

Referat, Ordinær Generalforsamling,
AB Birkely, torsdag, 4. april, kl. 16.00,
Fælleslokalet, Vilestoftehgnet 121

1) Valg af dirigent og referent

Anna foreslog Maja som dirigent og Ingeborg som referent.

Dirigenten takkede for valget og kunne konstatere, at generalforsamlingen 1. gang var varslet pr. mail den 4. marts. Dagsorden med økonomibilag, til pkt.2, 3 og 4 blev omdelt den 21. marts.

Dirigenten konstaterede, at dagsorden er i overensstemmelse med vedtægten. Dog med den ændring i forhold til den omdelte dagsorden, at i stedet for revisor Kristian Rosager møder revisor Morten Damgaard Møller samt, at til pkt. 4 er tilføjet gennemgang af låneomlægningstilbud fra Nykredit som konsekvensberegninger heraf.

Dirigenten konkluderede, at generalforsamlingen er lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

Dirigenten konstaterede, at der var møde andelshavere fra nr. 36, 38, 40, 42 med fuldmagt fra 50, 44, 46, 48, 56,58, 60, 62, 64, 66, 68, 70 er til stede.

To andelshavere var ikke mødt nr. 52, 54.

2) Forelæggelse af Årsrapport 2018 til generalforsamlingens godkendelse

v/revisor Morten Damgaard Møller fra revisionsfirmaet Axel Gram.

Efter revisors gennemgang af årsrapporten blev der stillet spørgsmål.

Poul Torbensen spurgte om der var indhentet flere tilbud til udskiftning af varmevekslere. Formanden svarede, at der var indhentet to tilbud.

Erik Jørgensen spurgte, hvad punktet vedligeholdelse, genopretning og renovering indeholdt, da han syntes det var et højt beløb, kr. 189.536

Revisor henviste til note 4 på årsrapportens side 11, som er malerarbejdet og varmevekslere.

Revisor forklarede, at renteswappen betyder, at vi betaler en højere rente, end vi kunne have gjort. Når markedsrenten er under 5% er den til ulempe, når markedsrenten er over 5% er det til vores fordel. Vi betaler altså en højere rente, end vi kunne have gjort.

Poul Torbensen spurgte om foreningen havde lidt tab. Revisor svarede, at det var et regnskabs teknisk tab.

Der blev spurgt, om vi kan omlægge lånet. Svaret var, at vi kan indfri obligationsgælden samt værdien af renteswappen. Det var der ikke ønske om.

Der er to forskellige aftaler. Da vi indgik renteswap, havde vi en gæld på 10 mio. kr. og i dag har vi en gæld på 22 mio. kr. Det vil være et tab, hvis vi indfried i dag. Den måde, vi har strikket vores økonomi sammen på, er usædvanlig for en andelsboligforening. Forklaring til referenten var, at vi har swap-aftale og har optaget lån for at købe obligationer.

Spørgsmål om Note 16 Øvrig anden gæld.

Salgssummen vedr. salget af nr. 58 blev indbetalt sidst i december, og figurerer derfor under betegnelsen "Mellemregning ved salg af andele". Beløbet blev udbetalt til sælger den 3.januar2019.

Årsrapporten blev efterfølgende godkendt 15 stemmer. En undlod at stemme.

3) Forelæggelse af Likviditetsbudget til generalforsamlingens godkendelse.

a) Godkendelse af boligafgiftsstigning (husleje) på 3 %

Revisor og Anna begrundede, hvorfor huslejen må sættes op med 3% med henvisning til den foregående prognose på generalforsamlingen i 2018.

Huslejestigningen blev godkendt. 15 stemmer for. 1 undlod at stemme

b) Godkendelse af det samlede Drifts- og Likviditetsbudget.

Revisor kommenterede det samlede Drifts- og Likviditetsbudget

Drifts- og Likviditetsbudget godkendt med 15 stemmer for. 1 undlod at stemme.

4) Forelæggelse af prognose for perioden 2019 – 2023 – til orientering

a) Revisor kommenterer den omdelte prognose – omdelt den 21. marts.

Revisor pointerede, at prognosen var baseret på 3% stigning pr. år. Med den stigning, der var lagt ind, vil økonomien sandsynligvis se bedre ud i 2022 – 2023, som det kan ses i bilaget.

Poul Torbensen spurgte om, hvilken lånemodel, det var regnet ud efter. Revisor svarede, at prognosen var beregnet med de kendte elementer.

Der blev henvist til årsrapporten, Anvendt regnskabspraksis side 23, 2. afsnit.

b) Revisor kommenterer det udsendte låneomlægningsstilbud samt konklusionen af lånetilbuddet. (er udsendt på mail den 31. marts) – til orientering.

Hvis man lægger lånet om til Nykredits lånetilbud, vil man få en lille besparelse på huslejen, men husenes værdi falder meget og med det samme. Kun attraktivt for dem, der ved, at de bliver boende i lang tid.

Erik Jørgensen spurgte, om der er alternativer. Nej, svarede revisor, man er låst.

Der kan holdes et møde med Nykredit for at høre deres version af låneomlægningen.

5) Bestyrelsens beretning

v/formand Anna Kjelds

I årets løb er der blevet malet udvendigt hvidt træværk og der er udskiftet 5 varmevekslere. De øvrige varmevekslere skiftes senere.

Der har været 2 havedage. Den første var, mens det var meget varmt, så det blev mest til hygge og grill og øl, som Erik kom med

Den anden havedag blev der virkelig lavet noget, men udover bestyrelsen, er det kun et par stykker, der møder op. Hvis man ikke er i stand til at lave noget, vil det være i orden blot at være til stede og yde service efter bedste evne. Men det er et fælles ansvar at holde det grønne område, som vi alle kan have glæde af. Kan vi måske betale en havemand til noget mere end at beskære buske?

Betalingen for renovationen fortsætter som hidtil. Leif har udførligt beskrevet dette i en mail sendt den 28. februar.

Bestyrelsen holder møde en gang om måneden. Alle henvendelser bliver taget alvorligt, derfor er det trist, at nogen spreder mistillid til bestyrelsen, Underskriftindsamling blandt nogle beboere – det er ikke særlig demokratisk og giver en dårlig stemning. Fejlfinderkultur er aldrig befordrende. Alle kan indkalde til en ekstraordinær generalforsamling.

Leif fremlagde 3 grunde til, at bestyrelsen ikke havde efterkommet kravet i underskriftindsamlingen om at forlange en amortiseringsplan fra Nykredit.

- 1 Bestyrelsen fandt en amortiseringsplan overflødig, da huslejen altid blev fastsat efter den af revisoren udarbejdede Drifts- og Likviditetsplan, som tager højde alle indtægter og udgifter (21 poster i alt), som indgår i fastsættelsen af huslejen for det kommende år.

Henviste også til 5 årsprognosen, som giver et kvalificeret indtryk af huslejen de kommende år.

- 2 Såvel ABF som revisoren havde skriftligt udtrykt skepsis om værdien af en amortiseringsplan.
- 3 Underskriftindsamlingen skete ved henvendelse til kun 10 ud af 18 andelshavere.

Herefter fulgte en længerevarende intens debat med fokus på genoptagelse af swap-sagen mod Nykredit.

Debatten blev stoppet af Anna og dirigenten med henvisning til, at denne sag definitivt blev stoppet ved beslutningen på den ekstraordinære generalforsamling den 5. januar 2015.

Kun en ny ekstraordinær generalforsamling, med omgørelse af denne beslutning på dagsordenen, kan få sagen genoptaget.

6) Indkomne forslag

Forslaget er modtaget den 23. marts

Forslaget var formuleret således:

Fremsendes til kommende generalforsamling i A/B Birkely den 4. april 2019.
Til dagsordenens punkt 6. -indkomne forslag.

Udmeldelse af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF).

Begrundelse af forslag:

I hele forløbet af vores swapsag med Nykredit har vi kun modtaget en overfladisk og mangelfuld rådgivning, ikke nogen former for skriftlig dokumenterbar juridisk stillingtagen. Selvom vores sag fra Realkreditankenævnet fylder 45 skrevne sider, er der en berettiget tvivl om ABF i det hele taget har gennemlæst afgørelsen, inden ABF rådgav A/B Birkelys bestyrelse tilbage helt fra dec. 2015.

Yderligere bevis herfor fremkommer i skrivelse til undertegnede fra Erhvervsminister Rasmus Jarlov, der vil blive fremlagt på generalforsamlingen.

Poul Torbensen nr. 66. Fremsendt den 23. april 2019.

Dirigenten læste forslaget op.

Forslaget blev derefter trukket tilbage af Poul Torbensen, og blev efterfølgende taget af dagsordenen.

7) Valg til bestyrelse og valg af suppleanter:

Bestyrelsesmedlemmer er:

Formand Anna Kjelds valgperiode, 2017 – 2019, på valg og blev genvalgt

Kasserer Leif Lundgaard valgperiode, 2018 – 2020

Bestyrelsesmedlem Laila Vad Hansen valgperiode, 2017 – 2019, på valg og blev genvalgt

Suppleant, valgt for 1 år er: Sus Thomsen blev genvalgt

Som 2.suppleant, valgt for 1 år opstilledes Margit Worm-Leonhard, som blev valgt

Flere medlemmer ønskede at der på dagsordenen skulle stå om et aftrædende bestyrelsesmedlem modtog genvalg.

Dette vil bestyrelsen følge op på.

9) Eventuelt.

Sus opfordrede til, at vi alle arbejder på, at det tidligere gode naboskab vender tilbage. Vi hilser på hinanden,

Deltagelse i havearbejde og svare på invitationer til sommerfest.

Erik Knudsen henviste til tidligere gode sommer- og grillarrangementer.

Gudrun spurgte om, hvem der skulle betale for udskiftning af toiletkumme. Bestyrelsen svarede, at det skal andelshaveren selv, da det er indvendig vedligeholdelse.

Leif henviste til hjemmesiden, hvor dels forsikringspolice og dels forsikringens dækningsområde kan læses

Hermed sluttede generalforsamling, kl. 1830.

Referent Ingeborg Sonne

Underskrevet den 30.april 2019

Maja Kvist, dirigent

Anna Kjelds, formand

Leif Lundgaard, kasserer

Laila Vad Hansen, bestyrelsesmedlem