

Referat af ordinær generalforsamling i A/B Bjerringhus

Afholdt tirsdag den 20. oktober 2020 kl. 19:30 med skriftlig afstemning

Dagsorden i henhold til vedtægterne er:

1. *Valg af dirigent og referent samt dennes konstatering af beslutningsdygtighed*

Vickie Mortensen blev valgt som dirigent og Patricia Kjerulf som referent. Fremmøde iht fuldmagterne er 18 andelshavere og oversigt er vedlagt. Indkaldelsen er udsendt den 6. oktober, og vi kan konstatere, at generalforsamlingen er lovlig varslet og beslutningsdygtig.

2. *Bestyrelsens beretning vedlægges nærværende indkaldelse.*

Der er ikke kommet spørgsmål til bestyrelsens beretning, hverken pr. mail eller i forbindelse med den afholdte fælles arbejdsdag den 17. oktober, og beretningen betragtes hermed som godkendt.

3. *Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten. **Bestyrelsen indstiller en andelskrone på 533,4125.** Centralt økonomisk oplysningsskema vedlagt.*

Der er ikke kommet nogen spørgsmål til årsrapport eller indvendinger mod andelskronen, hvorfor begge kan betragtes som godkendt.

4. *Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgiften. **Bestyrelsen indstiller budgettet til godkendelse.***

Der er ikke kommet nogen spørgsmål til budgettet, hvorfor dette kan betragtes som godkendt.

5. *Forslag.*

Der er ingen forslag.

6. *Valg til bestyrelsen.
Bestyrelsesformand René Boesen - på valg i 2020. **Genopstiller som formand. Valgt**
Bestyrelsesmedlem Torben Bruhn - på valg i 2020. **Genopstiller ikke, flyttet**
Bestyrelsesmedlem Johannes Borregaard - på valg i 2020 **Genopstiller ikke, udtrådt**
Bestyrelsesmedlem Vickie Mortensen - på valg i 2021
Bestyrelsesmedlem Patricia Kjerulf - på valg i 2021
Suppleant Mie Brandstrup - på valg i 2020. **Opstiller til bestyrelsen. Valgt.**
Valg af suppleant - **Ingen opstillede***

Bestyrelsen har ingen suppleanter.

7. Valg af administrator.
Bestyrelsen foreslår genvalg af Newsec. Valgt
8. Valg af revisor.
Bestyrelsen foreslår genvalg af revisor. Valgt.
9. Eventuelt.

Bestyrelsen takker for opbakningen til denne skriftlige generalforsamling under disse særlige omstændigheder, og vi håber på, at det bliver muligt at mødes til ordinær generalforsamling i foråret 2021. Pas godt på hinanden, glædelig jul og godt nytår.

Nærværende referat er underskrevet digitalt af bestyrelsen og dirigenten. Som dokumentation for digital signering, henvises til særskilt dokument vedhæftet nærværende referat.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Mie Brandstrup Nielsen

Bestyrelsesmedlem

NEM ID

PID: 9208-2002-2-100297391684

Tidspunkt for underskrift: 22-10-2020 kl.: 12:38:38

Underskrevet med NemID

Patricia Carole Kjerulf

Bestyrelsesmedlem

NEM ID

PID: 9208-2002-2-450017907480

Tidspunkt for underskrift: 21-10-2020 kl.: 16:07:11

Underskrevet med NemID

Rene Kenneth Boesen

Bestyrelsesformand

NEM ID

PID: 9208-2002-2-423251542097

Tidspunkt for underskrift: 21-10-2020 kl.: 15:00:46

Underskrevet med NemID

Vickie Lindhart Mortensen

Dirigent

NEM ID

PID: 9208-2002-2-533601242261

Tidspunkt for underskrift: 21-10-2020 kl.: 17:27:10

Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 1f58a834qny240816462

AB Bjerringhus

Beretning generalforsamling oktober 2020

Indledning

Bestyrelsen skal starte med at beklage at vi ikke har været i stand til at afhold den planlagte generalforsamling i april dette år. Den verdensomspændende Covid-10 epidemi har stort set i perioder lukket samfundet ned og det har ikke været mulig at samles i større mængder men mindre man sikre sig at overholde gældende regler. Dette gjort sig også gældende omkring generalforsamlingen i oktober, det var ikke muligt at skaffe lokaler af den nødvendige størrelse for at kunne gennemføre en fysisk generalforsamling.

Vi prøver nu med en ny form for generalforsamling, og vi håber meget i alle bakker op om dette og stiller de spørgsmål i måtte have til ab.bjerringhus@gmail.com samt afleverer den fremsendte fuldmagt. Husk at der skal være min. 25% af andelshaverne til stede for at den er beslutningsdygtig, dette vil sige at min. 8 af jer skal aflevere en gyldig fuldmagt til bestyrelsen. Vi håber meget at vi kan ses i fysiske rammet i april 2021.

Af samme årsag skal bestyrelsen også beklage at vi ikke har været de hurtigst til at kommunikerer via hjemmeside, mails m.m. Vi har også været ramt af Covid-19 og da 2 bestyrelsesmedlemmer valgte at enten flytte fra foreningen eller midlertidigt arbejde i udlandet var vi yderligere presset arbejdsomt. Vi håber meget at vi kan forbedre dette fremover.

Den nye vedtægt omkring salg af lejligheder med udbud i foreningen først, har vist sig at være flittigt benyttet og enkelte andelshavere har benyttet sig af. Tilbuddet.

Til de nye andelshavere der er kommet til foreningen, vil vi byde jer hjerteligt velkommen. Vi håber meget vi på et tidspunkt kommer til at møde jer alle. Vi ved godt at dem af jer der er kommet til fornyligt, ikke har haft den bedste indføring i foreningen. Bestyrelsen vil derfor fremadrette arbejde med en folder der bliver udlevere til alle nye der flytter ind, med nødvendige oplysninger omkring foreningen.

Arbejdet i det forgangne år har været præget af vores renoveringsarbejder, herunder trappeopgangene, udskiftning af vinduerne i trappeopgangene samt udskiftning af punkterede vinduer. Disse arbejder fortsætter i år hvor den sidste del af projektet med køkkentrapperne igangsættes her i efteråret. Derudover er der etableret yderligere en terrasse i gården ved Julius Bloms Gade 43 st.

Hvis vi kigger på foreningen som helhed, er vi en ganske sund forening. Ejendommen er stort set gennemrenoveret. Vi mangler her kun køkkentrapperne samt skorstenene på taget som skal pilles ned. Dette betyder vi har været det hele igennem, men ikke at vi fortsat skal renovere og vedlige holde ejendommen. Vi kan allerede nu se at facaden i gården trænger til at blive repareret og der dukker nok andre ting til i de kommende år.

Med en gennemrenoveret ejendom, en belåning på kun 37% samt en sund økonomi gør, at vi i fremtiden står utroligt stærkt.

Hvis vi kigger lidt mere på økonomien herunder regnskabet så viser dette et underskud på -418.324,-, dette er væsentlig mindre end budgetteret og dette skyldes at alle udgifter til trapper m.m. ikke har været afholdt i 2019. Disse udgifter vil blive afholdt i 2020 hvor vi forventer at renoveringsarbejderne stort set vil være afsluttet. Renovering af køkkentrapper vil dog strække sig ind i 2021.

Kigger man på vores finansieringsomkostninger så ligger de 150.000, - over budget. Dette skyldes at vi ultimo 2019 endnu engang konverterede vores lån i foreningen og beløbet kan henføres til de omkostninger der var ved omlægningen samt det kurstab der blev opgjort ved låneomlæggelsen. Denne gang omlagde vi til nye 30-årige lån med 0,50% i fast rente. Denne omlægning har gjort at vores finansierings omkostninger fremadrettet falder fra 546.000 til 281.000 i de næste 30 år.

Kigger man på omkostningssiden herunder reparation og vedligeholdelse så kan man her se at vi har brugt 826.853 til Altaner. Dette er ikke korrekt og blot bogføringsfejl. Beløbene skulle have været bogført under "Trapper og ramper m.m."

Med hensyn til opgørelse af andelskronen henstiller bestyrelsen til at denne fastholdes på 533,4125. Årsagen til dette er at vi ikke kender konsekvenserne af regeringens såkaldte Blackstone-indgreb. Man forventer at prisfastsættelsen af ejendommen vil falde og dette vil især have betydning for de ejendomme der benytter en valuarvurdering. Som det fremgår af regnskabet side 17 kan man se at vores ejendom er vurderet med en forrentning på 3,40% (den rente en investor/køber af ejendommen vil forvente at få af sin investering). Stiger denne forrentning på grund af regeringens indgreb vil værdien af ejendommen falde i henhold til skemaet på side 17. Da vi i regnskabet for 2019 nu har hensat ca. 4.3 mio. i reserver betyder dette, at vi kan tåle at forrentningen overfor investorerne kan stige ca. 3,60 hvilket jo ikke lyder af meget.

Bestyrelses har i samme forbindelse valgt ikke at fastfryse den nuværende vurdering af ejendommen idet vi er at den overbevisning at dette kun vil skabe falske forhåbninger og at lejlighederne fortsat vil blive handlet til de priser som banken m.m. vil ansætte dem til. Bestyrelsen håber med disse 2 tiltag at vi fremadrettet har en smule ro omkring vores andelskrone og at eventuelle købere har tiltro til, at det de køber, også vil have den værdi fremadrettet.

Kigger vi på budgettet for 2020, så er det naturligvis præget af at vores finansieringsomkostninger er væsentligt reduceret, derudover er der hensat 1.000.000, - til vedligeholdelse hvilket bl.a. kan henføres til de udgifter vi ikke fik bogført i 2019 herunder færdiggørelse af køkkentrapperne.

I forbindelse med valg til bestyrelsen, har vi ikke modtaget nye emner. Dette betyder at den nuværende bestyrelse på 4 personer hvis valgt, vil fortsætte frem til generalforsamlingen i 2021.

Med hensyn til gården så er bestyrelses helt enig med dem af jer er syntes at den ikke er særlig pæn og at forholdene med hensyn til cykler, barnevogne, møbler m.m. ikke er tilfredsstillende. Vi har gentagende gange forsøgt at henvende os til naboejendommen for at få dem til at

genoverveje deres beslutning om, at vi ikke må benytte deres rum til storskrald. De vil simpelt hen ikke tillade os adgang til dette idet de overbevist om at det er os der er skyld i at rummet ikke holdes i ordentlig stand. Sidste skud på stammen fra naboejendommen har været, at de ikke længere vil give os adgang til el-tavle m.m. i deres kælder. Dette har været årsagen til at vi i lange perioder ikke har haft lys i gården og dette beklager vi naturligvis meget. Bestyrelsen har derfor besluttet at lyset på vores side af gården skal frakobles den fælles elforsyning og tilkobles vores egen. Vi skulle meget gerne fremadrette have lys på vores side af gården.

Men vi har stadig et problem med de mange cykler, barnevogne, legetøj m.m. i gården og vi kan kun henstille til at i alle er med til at holde orden og tage hensyn til de øvrige beboere. Tager man ting med ned i gården som ens børn skal lege med, bedes dette fjernet når man forlader gården.

Og vi må endnu engang henstille til at man benytter containerne til sit affald. Det er bestyrelsen uforståeligt hvad man forventer når man stiller materialer m.m. ved siden af containerne, hvem tror man flytter dette? Vi har som sagt ikke plads til storskrald i gården og pap, flasker, maling skal afleveres i de til formålet opstillede containere og skabe. Og vis også hensyn her, pak dit pap sammen så den næste også kan komme af med sit pap uden at skulle rydde op.

Vi arbejder med et projekt som skal skabe plads til storskrald i hjørnet ved vores affaldscontainere. Hvis eller når dette er etableret, skal i alle nok få besked og indtil videre må i selv køre jeres affald på genbrugspladsen. Vi kan oplyse at der på arbejdsdagen til foråret vi blive bestilt en stor container til storskrald. Så planlæg allerede nu oprydning på lofter m.m. så dette kan komme ved denne lejlighed.

Husk også at benytte det nye skab til farligt affald, dette må slet ikke stilles ved siden af. Og koden skulle være til at huske "4444"

Hvis der er nogle af jer der har gode ideer til hvordan vi kan ændre cykelopbevaringen m.m. i gården, er i meget velkomme til at kontakte bestyrelsen.

Til slut, tak til den siddende bestyrelse og tak for jeres ihærdige arbejde for foreningen

Med venlig hilsen

René K. Boesen
Formand

AB Bjerringhus

Afstemning skriftlig generalforsamling AB Bjerringhus

Adresse		Fuldmagt/afstemning modtaget	Format
Stefansgade 31	st.th	<i>Dimseriet (lejer, ikke andelshaver)</i>	
	st.tv	Ja	Elektronisk/arkiveret i drev
	1.th	Ja	Fysisk
	1.tv	Ja	Fysisk
	2.th	Ja	Fysisk
	2.tv		
	3.th		
	3.tv	Ja	Fysisk
	4.th		
	4.tv	Ja	Elektronisk/arkiveret i drev
Julius Bloms Gade 43	St.		
	1		
	2		
	3	Ja	Elektronisk/arkiveret i drev
	4	Ja	Fysisk
Julius Bloms Gade 45	St.	Ja	Elektronisk/arkiveret i drev
	1		
	2		
	3		
	4	Ja	Elektronisk/arkiveret i drev
Julius Bloms Gade 47	St.		
	1	Ja	Elektronisk/arkiveret i drev
	2	Ja	Fysisk
	3	Ja	Fysisk
	4	Ja	Fysisk
Julius Bloms Gade 49	St.th	Ja	Elektronisk/arkiveret i drev
	1	Ja	Elektronisk/arkiveret i drev
	2.th		
	2.tv	Ja	Fysisk
	3		
	4	Ja	Elektronisk/arkiveret i drev