Andelsboligforeningen Blommehaven

Referat af ordinær generalforsamling den 1. april 2025.

Der var fremmødt 26 andelshavere, som repræsenterede 17 husstande.

1. Valg af dirigent og referent

Ole Christensen fra nr. 31 blev valgt som dirigent, og Annette Christensen fra bestyrelsen blev valgt som referent.

Ole Christensen takkede for valget og konstaterede, at den ordinære generalforsamling var lovligt indvarslet og dermed beslutningsdygtig. Herefter gik man over til dagsordenen.

2. Bestyrelsens beretning

Formand Lene Christensen gennemgik beretningen og hovedpunkterne var:

Det har været et stille og roligt år. Der har været udskiftning af nogle varme-Unit og belægningen i affaldsøen ved nr. 27-49 er blevet skiftet. Ifølge vedligeholdelsesplanen så skal udhænget males i år og det har vi afsat penge til i budgettet.

Økonomien i foreningen er stadig rigtig god som det også fremgår af regnskabet. Der fremgår en del penge på kontoen og vi har undersøgt muligheden for at indbetale ekstra på vores lån, men ifølge vores bankrådgiver, så kan det ikke betales sig, da vores lån har så lav en rente at, hvis der f.eks. blev indbetalt et afdrag på 300.0000 kr., så vil det kun give en besparelse på ca. 1.500 kr. om året og pengene er væk. Bankrådgiverens anbefaling er at investere i obligationer, da disse kan sælges igen, hvis vi pludselig står og skal bruge pengene.

Vores samarbejde med de andre andelsboligforeninger går godt. Der bliver udvekslet mange gode ideer og som eksempel arbejdes der på at få indkøbt en hjertestarter.

Hele beretningen er vedlagt som bilag til dette referat.

Ulla Kristiansen deltager i møder afholdt af ABF og kommer ofte hjem med nyttig viden. Hun fik ordet til at fortælle lidt om et møde hun var til i marts måned. Ulla fortalte om borgerberedskabet, som kommer ud og afholder gratis kurser for borgerne omkring håndtering af kriser og ulykker og hvordan vi hjælper hinanden. Det kan være "kriseparat i 3 døgn", "kriseparat Brand" og "kriseparat Klima". Bestyrelsen er nysgerrig på om det har interesse at afholde sådanne kurser i foreningen?

Spørgsmål til beretningen: Der var opbakning til at investere i obligationer. Der var flere alternative forslag til brug af pengene. Fastfrysning af husleje, nedsættelse af husleje. Hertil måtte vores revisor fortælle, at det ikke er en god idé, hverken med nedsættelse eller fastfrysning af huslejen, da der har kørt flere sager mod andre foreninger, hvor man har skullet betale skat af dette. Vi må heller ikke bevidst køre med underskud over en årrække.

Pengene kunne også bruges til at få udskiftet de sidste varmeunits.

I forhold til Borger Beredskab så var der 13 der tilkendegav, at det er en god idé at arbejde videre med dette.

Det kan være en god ide at få afviklet et kursus i brugen af hjertestarter når vi får en sådan. Der er mange hjerteløbere i Tranbjerg, så dette skal også indtænkes.

Der var ikke flere spørgsmål til beretningen, som herefter blev enstemmigt godkendt.

3. Forelægges af årsrapport og eventuelt revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten

Årsrapporten blev gennemgået af vores revisor Britt Barslev Larsen fra Schantz Revision

Inden gennemgangen blev der omdelt nye regnskaber, da logoet på en af siderne har skygget for årstallet.

Foreningen har en disponibel likviditet på 453.414 kr. (fremgår på side 2) og dette er en slags opsparing. Derudover står der 513.125 kr. til senere vedligeholdelse.

Side 3-8 (revisionspåtegnelse) blev ikke gennemgået, men som viser, at det er en sund og solid forening.

Gennemgang af udgifterne for 2024 (side 9). Der er en stor difference i forhold til det der var afsat og den egentlige udgift i forhold til reparation af murene mellem karnapperne, men ellers stemmer udgifterne overens med det som der var budgetteret med.

Side 13. Kursværdien har indflydelse på andelskronen.

Side 14, note 10 (Beregning af andelsværdi). Der er et lille fald i forhold til sidst år. (ca. 8.000 kr.). Når renten falder, så får det en negativ effekt på andelskronen.

Der var spørgsmål til årsrapporten:

Der var en debat om hensættelser og udgifter i regnskabet. Normalt bruger man hensættelser til de opgaver der fremgår af vedligeholdelsesplanen, og derfor skal man måske bruge denne i stedet for at disse udgifter fremgår af regnskabet/budgettet. Bør man ændre det fremadrettet i regnskabet i forhold til vedligeholdelse og løbende drift, så det er nemmere for fremtidige købere at se, hvilken vedligeholdelse der er foretaget? Ifølge revisoren betyder det ikke noget for regnskabet. Bestyrelsen kan overveje dette til næste regnskab/vedligeholdelse.

Der var ikke flere spørgsmål og herefter blev årsrapporten enstemmigt godkendt.

4. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgift.

Revisoren gennemgik budgettet.

Huslejen forbliver den samme – så ingen stigning.

Spørgsmål til driftsbudgettet:

Er der en variabel el-aftale? Ja!

I forhold til vores forsikring kan man undersøge/indhente tilbud hos andre. Bestyrelsen vil forhøre sig hos de andre andelsforeninger hvor de er forsikret, og herefter træffe en beslutning.

Herefter blev driftsbudgettet enstemmigt godkendt.

5. Forslag

Der er ikke indkommet nogen forslag

6. Valg

A. Lene Christensen blev enstemmigt valgt som formand

B. Mette Sloth Enemærke blev enstemmigt genvalgt, og den ledige bestyrelsesplads blev ikke besat og er dermed fortsat vakant.

C. Der blev ikke valgt suppleanter, og dermed er der forsat 2 vakante suppleantpladser.

Herefter tog Lene ordet og kom med en lille opsang. Lene har siddet i bestyrelsen siden foreningen blev oprettet for 33 år siden. Hvis nu der er én eller flere i bestyrelsen, som af en eller anden grund ikke længere kan varetage hvervet, så har foreningen et problem. Det er en bekostelig affære, hvis vi skal have en administrator til at køre foreningen. Derudover skal der stadig være en eller to som skal sidde i bestyrelsen. I bliver derfor nødt til at forholde jer dette, og overveje, om det ikke kan være noget for jer at bidrage til driften af vores fælles forenings.

7. Valg af administrator

Her blev bestyrelsen valgt

8. Bestyrelsens økonomiske beføjelser

Der blev ikke afsat et beløb og dermed har bestyrelsen fuldt råderum.

9. Valg af revisor

A. Foreningens nuværende revisor, Schantz Revision A/S blev genvalgt

B. Helene Strøm blev genvalgt som intern revisor.

10. eventuelt

Der har i pressen været en sag om en forening som er blev franarret en stor sum penge. Er det muligt at det kan forekomme i Blommehaven? Nej der er begrænsninger for kassereren. Lene eller Mette skal godkende udgifter m.v. Der skal altid være 2 der godkender inden udbetaling/overførsler.

Årsrapporten for 2020 mangler på hjemmesiden. Mette undersøger og får den lagt på.

Algebehandling af tage. Kan man indhente tilbud? Ifølge MC Tage (dem der har lagt vores tage) så skal vi vente så lang tid som muligt inden vi påbegynder med algebehandling. De siger ca. 10 år. Dette skyldes, at tagene tager skade af algebehandling og dermed bliver de mere udsatte og holder kortere tid.

Lene Christensen takkede revisoren for det gode samarbejde. Helene Strøm som intern revisor og Vibeke Olesen for indkøb og udlevering af gaver til fødselarer. De fik alle tre en vingave.

Herefter var generalforsamlingen slut

Tranbjerg J. den 22/4-2025

Lene Christensen (formand)

Ulla Kristiansen (kasserer)

Mette Slot Enemærke (næstformand)

Annette Christensen (sekretær)

Ole Christensen (dirigent)

Beretning 2025, generalforsamling den 1. april 2025

Årets gang i Blommehaven

Det har været et stille og roligt år, ingen salg siden sidste generalforsamling. Vi har fået skiftet et par varme UNIT, der har været et par døre som lige har fået et ekstra tjek, og så er belægningen i affaldsøen ved nr. 27 blevet lagt om. Vi har her i januar fået klippet vores buske og træer godt ned.

Og i 24 fik vi de sidste mure mellem huse med karnapper lavet.

Vi har afholdt 7 bestyrelsesmøder, og været ude at spise bestyrelsesmiddag, igen en rigtig dejlig aften.

Vores interesseliste ligger omkring 15-20 stk., nogle finder anden bolig og nye kommer til. Dejligt at der stadig er interesse for at komme til at bo i vores dejlige forening.

Det ser også ud til at det kører fint med vores affald, vi får bestilt vask af de beholdere som trænger her i foråret.

Og vi arbejder på noget opbevaring til de røde kasser til farligt affald. Tømning af de røde kasser skar ved at de stilles på en af de andre skraldespande på en tømningsdag. Disse dage er oplyst i et nyhedsbrev. Alle må meget gerne stille de røde kasser op, de må max veje 4 kg.

Husk stadigt at binde knude på jeres affaldsposer poser.

Vi har set på vores vedligeholdelse plan, og døre, vinduer og tage er jo i fineste stand. Vi skal have malet vores udhæng i år, pengene er sat på budget, så det er bare at finde et firma til at udføre arbejdet. Sidder der en blandt jer, som kender et godt et af slagsen hører vi gerne fra jer.

Og så kommer der lige en liste rundt ang. udskiftning af varme UNIT, den gamle liste er bare væk. Vi har sat lidt ekstra penge af på budgettet, så vi regner med at vi kan få skiftet de sidste der mangler.

Vi havde i 24 ingen sommerfest/grillaften, men i november havde vi en hyggelig aften med tapas og et glas vin til.

Bestyrelsen har snakket lidt om at det her i 25 måske kan blive til bade grillaften og lidt vinter hygge. Vi hører gerne fra jer, hvis i har ideer eller ønsker at hjælpe med det ene eller det andet.

I efteråret fik alle 10 kg vejsalt, det ser ud til at det har været den rette trussel mod Kong Vinter, det har da været en mild en af slagsen.

Vi har været til et møde med grundejerforeningen og firmaet som står for saltning og snerydning på vores veje, her kunne man komme med ønsker til hvor man gerne ville have samlet snebunker. Vi har de store græsarealer i midten og så vores gæsteparkering som kan bruges hvis der kommer store mængder sne.

Ulla, vores udsendte medarbejder, har deltaget ved dage afholdt af ABF, og kommer ofte hjem med nyttig viden og ting vi lige får vendt i bestyrelsen. Ulla vil selv lige fortælle lidt om disse dage.

Blommehavens økonomi

Som I kan se i årsrapporten, har vi penge på kontoen, beløbet har lidt udsving, omkring nytår ca. 690.000 kr.

og lige nu omkring 750.000 kr. Vi har undersøgt muligheden for at indbetale ekstra på et lån, f.eks. 300.000 kr. men med de gode lån vi har vil det give en besparelse på ca. 1500 kr. om året. Og pengene er væk.

Så vil det være bedre at købe obligationer, de kan jo sælges hvis vi pludselig for brug for pengene.

Vi har valgt ikke at gøre dette, men i stedet sætte lidt flere penge til vedligehold, så vi kan få skiftet de sidste varme UNIT.

Og så må vi se hvordan det ser ud når 2025 er omme.

Vi er stadig en sund forening økonomisk.

Vi fravalgte at få foretaget en valuar vurdering, vi havde som aftalt på sidste års generalforsamling en føler ude, og der var ingen stigning.

Samarbejdet med de andre andelsboligforeninger

Vores samarbejde med de andre andelsforeninger går rigtigt godt, vi får udvekslet mange gode ideer og tips. Snakket om erfaringer med håndværker, forsikring, snerydning mm.

Samme sted forsøgte vi at få en grillaften for alle på Trankær Vænge, men tilslutningen fra de andre foreninger var ikke så stor. Og det kan vi sagtens tillade os at sige, ud af 37 tilmeldte var de 18 fra Blommehaven.

Vi har i det forum sagt ja til at være med til en hjertestarter som skal hænge, har ved Æble

havens fælleshus. Type og pris findes der ud af på et fælles møde her i maj.