

Referat af Generalforsamling i Andelsforeningen Willemoes, april 2019.

17 lejligheder var repræsenteret - herunder var der givet tre fuldmagter.

1) Valg af dirigent og referent

Dirigent: Ditte Strunge Sass (Aggersborggade 8. 3. th)

Referent: Michala Jalving (Aggersborggade 8. 1. tv)

2) Formandens beretning

Formanden gav sin beretning for 2018.

Salg og køb af lejligheder:

- Britta Nirell fra Willemoesgade har solgt sin lejlighed på 5. sal.
- Lene Jarl Svare fra Aggersborggade 4. sal har solgt sin lejlighed og købt Brittas.
- Mikkel Fischer fra Aggersborggade 5. sal har solgt sin lejlighed.

Alle lejligheder er blevet solgt til prisen, hvilket tyder på, at andelskronen ikke er sat for højt.

Vedligeholdelse:

- Der er kommet nyt linoleum på hovedtrapperne fra 2. sal og opefter.
- Omfangsdrænet er blevet færdigt.
- Der er blevet repareret en kloak, så der ikke opstår problemer ved skybrud.
- Der er kommet cykelstativer ved nr. 75, og der kommer også cykelstativer ved nr. 8.
- Rengøring og trappevask er per 1. april blevet overtaget af nyt firma, da foreningen hermed kunne spare 2000 kr.+ om måneden.
- kobberkuglelejlere på bagtrappen er blevet udskiftet af VVS'er,
- Der er blevet udarbejdet en vedligeholdelsesplan. Læs mere om denne under punktet 'forelæggelse af budget'.

Altan-projektet:

- Altanudvalget berettede, at der kun mangler en sidste tilladelse fra kommunen før projektet kan gå i gang. Projektet var planlagt til start den 1. maj, men det bliver udskudt en smule pga. den manglende tilladelse. Der arbejdes på at skabe mindst gener i gården under udførelsen, og derfor starter projektet i midten af gården og afslutter i hjørnet. Det vil tage ca. fem dage at opsætte hver altan og der er 11 altaner i alt. Altanerne på Aggersborggade vil tage lidt længere tid, da de skal bygges på nogle lidt skæve vinkler.

Diverse:

- Der blev udtrykt stor glæde over julebelysningen, som blev sat op i december.
- Arbejdsdagen forløb godt med mange deltagere og der blev foretaget forskellige reparationer, malet og porten til rottehullet blev ordnet.

Beretningen blev godkendt af alle 17 repræsenterede lejligheder.

3) Forelæggelse og godkendelse af regnskab

Regnskabet blev gennemgået af foreningens revisor. Han lagde vægt på, at foreningen er sund, og at der ingen løftede pegefingre er til regnskabet.

Regnskabet blev godkendt med stemmerne 17 for og 0 imod.

Revisor gjorde særlig opmærksom på følgende punkter: foreningens underskud skyldes valget om nyt omfangsdræn. Uden den investering var regnskabet positivt. Bankindestående i regnskabet på ca. 2.3 mio. kr. var kunstigt højt ved regnskabsafregningen grundet manglende afregning i forbindelse med andelssalg. Bankindestående er reelt ca. 900.000 kr. Revideret regnskab udsendes.

4) Godkendelse af andelskronen

Bestyrelsens forslag om en stigning på 10 % i andelskronen blev vedtaget. Dvs. en andelskrone på **2.523,2878**.

17 stemmer for og 0 imod.

Revisor havde lavet en fejl i den udsendte beregning i årsrapporten, da han havde misforstået bestyrelsens ønske. Dette resulterede i, at tallet i den uddelte årsrapport inden generalforsamlingen kun repræsenterer en stigning på ca. 7 %. Revideret regnskab sendes til beboerne.

5) Forlæggelse af budgettet

Budgettet blev gennemgået af revisor og godkendt 17 for og 0 imod.

I budgettet er der afsat 500.000 kr. til vedligeholdelse. Bestyrelsen forventer en større investering på området jf. deres vedligeholdelsesplan for 2019. Vedligeholdelsesplanen skal i det kommende år godkendes på en ekstraordinær generalforsamling.

Vedligeholdelsesplanen indeholder på nuværende tidspunkt følgende punkter:

- Stigstreng systemet skal udskiftes.
- Vandtanken skal skiftes.
- Alle lejligheder skal have nye fordøre og bagdøre.
- Alle punkterede ruder skal skiftes.

Revisor gjorde opmærksom på, at foreningen overordnet i budgettet har ca. 250.000 kr. pr. år til vedligeholdelse, hvis foreningen skal have balance i budgettet, og ikke skal bruge likvide midler.

6) Forslag og godkendelse til ændring af vedtægter

Alle indkomne forslag til ændringer i vedtægterne fra bestyrelsen blev godkendt 17 for og 0 imod.

7) Indkomne forslag

Der var ingen indkomne forslag.

8) Valg af bestyrelse

Den nye bestyrelse består af følgende.

Følgende var ikke på valg:

- Jeanne Petersen (formand)
- Ditte Strunge Sass (næstformand)
- Tine Dam-Libach
- Charlotte Troen

Følgende trådte ind i bestyrelsen og blev valgt 17 for og 0 imod:

- Lene Jarl Svare
- Kasper Jørgensen (kasserer)
- Ditte Rahbæk Boilesen (suppleant)

Det blev pointeret, at man bliver valgt ind i bestyrelsen for to år af gangen jf. vedtægterne.

9) Eventuelt

- Punkterede ruder i ejendommen skal skiftes. Bestyrelsen vil snarest sende besked til alle andelshavere om, at de skal informere om, hvis de har punkterede ruder. Bestyrelsen vil sørge for, at ruderne bliver ordnet. Det vil være sidste gang, at foreningen betaler. Fremadrettet er det andelshavers eget ansvar.
- Der skal sættes gelænder op ned til rottehullet, så alle andelshavere kan komme sikkert derned. Det vil blive gjort ved foreningens næstkommende arbejdsdag.
- Lene Falck har muligvis fugt i hendes lejlighed på væggen ud mod gangen. Bestyrelsen informerede om at Lene bør få det vurderet, når omfangsdrænet har været i jorden i 2 år.
- Flere beboere rejste en problematik med mados i deres lejligheder fra andre andelshavere. Andelshavere bør i denne sammenhæng undersøge hvilke emhætter de bruger, og om de er lovlige.

A/B Willemoes

Budget for 2019

		Realiseret 2018	Budget 2018	Budget 2019
	Note	KR.	KR.	KR.
Indtægter				
Boligafgift		1.191.929	1.115.000	1.115.000
Lejeindtægter		41.358	42.000	42.000
Øvrige indtægter		51.591	0	0
Indtægter i alt		1.284.878	1.157.000	1.157.000
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer	1	233.621	229.500	229.500
Forbrugsafgifter	2	91.334	120.000	120.000
Renholdelse	3	67.500	75.000	50.000
Vedligeholdelse, løbende	4	241.619	520.000	500.000
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	5	970.913	50.000	50.000
Administrationsomkostninger	6	54.000	37.500	37.500
Øvrige foreningsomkostninger	7	28.063	0	0
Omkostninger i alt		1.687.050	1.032.000	987.000
Resultat før finansielle poster		-402.172	125.000	170.000
Finansielle omkostninger	8	250.304	250.000	250.000
Finansielle poster, netto		250.304	250.000	250.000
Resultat før skat		-652.476	-125.000	-80.000
Skat af årets resultat		0	0	0
Årets resultat		-652.476	-125.000	-80.000
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"		0	0	0
Betalte prioritetsafdrag		171.327	171.500	172.000
Overført restandel af årets resultat		-823.803	-296.500	-252.000
Disponeret i alt		-652.476	-125.000	-80.000