

Referat af generalforsamling i Boligforeningen Marienlund af 1926

Afholdt mandag 5. oktober 2020 kl. 17.30

På Cafe Fortegården, Ellebjergvej 14 K, 8240 Risskov.

Tilstedeværende var

Hans Egedes Vej: 34, 42, 44, 58, 60, 66
Fridtjof Nansens Vej: 9, 12, 23, 25, 31, 33, 35
Roald Amundsens Vej: 9, 21.

Dagsorden

- 1) Valg af dirigent.
- 2) Bestyrelsens beretning.
- 3) Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
- 4) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
- 5) Forslag.
- 6) Valg.
På valg:
Jais Lytje (HEV60) – modtager genvalg
Nils Tjell (FNV12) – modtager genvalg
Rasmus Høssellund – udtrådt af bestyrelsen og modtager ikke genvalg.

Herudover skal vælges suppleanter og revisor.

- 7) Eventuelt.

Referat

Ad 1) Valg af dirigent

Bestyrelsen havde Rune Carstensen (FNV9) som kandidat.
Rune blev valgt uden modkandidater.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede indledningsvist, at generalforsamlingen blev rettidigt varslet og indkaldt, og den er dermed beslutningsdygtig. Dirigenten tilføjede, at generalforsamlingen var blevet udsat fra april til i dag pga corona-restriktioner, og således kunne den indkaldte generalforsamling erstatte den ordinære generalforsamling, der skal afholdes inden fire måneder efter regnskabsårets afslutning.

Ad 2) Bestyrelsens beretning

Formand Christian Lambertsen (HEV31) redegjorde kort for årets forløb.

Nye andelshavere:

HEV 40 overtaget 1/9-2020 og FNV 25 overtager 1/11-2020

Vi har lagt lån om to gange siden sidste ordinære generalforsamling,

Det første lån blev omlagt efter ekstraordinær generalforsamling 1/9-2019

Nordea kredits kontantlån på 2% blev omlagt til et nyt 30årigt kontantlån med fast rente og afdrag fra Nordea kredit.

Det andet lån blev omlagt efter ekstraordinær generalforsamling 5/1-2020

Nordea S3 uden afdrag blev omlagt til 30 års fastforrentet lån med 10 års afdragsfrihed.

HEV 62 står endelig færdig efter branden, og Hanne er flyttet ind.

Ny forsikring er tegnet ved Gjensidig, da det var det mest fordelagtige tilbud for foreningen. Grundet foreningens skadeshistorik er selvrisikoen steget til ca. 10.000 kr. Bestyrelsen understreger, at det ikke er det brændte hus, der ligger til grund, men blandt andet alle de små skader, der skaber denne situation for foreningen.

Hvis foreningens skadeshistorik forbedres, vil bestyrelsen forsøge at genforhandle forsikringsforholdene med henblik på nedbringelse af selvrisikoen.

Bestyrelsen har fået henvendelser fra beboere angående larmende hunde. Frem mod den næste, ordinære generalforsamling i april 2021 vil bestyrelsen gennemgå og revidere foreningens vedtægter og husordenen/ordensreglerne. I den sammenhæng vil også retningslinjer om husdyrhold blive drøftet og revideret. Efter vedtagelse af disse dokumenter, vil det være op til bestyrelsen efter konkret vurdering at håndhæve det bestemte.

Vigtigst af alt er dog, at vi til alle tider husker det gode naboskab, hvor man er opmærksom på at undgå eller begrænse gener for de nærtboende herunder støjgener. Der bør herske en kultur, hvor man andelene imellem eksempelvis varsler om fester etc., og hvor man i det hele taget opsøger accept af adfærd – herunder husdyrhold – som kan være til gene for andre beboere. I forlængelse heraf bør det ligeledes være sådan, at man – på en ordentlig måde og i en ordentlig tone – kan drøfte de tilfælde, hvor en eller flere rent faktisk føler sig generet. Det bør altid være en sidste udvej, at bestyrelsen skal håndhæve retningslinjer overfor beboerne, men det er til gengæld forventningen, at alle gør deres ypperste for at tage hensyn til andre.

Ad 3) Forelæggelse af årsregnskab

Kasserer, Tanja Nielsen (HEV58) fremlagde årsregnskab for 2019 med vægt på de væsentligste afvigelser i resultatopgørelsen i forhold til 2018.

- Indtægterne i form af husleje er steget, som skyldes huslejestigningen fra 3.650 kr. til 3.900 kr. pr andel gældende fra 06-2019

- Foreningens forsikring ved Tryg er steget i pris, da selskabet ikke længere ønsker os som kunde. Bestyrelsen har valgt at opsige forsikringen pr 30.11.2019. Desuden har der også været en mindre stigning i ejendomsskatterne.
- Stigningen i administrationsomkostninger skyldes en periodeforskydning -- i både betalingen af revisionshonorar, samt bestyrelsesmøder.
- Øvrige foreningsomkostninger påvirkes af, at prisen for valuarvurderingen er steget, samt der i 2019 ikke har været nogle handler i foreningen, som var tilfældet i 2018, og dermed indtægt i form af vurderingshonorar.

Det skal bemærkes, at Resultat før finansielle poster næsten er identiske for 2018 og 2019.

De finansielle omkostninger i 2019 dækker over kurstab og omkostninger ved låneomlægning af foreningens fastforrentet lån til nyt 0,5% fastforrentet lån med afdrag. Det skal bemærkes, at kurstabet er medregnet i det nye låns hovedstol. Det har ikke kostet likviditet.

Ifølge regnskabet den 31.12.2019 er den samlede værdi af foreningens bygningerne opgjort til 243.240.000 kr. på baggrund af ny valuarvurdering. Dette svarer til ca. 4.500.000 kr. pr andel.

Derudover har foreningens indestående på bankkonto i Nordea ikke ændret sig væsentligt.

Foreningens restgæld udgjorde 70.990.203 kr. pr 31.12.2019 (langfristet gæld), mens den kortfristede gæld 421.258 kr. er svarende til 1. års afdrag på realkreditlånene.

Foreningens "opsparing"/værdi er svarende til egenkapital på 172.813.681 kr.

Andelsværdien er beregnet til 3.133.512 kr. jf. beregning på side 19-20 i årsrapporten. Beregnes som værdien af foreningen (alle aktiver) fratrukket kursværdien af foreningens samlet gæld.

Der blev stillet spørgsmål om værdisætning pr andel, hvor det blev præciseret, at den gennemsnitlige værdi pr. andel ca. udgør 4.500.000 kr. på baggrund af den seneste valuarvurdering. Herfra skal trækkes foreningens gæld, på baggrund af aktuelle kurser, hvorved andelsværdien på 3.133.512 kr. fremkommer.

Regnskabet blev godkendt

Ad 4) Fremlæggelse af budget

Kasserer Tanja Nielsen (HEV58) fremlagde budget for 2020 på trods af, at ¼ af året er gået. Bestyrelsen forventer ikke væsentlige afvigelser i forhold til 2019, og der er taget højde for låneomlægning i starten af 2020. Her blev det besluttet på ekstraordinær generalforsamling, at foreningens F3 lån uden afdrag skulle omlægges til nyt fastforrentet 1% uden afdrag. Boligafgiften indstilles til at fastholdes på 3900,-

Spørgsmål om vandafledning: Dette er ny post, som er blevet pålagt foreningen, og fjernet fra hver enkelt andel. Der er tale om et fast vandafledningsgebyr, og ikke noget variabelt alt efter forbrug. Der er tale om et årligt gebyr på ca. 300 kr. pr andel, og det er Aarhus Vand, som har lavet om i opkrævningen.

Budgettet blev godkendt

Ad 5) Forslag

Der er ingen indkomne forslag

Ad 6) Valg

På valg var:

- Nils Tjell (FNV12)
- Jais Lytje Oehlers (HEV60)

Begge blev genvalgt uden modkandidater.

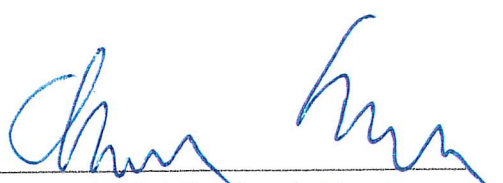
Ingen meldte sig til den ubesatte post (bestyrelsen skal jf. Vedtægterne bestå af formand plus 2-4 medlemmer).

Jesper Brink (FNV35) blev valgt som suppleant. Der er en suppleant i den forkortede valgperiode frem til, at der i april 2021 afholdes generalforsamling i vanlig kadence.

Revisionsfirma Redmark genvælges

Ad 7) Evt.

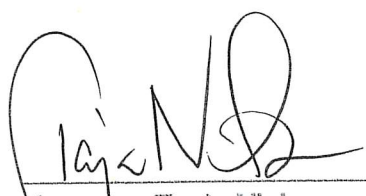
Det blev foreslået at lave et lille skriv om bestyrelsens arbejde for at øge opmærksomheden og interessen for bestyrelsens arbejde, og dermed måske få udfyldt den sidste plads i bestyrelsen.



Formand, Christian Lambertsen



Referent, Jais Lytje



Kassener, Tanja Nielsen



Næstformand, Nils Tjell