9. maj 2022

Referat af ordinær generalforsamling i AB Blommehaven den 28. april 2022

Der var fremmødt 25 andelshavere, som repræsenterede 17 huse. Herudover var der afleveret en fuldmagt fra bestyrelsesmedlem Mette Sloth Enemærke som var fraværende. Fuldmagten overholdt bestemmelserne i §23, stk. 5 i vedtægterne, som skulle bruges ved afstemning.

1. Valg af dirigent og referent

Ole Christensen blev valgt som dirigent og Annette Christensen fra bestyrelsen 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

Hovedpunkterne i beretningen var afslutningen på byggeriet, men at der er nogle brandmure som skal repareres, og de sidste mure mellem glaspartierne skal repareres i det omfang det er nødvendigt.

Rensning af tagene for mos er ikke nødvendigt tidligere end 8 år efter opsætningen, var anbefalingen fra MC Tage.

Årsrapporten er lavet med den nye valuarvurdering fra november 2021 på anbefaling af vores revisor. Så hvis årsrapporten bliver godkendt senere i aften, vil den fastfrysning, som vi vedtog sidste år, bortfalde.

Bestyrelsen har efter årsrapporten er trykt fundet ud af, at vi efter 30 år mister et fradrag på vores ejendomsskat. Ingen har kunnet oplyse præcis hvornår dette fradrag forsvinder - om det er i 2023 eller 2024. Hvis det havde været i 2022, ville Blommehaven have fået en stigning på omkring 80.000 kr. om året i ejendomsskat.

I forhold til ny affaldssorteringsordning fra næste sommer, har vi fået oplyst, at vi skulle have plads i vores nuværende affaldsøer til de forøgede containere, da lågerne kan åbnes udad og dermed giver plads i øerne.

Der er afsat 35.000 kr. i budgettet til en fødselsdagsfest, da Blommehaven i år fylder 30 år, men da der er kommet uforudsete forhøjede udgifter efter budgettet er lagt, vil vi gerne foreslå at disse penge bliver brugt til disse udgifter og vi i stedet holder en grillfest som vi plejer, blot med lidt bedre og flere pølser end vi tidligere.

Hele beretningen er vedlagt som bilag til dette referat.

Spørgsmål til beretningen.
Kan de nye containere nu også være der og hvor mange kommer der?

Vi må afvente antal indtil vi kommer tættere på selve opsætningen, men indtil videre har vi fået oplyst størrelsen på containerne, og der er plads til dem!

Kunne revisoren ikke have forudset at ejendomsskatten stiger?
Hverken ABF, Aarhus Kommune eller revisoren har kunnet bidrage med nævneværdig viden om stigningen!

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

3. Forelæggelse af årsrapport og eventuelle revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.

Ulla gennemgik årsrapporten for 2021.

Under øvrige indtægter på side 9. Denne indtægt kommer fra 2 påkravsskrivelser á 287 kr. vedr. salg af nr. 67 som blev et dødsbo.

Vi har haft et indbrudsforsøg og dermed betalt en selvrisiko på 5.438 kr.

Vedligeholdelse note 2 på side 12. Der blev spurgt ind til dette beløb. Der blev rundsendt en beskrivelse fra revisoren hvad dette beløb dækker over. Dette bliver vedlagt dette referat som bilag.

Ligeledes havde bestyrelsen modtaget spørgsmål fra en andelshaver forud for generalforsamlingen. Disse spørgsmål og svar er ligeledes vedlagt dette referat.

Under note 1, side 12 Bestyrelsesarbejde blev der spurgt ind til bestyrelseshonorar om dette ikke var sløjfet igen. Det er korrekt, at den nuværende bestyrelse ikke har ønsket at modtaget dette beløb, men udgiften i regnskabet dækker første halvdel af 2021. Fra 1. juli 2021 modtager bestyrelsen ikke længere honorar.

Fornyelse af LEI-kode *(global kode til præcis identifikation af virksomheder, ref.)*. Udgiften er højere end den tidligere har været, da den er fornyet for en 5-årig periode, hvilket er en længere periode og dermed billigere.

Der kom mange spørgsmål fra en andelshaver. Blandt andet hvorfor regnskabet ser ud som det gør og hvorfor man har flyttet penge fra vedligeholdelse ind på kontantbeholdningen. Dette kunne bestyrelsen ikke svare på men de har tillid til, at revisoren gør sit arbejde.

Der blev spurgt ind til om vi ikke skulle sælge investeringsbeviserne. Det kan ikke betale sig på nuværende tidspunkt, da kursværdien er faldet.

Der blev stillet spørgsmål til valuarvurderingen, herunder om bestyrelsen er tilfreds med vurderingen og om bestyrelsen har bedt om en konservativ vurdering? Hertil svarede bestyrelsen, at de er tilfredse med valuarvurderingen samt, at de ikke har påvirket udfaldet af denne vurdering.

Dirigenten brød ind og spurgte om der var mistillid til bestyrelsens arbejde, for så var det et andet scenarie der skulle ske. Der blev svaret at det ikke var kritik af bestyrelsen.

Der henstilles til bestyrelsen at revisoren deltager i fremtidige generalforsamlinger, når der stilles så detaljerede spørgsmål, som bestyrelsen ikke kan svare på.

Bestyrelsen blev anmodet om at finde en anden valuar til udførelse af næste valuarvurdering. Hvis andelshaverne har et konkret forslag, må de gerne informere bestyrelsen herom.

Der var tilfredshed med de lån der var indgået i forhold til rentesatserne.

Inden afstemningen af årsrapporten blev det præciseret, at stemmer man for en godkendelse så bortfalder den fastfrysning af andelsværdien som blev vedtaget på generalforsamlingen i 2020.

Årsrapporten blev enstemmigt godkendt, og fastfrysningen af andelsværdien er ophævet.

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

Ulla gennemgik budgettet for 2022.

30-års fødselsdagen er der afsat 35.000 kr. til. Bestyrelsen vil gerne, at beløbet ikke bruges til denne, da der er kommet yderligere udgifter siden budgettet blev lagt. Der er blandt andet kommet stigninger til grundejerforeningen, renovation og el. Vi vil dog holde en udvidet grillfest i stedet for.

Budgettet er betinget af en huslejestigning på 100 kr.

En andelshaver mente ikke at huslejen skal stige, da der er penge nok på kontoen. Langt fra alle var enige i dette. Det er godt at have noget til de dårlige tider.

Budgettet blev enstemmigt godkendt.

5. Forslag

Der var kommet 4 forslag. 2 fra bestyrelsen og 2 fra Annette Rosendahl.

<u>Bestyrelsens forslag</u>

Forslag 1
var en ændring til vedtægterne §21, stk. 2, hvor man gerne ville have tilføjet valg af intern revisor.

Bestyrelsens begrundelse for dette var, at man gerne vil have en sparringspartner for kassereren og samtidig en som gennemgår bestyrelsens løbende udgifter.

Der var ikke spørgsmål til bestyrelsens forslag.

17 stemte for forslaget

1 stemte imod

Forslaget blev vedtaget

Forslag 2
Hvis forslag 1 blev vedtaget, ønskede bestyrelsen at den interne revisor blev valgt på denne generalforsamling og tiltræder allerede fra regnskabsåret 2022.

Der var ikke spørgsmål til bestyrelsens forslag.

17 stemte for forslaget

1 stemte imod

Forslaget blev vedtaget

Forslag fra Annette Rosendahl

Forslag 1
Det foreslås, at alle referater fra bestyrelsesmøderne bliver udsendt til alle andelshavere, så man kan få indsigt og dermed øge interessen for bestyrelsesarbejdet.

Der var ikke spørgsmål til forslagsstilleren.

7 stemte for forslaget

8 stemte imod

3 stemte blankt

Forslaget blev nedstemt.

Forslag 2
Ændring af vedtægterne §13, stk. 3.

Der kan ikke ligge en interesseliste uden at personerne på denne liste giver tilsagn i forhold til persondataloven og dermed kan man ikke udlevere listen til andelshaverne.

På hjemmesiden fremgår det, at ønsker man at stå på Blommehavens interesseliste, så har man givet samtykke til at AB Blommehaven må udlevere deres oplysninger til en sælger af en andelsbolig i Blommehaven. Persondataloven er dermed overholdt.

Forslaget bortfalder

6. Valg

a. Valg af bestyrelsesmedlemmer for 2 år.
   Ulla Kristiansen og Annette Christensen blev enstemmigt genvalgt
b. Valg af 1 bestyrelsesmedlem for 1 år.
   Der var ingen der ønskede at stille op og dermed er bestyrelsesposten vakant
c. Valg af suppleanter.
   Jens Hedegaard ønskede ikke at stille op, da han ærgrede sig over ikke at være blevet indkaldt til bestyrelsen, selvom det kun var for ét møde inden generalforsamlingen. Formanden undskyldte at dette ikke var sket.
   Der ingen kandidater til suppleant-posterne og vi har nu 2 vakante suppleantposter foruden den vakante bestyrelsespost.

7. Valg af administrator

Her blev bestyrelsen valgt

8. Bestyrelsen økonomiske råderum udover godkendt budget

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

9. Valg af revisor

Her blev vores nuværende revisor, Revisionsfirmaet John Schantz, genvalgt

Valg af intern revisor. Nyt punkt som blev vedtaget under pkt. 5.

Helene Strøm ville gerne stille op til intern revisor, hvis blot hun ikke skulle stå til ansvar for generalforsamlingen vedrørende årsrapporten og budgettet. Dette ville ikke komme på tale, da hun ikke er en del af bestyrelsen.

Helene Strøm blev enstemmigt valgt som intern revisor.

10. Eventuelt

Ingen spørgsmål

Tranbjerg J., den 9/5- 2022

Lene Christensen (formand)

Ulla Kristiansen (kasserer)

Annette Christensen (referent)

Fraværende

Mette Sloth Enemærke

Ole Christensen (dirigent)

Andelsboligforeningen Blommehaven

Beretning generalforsamling 2022

Annette R er udtrådt af bestyrelsen, dette er informeret ud i et nyhedsbrev. Vi valgte ikke at indkalde vores suppleant Jens Hedegaard, da der kun var et bestyrelsesmøde inden generalforsamlingen

Endelig er vi ved vejs ende med udskiftning af vores tage og vinduer/døre samt beklædning af vores skure. Men hvor er det blevet flot. Der er lige lidt hængepartier med fugt i nogle fordøre og nogle dørhåndtag som ikke virker helt som de skal, men der kommer sedler rundt hvor i lige kan krydse af hvad I har af den slags, og så vil vi tage fat i håndværkerne.

Nu siger jeg godt nok at vi er færdige, men det er vi jo desværre ikke helt endnu, vi har lige lidt brandmure som skal repareres samt de sidste mure mellem glaspartierne skal lige tjekkes op og repareres i det omfang det er nødvendig.

Vi snakkede med MC Tag om rensning af tage, han anbefaler, at er der mange træer i området renses efter 5 år, men da vi jo ikke har mange træer, ville han mene omkring 8 år. Det slider jo også på tagene at blive renset.

Vores årsrapport er lavet med den nye valuarvurdering fra december 2021 på anbefaling fra vores revisor. Hvis vi senere i aften godkender årsrapporten, vil den fastfrysning af vores vurdering, vi vedtog sidste år bortfalde.

Efter vi har fået trykt vores årsrapport, har vi fundet ud af, at vi efter 30 år mister et fradrag på vores ejendomsskat, Fradrag i grundværdi for forbedringer.

Ingen kan med sikkerhed sige, om det forsvinder i 2023 eller først i 2024. Vi har haft kontakt både med Ejendomsskat her i Aarhus og SKAT, ingen kan finde den eksakte dato, det er den der er afgørende for om det bliver i 23 eller 24.

Et præcis tal for, hvor meget vi stiger, kan vi heller ikke få oplyst, man kender ikke procentsatserne for de næste år, men hvis det var sket her i 22, ville vi have fået en stigning på omkring 80.000 kr. om året i ejendomsskat.

Vi har undersøgt hvad den nye affaldssorteringsordning fra næste sommer vil betyde for os. Efter hvad vi har fået oplyst, der skal bruges af container/spande til 10/12 husstande, vil vi mene, vi har plads nok i vores nuværende affaldsøer.

Vi er jo så heldige, at vores låger også kan åbnes udad, og da det forsat bliver container/spande på hjul, vil de biler som kommer og afhenter heller ikke blive større. Så det skal vi ikke bruge penge på, men vi skal nok regne med en stigning i renovationsafgiften, har hørt at det måske bliver 1000 kr. om året pr. husstand.

Pr. 1/1 2023 skal alt foreningens regnskab forefindes elektronisk. Vi er allerede i gang med at se hvad der kan passe til vores lille forening og som ikke koster en bondegård.

Som i nok kan høre, er der kommet en del udgifter til siden vi fik lavet vores budget, og Ulla vil komme ind på lidt flere stigninger, når vi kommer til vores budget.

En del af dem er jo desværre udefrakommende udgifter, som vi ikke er herre over, som rammer os både som boligforening og privatpersoner.

Derfor vil bestyrelsen foreslå, at de 35.000 kr. der i budgettet er foreslået til lidt større festivitas end en grillaften, i anledning af, at det i år er 30 år siden de første flyttede ind, ændres til en helt almindelig grillaften, så vi får frigivet lidt penge til de uforudsete udgifter.

Nu skal det med penge ikke kun være negativt. I vores 2021 budget havde vi budgetteret med en ekstraordinær indbetaling på vores lån. Da vi gjorde det sidst på året, var kursen så god, at vi for 369.657,77 kr. inkl. gebyr fik nedskrevet vores lån med 410.000 kr. Efter anbefaling fra banken blev beløbet afdraget på det afdragsfrit lån.

Vores interesseliste er lige nu på omkring 22 stykker, vi vil inden længe kontakte listen og høre om de stadig er interesserede.

Vi har haft en episode, hvor en beboer desværre havde brug for hjælp og i den forbindelse kunne man ikke komme ind til vedkommende. Man forsøgte at sparke døren ind uden held. Herefter blev vinduet i døren smadret. Vi vil derfor kraftigt opfordre de der bor alene om at bytte nøgler med en anden nabo eller få installeret et nøgleskab hvor nøglen kan ligge i når man er hjemme eller en helt anden løsning.

Vi har også haft et indbrudsforsøg, dette blev heldigvis også kun til et forsøg, så vi kan håbe på at det rygtes, at vi har fået godt og indbrudssikre døre/vinduer.

Desværre har vi lige i går hørt, om et uønsket besøg hos en af vores beboer. Vedkommende gik i haven, og fordøren var ikke låst. Besøg i soveværelset og tyveri af smykker.

Vi har fået spørgsmål fra en andelshaver til årsrapport 2021, her er spørgsmål og svar.

Hvad dækker øvrige indtægter kr. 574 over i indtægterne på side 9?

Denne indtægt kommer fra 2 påkrav skrivelser á 287, ved salget af nr. 67

Hvorfor er der en forskel på kr. 538 i indtægter og udgifter til kabel-tv? 2021 burde være året, hvor antenneregnskabet skulle gå i 0 kr, da der har været et helt år, hvor andelshavere burde være blevet opkrævet de rigtige beløb inkl. reguleringer i priser.

En andelshaver har selv kontaktet YouSee og lavet pakke om. Vi fik oplyst en dato og fik hurtigt lavet indbetalingen om, men YouSee var ikke så hurtige. Det har vi ikke været opmærksomme nok på, det beklager vi.

Hvilken forsikringsskade er sket, siden der er en selvrisiko udgift på skade på kr. 5.438 i udgifterne på side 9?

Vi har haft indbrudsforsøg.

Note 2 vedligeholdelse, her er der et samlet beløb på kr. 2.175.470. I regnskab for 2020 blev der hensat kr. 2.075.137 ekstraordinær hensættelse vedrørende tage. Forskellen på disse 2 beløb er kr. 100.333. Hvad er disse penge blevet brugt til ? Der savnes generelt flere oplysninger om fordeling af vedligeholdelsesbeløb i note 2. Teksten er ikke særligt oplysende.

Se vedhæftede fra revisor.

På side 10 er der ikke fejl i teksten omkring investeringsbeviser ? Er de atter opført til anskaffelsessum i balancen? Så hænger det ikke sammen med teksten på side 6 omkring værdipapirer, da der netop her er anført, at de måles til kursværdi. Der mangler vel også en tekst omkring kursværdien af værdipapirerne på side 6 ? Se regnskab for 2020, side 6, her er der anført mere tekst.

Revisor medgiver at ordet "anskaffelsessum" bør fjernes. Der er mindre tekst, men tallet står på side 10.

På side 13 opskrives finansielle aktiver med årets regulering på kr. 2.113.339. Hvor stammer dette tal fra ?

Dækker de kr. 2113339 over årets kursregulering. Primo kursregulering på prioritetsgæld var kr. 173.440. Kursværdien pr. 31/12 2021 er kr. 2286779. Dette giver en kursregulering for året på kr. 2113339,-

ABF Blommehaven
For perioden .....: PR.01.21 - 31.12.21

Dato 28/02-22 13:40 Side 1

Konto ..... 4190 Vedligeholdelse Kontotype Drift

Tallet 2.075.137 findes i årsrapport 2020 på side 10

Dato	Bilag	Tekst	Debet	Kredit	Mo	Momsbeløb	Akkumuleret
PR.01.21		Primo	0,00				
25.01.21	10	Ingen varme	1.407,50				1.407,50
27.04.21	30	Ny beklædning skure	155.595,00				157.002,50
17.05.21	37	sikringsbeslag afr nr 67		498,00			156.504,50
25.05.21	38	Ny varmeveksler nr. 53	14.915,94				171.420,44
27.05.21	40	Beklædning skure rate 2	155.595,00				327.015,44
30.06.21	61	KH Tømrer - Vinduer nr. 67	94.515,90				421.531,34
06.07.21	59	Munke VVS - nr. 31 Ny Unit	14.907,19				436.438,53
30.08.21	70	Beklædning skure rate 3	160.310,00				596.748,53
30.08.21	70	Brændmur 59+61, 63+65	5.147,19				601.895,72
09.09.21	77	KH Tømrer - Udestuer 51+53+59	287.175,00				889.070,72
04.11.21	95	Rokkedal - Gadelampe nr. 51-69	3.093,81				892.164,53
26.11.21	100	KH Tømrer - sidste aconto	95.725,00				987.889,53
14.12.21	112	EL m.m. Nr. 45 - Tage / Vinduer	2.800,00				990.689,53
14.12.21	113	EL m.m. Nr. 69 - Tage / Vinduer	1.500,00				992.189,53
31.12.21		Ultimo	992.189,53			0,00	

1 næste side 1183280

2175470

ABF Blommehaven
For perioden .....: PR.01.21 - 31.12.21

BILAG B

Dato 28/02-22 13:41 Side 1

Konto ..... 7266 Anvendt året Kontotype Status

Afdeling :
Bærer :
Formål :

Dato	Bilag	Tekst	Debet	Kredit	Mo	Momsbeløb	Akkumuleret
PR.01.21		Primo	0,00				
PR.01.21	0	Primo (26/01-22)	~~1.045.371,04~~				1.045.371,04
01.01.21	2021	åbning 1/1 21		~~1.045.371,04~~			0,00
04.01.21	3	Vinduer nr. 31+33	~~189.031,92~~				189.031,92
04.01.21	3	kreditor primo		~~189.031,92~~			0,00
15.03.21	20	Udskf. Tage, rate 1	913.060,50				913.060,50
27.05.21	39	Tagudskiftning rate 2	913.060,50				1.826.121,00
02.08.21	65	KH Tømrer - 6 nye udestuer	574.350,00				2.400.471,00
30.08.21	70	Tagudskiftning rate 3	940.729,00				3.341.200,00
30.08.21	70	Mandskabsvogn	~~15.954,00~~				3.357.154,00
31.12.21		Ultimo	~~3.357.154,00~~			0,00	

3341200

Heraf reserveret vedligehold primo : 1082920
heraf reserveret året : 5000

Resterende vedligeholdelse 1183280

Forslag 1

Til beslutning på den ordinære generalforsamling den 28. april 2022 stiller bestyrelsen hermed forslag om ordlyd til vedtægternes §21 stk. 2.

Vedtægternes §21, stk. 2, omhandlende generalforsamlingens dagsorden, tilføjes følgende punkt og ordlyd:

- Pkt. 9. Valg af revisor
    a. Valg af ekstern revisor
    b. Valg af intern revisor

Motivation:

Bestyrelsen ønsker, at der igen bliver valgt en intern revisor som kan være sparringspartner for kassereren. Samtidig giver det også sikkerhed for generalforsamlingen, at en intern kritisk revisor gennemgår bestyrelsens løbende udgifter i forhold til beslutninger truffet på generalforsamlingen.

Forslag 2

Bestyrelsen ønsker, at den interne revisor bliver valgt og tiltræder allerede fra regnskabsåret 2022.

Hvis forslag 1 ikke vedtages, bortfalder forslag 2

Trankær Vænge 27 – 69 8310 Tranbjerg J.
www.blommehaven8310.dk
Mail: Blommehaven8310@gmail.com

Forslag til generalforsamlingen i Blommehaven 2022

1.

For at øge interessen for foreningen og synliggøre bestyrelsens arbejde vil jeg foreslå:

At der på bestyrelsesmøderne laves et referat, der godkendes som det sidste punkt på dagsordenen.
Når det,- hurtigst muligt, er renskrevet (og underskrevet af alle bestyrelsesmedlemmerne), rundsendes det til alle andelshavere/husstande. (selvfølgelig uden personsager).

Det vil give indsigt i store og små beslutninger. Så er alle orienteret og der skal ikke sendes nyhedsbreve ud. Bedst af alting er, at alt er klart og tydeligt og det må absolut øge interessen for bestyrelses arbejdet, og gøre det interessant, at være en del af bestyrelsen.
Det vil også gøre det nemmere for evt, sælgere, at referaterne ligger til den nye ejer.

2.

Vedrørende:
Vedtægterne §13 stk. 3.
Det ikke er en mulighed mere, pga. persondataloven, at ligge interesselisten frem.
Så jeg foreslår stk. 3 slettes

Men da bestyrelsen ikke længere, er en del af salget foreslår jeg at, personer på en evt. interesselisten, skal give tilsagn om, at det er i orden, at listen til enhver tid kan udleveres til andelshaveren, af bestyrelsen.

Venlig hilsen
Annette Rosendahl
T.V.43