

Generalforsamling A/B Birkely  
Onsdag den 16. marts 2016  
Fælleshuset, Vilestoftehaven 67

Referat:

Anna bød velkommen, og specielt til vores revisor Claus Groth Christoffersen fra revisionsfirmaet Axel Gram a/s.

**1) Valg af dirigent og referent.**

Anna foreslog derefter, med henvisning til den udsendte dagsorden, Maja Kvist som dirigent og Ingeborg Sonne som referent. De blev begge valgt.

Dirigenten kunne konstatere, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet. Først ved mail og omdeling den 3. februar (fristen er 4 uger) og dernæst ved udsendelse og omdeling af dagsorden, årsrapport mv. den 2. marts (fristen er 14 dage).

Dirigenten konstaterer at følgende huse er repræsenteret: 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 60, 62, 64, 68, 70. Hus 36 og hus 58 var der fuldmagter fra.

Dirigenten konstaterede, at den udsendte dagsorden var i overensstemmelse med vedtægten, og kunne desuden konstatere, at forsamlingen var beslutningsdygtig, også hvad angår dagsordenens punkt 6, hvortil kræves 2/3 af samtlige andelhaveres tilstedeværelse.

**2) Årsrapporten**

Årsrapporten blev forelagt af Claus Groth Christoffersen. Han fremhævede det regnskabsmæssige resultat og ved hjælp af noterne, hvordan resultatet er nået. Vi har en negativ likviditet, men idet vi ejer indexobligationer, betaler vi til os selv.

ABF og foreningen af statsrevisorer lavede i 2013 regler for, at andelsboliger skal administreres som virksomheder, hvilket gør det mere kompliceret og omfattende for bestyrelsen. Årsrapporten viste en forhøjet andelsværdi, som var begrundet i, at Axel Gram a/s beregner ud fra kursen på vore obligationer. Det var generalforsamlingen godt tilfredse med. Årsberetningen blev herefter enstemmigt godkendt.

**3) Orientering om tilbud fra Nykredit om låneomlægning**

Claus Groth forklarede indholdet. Hvis vi indfrier indeksslånet mister vi endegyldigt retten til at tage en højere pris. Selv om vi i nogle år ville få tilbudt en reduceret bidragssats, ville vi om nogle år skulle betale en meget høj pris. Om 10 år kunne andelshaverne således se frem til en forhøjelse af boligafgiften på ca. kr. 3700 pr. md. Han anbefalede derfor at beholde det hidtidige lån, og se tiden an, om der opstår bedre muligheder. Det var alle indforstået med, men det var ikke et punkt til afstemning.

**4) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget**

blev også forestået af Claus Groth. Erik opponerede over, at der ikke var sendt forslag ud om ændringerne, hvad angår forhøjelse af boligafgift og indførelse af bestyrelsesshonorar. Bestyrelses svarede, at da det er et budget, der skal til afstemning, er der ikke noget skjult i det. Budgettet har været udsendt i rette tid.

Der foreslås 3% boligaffgiftsstigning gældende fra april 16, for at vi kan blive bedre polstret.

Claus Groth foreslog, at vi købte obligationer, f. eks. Lange danske eller lign., noget der giver udbytte, i stedet for spar invest value aktierne. Vi skal købe for nogle af de penge, vi har hensat. Vi får alligevel ingen rente. Erik mener, at der stadig skal være penge til vedligehold og ikke bare opsparing i obligationer. Hardy siger, at de 3% kan bruges til vedligehold eller opsparing.

Stigningen blev vedtaget af alle.

Punktet om skattefri godtgørelse blev begrundet af Leif med:

Det er blevet mere kompliceret og tidkrævende, at andelsforeninger nu kører som erhvervsvirksomheder, der er mere bøvl, også med salg af boliger, og det er udbredt at foreninger over hele landet benytter skattefri godtgørelse som kompensation. Det er frivilligt, men et nødvendigt arbejde, som kommer hele foreningen til gode.

Desuden går der tid med opdatering af hjemmesiden.

Kompensation er her foreslået som det halve af den tilladte sum for skattefri godtgørelse.

En administrator-løsning vil for den enkelte bolig være væsentlig højere.

Claus Groth pointerede, at skattefri godtgørelse ikke er løn, men er til at afbøde omkostninger, kørsel, telefon mv.

Afstemningen viste 14 stemmer for, 2 stemmer imod, 1 stemte ikke.

Efter de to afstemninger om ændringer, stemte vi for det samlede drifts- og likviditetsbudget, der blev vedtaget.

Herefter tog vi afsked med revisor Claus Groth.

#### **5) Formandens beretning.**

Formanden bød velkommen til de to nye beboere, Else List i nr. 54, som flyttede ind sidste år, og Birgit Næsted i nr. 50, som flyttede ind i januar. Ved sidstnævnte salg var der bl. a. vandskade, som nu er udbedret. Bestyrelsen vil overveje om den skal tilbageholde et større beløb ved salg, da skaderne løb op i 23.000 kr.

Vi har fået malet sålbænke og repareret sokler. Anna vil gerne have respons, hvis der stadig er problemer med arbejdet. Anna har en rest af maling til sålbænke.

Energi Fyn har været her for at se, om vi kunne have gavn af forbedringer, men konstaterede, at vore boliger er meget velholdte. Nogle forbedringer som termostater, kan den enkelte søge fradrag for.

Vi har afholdt en havedag, effektivt og hyggelig. Der var ikke behov for flere.

AL-bank har holdt et (gratis) kursus om salg og vedligehold (Leif deltog). Vi har i løbet af året flere gange haft brug for ABF, som har været meget hjælpsomme.

Der har været holdt en ekstraordinær generalforsamling (hos formanden) om valg af ny revisor. Bestyrelsen er meget tilfredse med samarbejdet med Axel Gram a/s. Bestyrelsen har været til flere møder, og Claus er meget god til at forklare komplicerede ting. Foreningen har nogle økonomiske udfordringer, og Nykredits tilbud var ikke så godt, som det gerne ville have os til at tro. Revisor arbejder på at finde den bedste løsning på omlægning af indeksslånet. Intet bliver besluttet, før foreningen er blevet hørt.

Bestyrelsen mødes en gang om måneden og samarbejdet er godt.

Beretningen blev taget til efterretning.

**6) Forelæggelse af ny vedtægt**

Vedtægten er ABFs standardvedtægt 2014 med nogle tilføjelser. Leif gennemgik de ændringer, som er tilføjet af bestyrelsen og tilføjet på grund af lovændringer. Vedtægter med ændringer var udsendt og omdelt, tilføjelser og ændringer med rød skrift. Samme som foreslået ved generalforsamling i 2015 minus §8 stk 5  
Vedtøget med 15 stemmer for.

**7) Der var ingen indkomne forslag.**

**8) Valg.**

Kasserer Leif Lundgaard var på valg og blev genvalgt for 2 år.

1.

Suppleanter Sus Thomsen og Hardy Sørensen blev genvalgt for hver 1 år.

**9) Eventuelt.**

Der var ros til bestyrelsen fra Erik Knudsen

Herefter kunne dirigenten afslutte mødet og takke for god ro og orden.

Referent: Ingeborg Sonne nr. 40

Godkendt af bestyrelsen den 12. april 2016

---

Anna Kjelds

---

Leif Lundgaard

---

Laila Vad Hansen

---

Maja Kvist (dirigent)