Vogts indsendte forslag var fjeldribs, den ligner ribs og solbær i bladene. Den kommer tidligt om foråret og den smider løvet sent.

Overvældende stemning for fjeldribs, som herefter blev vedtaget som hækplante til de nye haver.

Valg af cykel- halvtag.

Formanden: Skal vi overhovedet have cykel-halvtage eller ej ?

Afstemning: **16 stemte ja** og 10 stemte nej. **Forslaget er vedtaget.**

Kassereren: Rent økonomisk, så skal der fjernes en lysmast hvert sted, og det koster pr. stk.10. 000. Dertil tømmer og maling. Det kommer alt i alt til at koste omkring 50.000 kr pr. cykelskur. Cykelskurene skulle i givet fald opsættes ved gavlen på bolig 162 og gavlenden på bolig 132.

Næste afstemning: Skal vi have eet cykelhalvtage eller to cykelhalvtage ?

Kassereren gjorde opmærksom på, at vælger man to cykelhalvtage, vil der alt andet lige blive en budgetoverskridelse på den konkrete budgetpost, men det er ikke noget, foreningens samlede drift ikke kan klare.)

Afstemning: 6 syntes, der skal være 1 skur og **18 syntes, der skal være 2**, og 2 stemte blank.

Samlet resultat: to cykelskure opsættes for gavlenden ved bolig 162 og 132.

5. Valg til bestyrelsen

Anni Olsen og Jørgen Oechsler er på valg, og de modtager genvalg.

De blev begge valgt med akklamation.

Suppleanter: Jesper Valant og Bodil Rasmussen er foreslået.

De vælges begge med akklamation.

Valg af administrator/ kasserer

Carsten Pedersen modtager genvalg og genvælges med akklamation.

6. Hjemmesiden.

Jørgen Oechsler fortalte om hjemmesiden, der er under ABF.

ABF har lavet grundmodellen, som man selv kan arbejde videre med.

"Info" er et link med en masse nyttige informationer, som specielt er til gavn for nye indflyttere.

"Dokumenter" linket er interessant, bl.a med referater fra årets bestyrelsesmøder, vedtægter for andelsboligforeningen os.v.. Økonomien/ regnskabet kommer også til at ligge på linket, men det kræver et "Log in" Det vil sige, man kan gå ind og se alt på hjemmesiden.

Jørgen Oechsler har lavet en mail kontakt, som man kan skrive til for at få et "log in".

Ad åre kan der komme en Blog med indlæg og andet, dvs der er mange muligheder i fremtiden.

Adressen på hjemmesiden er **www.dannebo1.abf-net.dk**

7. YouSee/ tv-kanaler

Dan Lindehammer forelagde nyt fra "YouSee"

Vi får vores tv signaler fra kabler i jorden. I dag får vi alle en grundpakke på 25 kanaler.

Indtil nu har det været sådan, at man kan købe en mellem pakke, hvor man får 10 kanaler mere.

Eller man kan købe den fulde pakke med 25 ekstra kanaler.

Nu er der mulighed for at vælge, hvilke kanaler man ønsker. Det betyder ikke, at man skal betale mere. Man kan vælge 10 kanaler ud fra en bestemt pakke, der er frit valg i over 100 kanaler. Man kan skifte en gang om måneden. De valgfrie kanaler er individuelle, og de er kodet.

"YouSee" sætter et filter på boksen uden for huset, eller man kan købe et indstikskort sat direkte ind i tv.

Den faste grundpakke sendes fortsat uændret og er pligtig.

Man kan ikke skifte noget ud i grundpakken. Man kan kun skifte ud i mellempakken eller den store pakke.

Grundpakken koster 125 kr, som betales sammen med varmeregningen.

Mellempakken koster 203 kr. og den store pakke næsten 300 kr., og disse købes direkte hos YouSee.

Man kan tilkøbe enkelte kanaler, som koster fra 10 kr. mere om måneden pr. kanal.

"YouSee" har også en pluspakke med en boks, hvor man kan leje film og se sidste uges

Tv-programmer mod et yderligere tillæg.

Man kan også se programmerne på sin ipad eller computer.

Man kan også tage ipad eller pc med på ferie og se tv i en måned uden for hjemmet.

Vedr. bredbånd kan man variere hastigheden efter behov.

8.Evt.

Christa Vogt fortalte om et kursus vedr. "Livet som andelshaver", som foregår i Hillerød.

Det er gratis. Og man opfordres til at deltage, da det er klogt at kende til andelstankerne, og måske det også vil befordre nye folk i bestyrelsen.

Ellen Lindehammer syntes, at skiltet med gæsteparkering står forkert. Kan det blive gravet op således, at det står mere synligt, når man kommer ind på vores område.

Skiltet står nu ret langt væk fra indkørslen til andelsboligforeningen.

Dirigenten afsluttede med tak for god ro og orden.

Formand: Torsten Christensen

Dirigent og næstformand: Anni Rasmussen

Bestyrelsesmedlem: Jørgen Oechsler

Bestyrelsesmedlem: Christa Vogt
