

# Generalforsamling den 5. april 2016

---

## 1. Valg af dirigent

Jan Kempf Bertelsen (JKB) er foreslået af bestyrelsen og vælges af forsamlingen. Han meddeler, at indkaldelsen er rettidigt indkaldt.

## 2. Formandens beretning

Søren Andersen bød velkommen til den 14. generalforsamling i Støberiets historie. Foreningen er 11 år gammel, men der blev afholdt nogle stykker inden byggeriet var færdiggjort.

Med så mange års erfaring burde generalforsamlingen ikke tage lang tid, men der er altid lige nogle ting, som vi skal fordybe os i. Der bliver holdt bestyrelsesmøder ca. 1 gang månedligt og derudover er der også møder i vedligeholdelsesudvalget engang imellem. De har i øjeblikket et godt samarbejde med dygtige fagfolk.

Der bliver hele tiden holdt et godt øje til vores lån i Nordea. Tidligere på året blev der vedtaget en omlægning i Nordeas lokaler. Information om dette er lagt i alles postkasser.

Bestyrelsen har været ved at rydde lidt op i cykelskurerne, og det er også bestyrelsen, som har sat gamle cykler uden for, så der er plads til alle. Disse cykler ligner nogle, der ikke kan køre. Der er tidligere blevet undersøgt nogle forbedrede forhold til cyklerne, men det er alt for dyrt og ikke noget, man vil spendere på for øjeblikket.

Søren nævnte igen i år, at der ligger cigaretskodder alle steder. Line Holch fra bestyrelsen har foreslået, at der blev indkøbte spande med sand, så folk kunne smide dem deri, men man mener ikke, at det løser problemet, da folk muligvis står på svalegangene og smider dem udover. Det er ikke kun cigaretskodder, men også andet affald, og Søren opfordrer til, at man ikke smider ting fra sig og i det hele taget hjælper hinanden med at holde området rent.

Nogle gange får vi en merafgift for forkert sorteret affald. Vi er nødt til at tænke over, hvad der smides i molokken og i papircontaineren. Hvis man er i tvivl, kan man altid spørge bestyrelsen, hvad der må smides i de forskellige beholdere. Især ved ind- og udflytning er de blevet fyldt godt op med forkert affald.

Sidste år var et redskabsrum oppe at vende. Bestyrelsen er desværre ikke kommet videre med det emne.

Vore andelsboliger er meget attraktive, hvilket til en vis grad skyldes medierne i øjeblikket. Det er blevet igen at bo i en andelsbolig i forhold til tidligere års skandaler. Desuden har vi attraktive lån. Vi har pt. en venteliste på 20 personer.

Mht. til vakumventiler, som de tidligere år har været oppe at vende, har Søren fundet ud af, at der i etageejendomme blot skal være én i hver 6. lejlighed. Vedligeholdelsesudvalget kigger på dette.

Sluttelig takkede Søren den øvrige bestyrelse for et godt samarbejde.

Dirigenten spurgte om der var spørgsmål til beretningen. Erik (11C) bragte cykler på svalegangen op igen. Det står i vedtægterne, at de ikke må stå der. Han havde kontaktet ABF, men fået at vide, at det kun er bestyrelsen, der må rette henvendelse. Søren Andersen og Gunnar Quist Hansen fra bestyrelsen nævnte, at det er en håbløs sag, som er svær at gøre noget ved. Det blev vedtaget, at punktet skal genopstå og bestyrelsen tage stilling til, hvad der skal gøres.

Jeppe (13C) nævnte, at han synes, vi skal holde fast i vor andelsidé om at bibeholde en attraktiv andelsværdi. Dvs. at holde fast i, at ejendommen måles til anskaffelsessummen og ikke ved en valuarvurdering.

Beretning blev herefter godtaget.

### **3. Regnskab v/ Vagn T. Larsen Revi Nord**

Årets resultat er et overskud på 50.469 kr., som overføres til egenkapitalen. Dermed stiger andelskronen fra 1,173 til 1,176.

Der er i 2015 hensat 450.001 kr. til vedligeholdelse. Der er ultimo 2015 hensat 901.687 kr. til foreningens vedligeholdelsesfond.

Ejendomsværdien er fastsat til 67 mio. kr. pr. 1. oktober 2014. Dette har ingen betydning for andelshaverne, da andele er fastsat ud fra den oprindelige anskaffelsessum.

Hovedstol for obligationslån hos Nordea Kredit udgør 52,88 mio. kr. Lånet er afdragsfrit frem til 1. oktober 2016. Der er indgået aftale med Nordea om en fornyelse af lånet, som fastlåses med en fast swaprente på 2,13 % frem til 30. juni 2025. Markedsværdien af Swap-aftalen er fortsat negativ og udgør -4,2 mio. kr. pr. 31. december 2014. Dermed udgør den samlede gæld 56,06 mio. kr. I praksis har swappens værdi ingen betydning, medmindre lånet skal indfries. Det forventer vi ikke at gøre, før afdragsfriheden udløber i 2025, og her vil værdien under alle omstændigheder være gået i nul.

Af nævneværdige forhold i resultatopgørelsen kan nævnes, at vi pga. omlægning af lån, har hensat ekstra kr. 300.000 til vedligeholdelse. Desuden har handelsaktiviteten været højere end normalt. I balancen er der også en ny post – konsulentbistand, som har været en udgift i forbindelse med omlægning af lån.

Regnskabet blev godkendt.

### **4. Forelæggelse af budget til godkendelse og eventuel ændring af boligafgift**

Inden budgettet blev vendt, spurgte Vagn T. Larsen, om der var noget ifm. den nye vedligeholdelsesplan, som der ikke var taget højde for. Gunnar Quist Hansen sagde, at det var indregnet. Pga. omlægning er

beløbet til hensættelse steget gevaldigt og prioritetsrenterne faldet.

Der er ikke budgetteret med ændringer i boligafgift eller fællesudgifter i 2016.

Budgettet blev godkendt.

## **5. Oplæg til fremtidig anvendelse af rentebesparelse**

Gunnar Quist Hansen fremlagde bestyrelsens forslag til brug af den ventede besparelse, som er resultat af omlægning af foreningens lån. Forslaget, som gælder for 2017, er lagt i alles postkasser rettidigt inden generalforsamlingen.

I 2017 ventes besparelsen at udgøre 10,99 kr. pr. m<sup>2</sup> sammenlignet med 2015, og det vedtages, at 2,66 kr. pr. m<sup>2</sup> går til finansiering af vedligeholdelsesplan, mens 8,33 kr. pr. m<sup>2</sup> går til nedsættelse af boligafgift.

Arne Frandsen (11C, 3.3.) fremhævede, at beløbet som hensættes måske er i underkanten set over en årrække. Bestyrelsen modargumenterede med, at denne ekstra hensættelse dækker udgifter til vedligeholdelsesplanen, og samtidig bliver der i forvejen hensat til vedligeholdelse. Søren Andersen nævnte også, at Nordea har lovet, at kassekreditten kan blive hævet uden ekstra omkostninger.

Erik (11C, 3.2.) spurgte, om der i beregningerne var taget højde for ventilationen. Det piber stadig voldsomt hos dem. Gunnar Nygaard fra Vedligeholdelsesudvalget sagde, at han har gang i problematikken. Kort fortalt sidder styringen af ventilationen på taget, den burde ifølge eksperterne sidde i stuen. Vi afventer pt. rapport. Hos Annelise Rønnow (11B) er der også store problemer med undertryk. Udvalget afventer rapport og håber, at der snart findes en løsning.

Forslaget blev vedtaget og kan fremover tages op hvert år, hvis man ønsker det.

## **6. Indkomne forslag**

Gunnar Quist Hansen fremlagde et forslag om at reducere antallet af medlemmer i bestyrelsen fra 7 til 5. Grunden hertil er, at der alligevel ikke altid er fremmøde af alle, og at opgaverne ikke er ligeligt fordelt. Han mener, at bestyrelsen bliver mere effektiv ved dette tiltag. Dirigenten spurgte, om der var indvendinger. Søren Andersen nævnte, at man ifølge ABF-standard kan sidde med en bestyrelse på 2-4 personer. Han bifaldt forslaget og nævnte, som tidligere år, at selv om man ikke er i bestyrelsen, må man gerne hjælpe i fællesskabet.

Forslaget blev vedtaget.

## 6. Valg af bestyrelse

På valg var formand Søren Andersen (genopstiller ikke), Susanne Færch (genopstiller ikke), Henrik Christiansen (er flyttet og dermed udtrådt), Helene Kalstrup (stiller op som suppleant), Rasmus Gregersen (genopstiller) samt suppleanterne Jytta V. Jensen (genopstiller ikke) og Gunnar Nygaard (genopstiller ikke).

Gunnar Qvist Hansen blev valgt som ny formand, Rasmus Gregersen blev genvalgt (han var fraværende, men bestyrelsen havde modtaget fuldmagt) og så var der nyvalg til Jan Petersen, 11 C, 4.1 og Patrick Nielsen 13 C, 1.3.

Bestyrelsen består herefter af Gunnar Qvist Hansen (formand), Rasmus Gregersen, Jan Petersen, Patrick Nielsen og Line Holck.

Helene Kalstrup havde givet udtryk for, at hun gerne ville stille op som suppleant, men da hun var fraværende, og der ikke forelå en fuldmagt, kunne hun ikke vælges. Som suppleanter blev valgt Lars Erik Agesen, 13 C, 2.4 og Hanne Peters, 13 B.

Tillykke til de valgte.

## 7. Valg af revisor

Revi Nord blev genvalgt.

## 8. Eventuelt

Arbejdsdagen finder i år sted, lørdag den 21. maj, klokken 09.00.

Erik Jørgensen, 11C, 2 synes ikke, at vi skal gøre forskel på folk i bestyrelsen. I dag har formanden fået gave og blomster for mange års arbejde. Susanne stopper også og har ikke fået noget. Normalt bruger man ikke i bestyrelsen penge på gaver, men dirigenten indskød, at da Jytta stoppede fik hun et par flasker vin. Susanne får selvfølgelig det samme pga. mange års arbejde.

Gunnar Quist Hansen nævner, at Inna, som har taget sig at besigtigelse af lejligheder ved salg, ønsker at stoppe. Vi skal have fundet en anden, der kan hjælpe bestyrelsen med dette. Tag endelig henvendelse til bestyrelsen, hvis der skulle sidde én og ønske dette.

Søren afsluttede generalforsamlingen og takkede for gaver samt godt samarbejde igennem alle årene.

---

Søren Andersen (formand)

---

Gunnar Quist Hansen (næstformand)

---

Rasmus Gregersen (bestyrelsesmedlem)

---

Line Holch (bestyrelsesmedlem)

---

Susanne Færch Andersen (bestyrelsesmedlem)

---

Helene Kalstrup (bestyrelsesmedlem)

---

Jan Kempf Bertelsen (dirigent)

---

Lone Jensen (referent)