



Andelsboligforeningen Kirsebærhaven

Referat fra generalforsamling i Andelsboligforeningen Kirsebærhaven, Mogenstrup onsdag 20. marts 2013 kl. 19.00 i fælleshuset, Brinken 35.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent

Evy Johnsen (31) blev foreslået og enstemmigt valgt.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var rettidigt indkaldt og dermed beslutningsdygtig. 14 stemmeberettigede var fremmødt og der var afgivet 1 gyldig fuldmagt til alle dagsordenpunkter og 1 gyldig fuldmagt til dagsordenpunkt 5, i alt 15 henholdsvis 16 stemmer.

2 stemmetællere, Peter Sørensen (17) og Gitte Lund Nielsen (25), blev valgt.

2. Bestyrelsens beretning

Formanden Svend Christensen (5) forelagde bestyrelsens beretning, som er vedhæftet dette referat.

Beretningen blev enstemmigt godkendt.

3. Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen

Kassereren Peter Rasmussen (1) fremlagde regnskab, som var omdelt i andelshavernes postkasser 13. marts 2013.

Lissy Sørensen (17) påpegede fejl i indtægterne i resultatopgørelsen, idet posterne 'boligafgifter' og 'fællesudgifter' ser ud til blot at være en spejling af budgettal. De manglende indbetalinger fra boligerne nr. 3 og nr. 21 (tilgodehavender, note 2) må medføre en afvigelse i forhold til budget. Ligeledes kan posten 'opkrævning til renovation' ikke være korrekt, idet den overstiger den tilsvarende post 'renovation' under udgifter. Kassereren vil straks afklare disse posteringer med revisoren.

Værdiansættelsen "Andelskronen", beregnes i A/B Kirsebærhaven ved anvendelse af anskaffelsesværdien. Af noterne til regnskabet fremgår det, at den kan beregnes til 132,46, men bl.a. af hensyn til den aktuelle markedssituation for boliger, foreslog bestyrelsen at lade andelskronen være uændret 124,20. Oversigtsskema "Andelsindskud og beregning af andelsværdi i Kirsebærhaven" vedlægges dette referat.

Forsamlingen godkendte regnskab og værdiansættelse (andelskrone), med forbehold for revisors rettelser af de påpegede fejl, regnskabet med 14 stemmer for og 1 stemme imod. Rettet regnskab fra revisor omdeles til andelshaverne så snart det foreligger.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften

Efter kassereren Peter Rasmussens (1) gennemgennemgang af budget for 2013 foreslog bestyrelsen uændret boligafgift.

Lissy Sørensen (17) protesterede mod uændret boligafgift, idet hun mente at foreningen bør opkræve og hensætte et beløb, f.eks. kr. 200,- pr. mdr. pr. bolig, til at imødegå evt. tab i forbindelse med manglende boligafgiftsindbetalinger fra de 2 ledige boliger nr. 3 og nr. 21. Endvidere mente Lissy Sørensen, at boligerne er udbudt til en for lav pris i forhold til den maksimalt tilladte pris (andelsværdi + forbedringer).

Formanden Svend Christensen (5) svarede hertil, at bestyrelsen har en bunden opgave, idet vi skal forespørge 3 ejendomsmæglere om deres vurdering af til hvilken pris boligerne kan sælges. 2 mæglere mente, at nr. 3 skulle udbydes til andelsværdien (ligesom det skete med nr. 27), mens 1 mægler lå væsentlig lavere. En nedjustering af prisen kan komme på tale.

For at sikre foreningens økonomi foreslog formanden, at hvis boligen ikke er solgt inden for de næste ca. 3 måneder, indkaldes der til en ekstraordinær generalforsamling, hvor der tages stilling til evt. videre forholdsregler, herunder evt. boligafgiftsforhøjelse. Herefter godkendte forsamlingen budget og uændret boligafgift med 13 stemmer for og 2 stemmer imod.

5. Indkomne forslag

Fra Viola og Leif Rasmussen (23) var der 2 forslag til behandling på generalforsamlingen:

- 5.a) *At det gøres muligt at fremlæje andelsboligforeningens tomme huse ud for en 2 årig periode, hvorefter lejemålet tages op til fornyet vurdering.
Hvis det medfører vedtægtsændring, bør dette ske ved en evt. ekstraordinær generalforsamling.*
- 5.b) *Vedtægternes paragraf 3, afsnit 5 udgår, således at det bliver tilladt at have hjemmeboende børn under 18 år, så vi evt. kan få vores andelsboliger herude solgt, gælder også fremlæjning.*

Fra Søren og Evy Johnsen (31), Søren og Gitte Nielsen (25), Peter og Lissy Sørensen (17) og Leif og Viola Rasmussen (23) var der 4 forslag til behandling på generalforsamlingen:

- 5.c) *Ændre vedtægterne, så det bliver muligt at udleje bolig nr. 3 og 21 i 2 år, for at holde huslejerne nede på nuværende niveau.*

- 5.d) *Ændre vedtægter så børnekøb bliver muligt.*
- 5.e) *Ændre vedtægter så børnefamilier kan købe sig ind i de store boliger.*
- 5.f) *Undersøge og ændre vedtægter, så andelshavere der ønsker at købe boligen, bliver muligt, for at holde udgifterne nede.*

Forslag 5.a) og 5.c) har samme sigte, nemlig fremleje/udlejning af boliger, og dirigenten bad derfor forsamlingen behandle dem som et forslag.

Forslagsstillerne begrundede generelt forslagene med, at de skulle hjælpe foreningen og dens økonomi under den nuværende træge boligmarkedssituation. Dele af debatten var en gentagelse af argumenter for og imod, således som de blev fremført under generalforsamlingerne i 2011 og 2012. Inge Pedersen (9) fremførte, at hun mente at forslagene alle var fremført i en god mening, men at de lægger op til at opgive et ellers godt seniorboligfællesskab. Og hun troede ikke på, at forslagene vil løse problemerne. Bestyrelsen (formanden) gjorde opmærksom på, at nogle af forslagene har en sådan karakter, at de kun vil kunne slettes igen ved enstemmighed i foreningen, idet de vil have karakter af at give andelshaverne øgede rettigheder.

Ved skriftlig afstemning for hvert forslag blev resultatet:

Forslag 5.a) + 5.c): 6 ja-stemmer og 10 nej-stemmer.

Forslag 5.b): 7 ja-stemmer og 9 nej-stemmer.

Forslag 5.d): Da forslaget reelt drejer sig om en fremleje/udlejning, og det netop er blevet nedstemt (forslag 5.a) + 5.c)), valgte forslagsstiller at trække forslaget tilbage, og derfor ingen afstemning.

Forslag 5.e): 6 ja-stemmer, 9 nej-stemmer og 1 blank stemme.

Forslag 5.f): 5 ja-stemmer og 11 nej-stemmer.

Dermed er alle forslag forkastet.

6. Valg til bestyrelsen

Formand Svend Christensen (5) var på valg og villig til genvalg.
Forsamlingen genvalgte enstemmigt Svend Christensen (5).

Næstformand Svend Aage Pedersen (11) var på valg og villig til genvalg.
Forsamlingen genvalgte enstemmigt Svend Aage Pedersen (11).

Bestyrelsesmedlem Peter Sørensen (17) ønskede at udtræde af bestyrelsen. Hans Boulund (43) blev foreslået og var villig til valg som efterfølger det resterende 1 år.
Forsamlingen valgte enstemmigt Hans Boulund (43).

Andelsboligforeningen Kirsebærhaven

Formand Svend Christensen, Brinken 5, Mogenstrup, 4700 Næstved
E-mail: formanden@kirsebaerhaven-mogenstrup.dk

av

Der skulle vælges 1 eller 2 suppleanter. Da ingen blev foreslået eller meldte sig, valgte dirigenten og bestyrelsen at lade posten stå vakant.

7. Valg af revisor

Bestyrelsen foreslog genvalg af statsautoriserede revisorer Funder & Ostenfeld Revision ApS. Forsamlingen godkendte enstemmigt bestyrelsens forslag.

8. Eventuelt





Forsamlingen drøftede de tiltag, der i 2012 i forbindelse med Kirsebærhavens 10 års jubilæum blev igangsat for at promovere boligfællesskabet og området som et attraktivt boligtilbud for seniorer. Det blev refereret, at det forlyder, at vi bliver set som et godt tilbud, men det træge boligmarked medfører, at de seniorer, der tænker på at flytte til Mogenstrup, først skal have solgt deres nuværende hus. Enkelte medlemmer udtrykte, at de mener, at vore boligafgifter er med til at afskrække potentielle købere. Den opfattelse deles ikke af alle, og formanden gjorde opmærksom på, at så vidt vi ved, findes der ikke tilsvarende andelsboliger i Næstved-området (alder, størrelse, beliggenhed, faciliteter), som er billigere end vore huse.

Dirigenten sluttede generalforsamlingen med at takke for god ro og orden.

Forsamlingen og formanden takkede Evy Johnsen (31) for en god ledelse af generalforsamlingen.

Mogenstrup 22. marts 2013

Bestyrelsen i Andelsboligforeningen Kirsebærhaven

 Svend Christensen Formand	 Svend Aage Pedersen Næstformand	 Peter Rasmussen Kasserer	 Hans Boulund Best.medlem
---	---	---	--


Evy Johnsen
Dirigent





Andelsboligforeningen Kirsebærhaven

Efterskrift til referat fra generalforsamling i Andelsboligforeningen Kirsebærhaven, Mogenstrup, onsdag 20. marts 2013

Til dagsordnens punkt 3 "Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen" påpegede en andelshaver, at der måtte være fejl resultatopgørelsen. Bestyrelsen har efterfølgende i overensstemmelse med generalforsamlingens betingede godkendelse af regnskabet fået afklaret med revisoren hvorledes de nævnte konteringer er fremkommet.

1. Boligafgifter

Posten "Boligafgifter" viser den indtægt, der er bogført svarende til de udsendte opkrævninger. Eventuelle restancer opsamles under tilgodehavender, og fremgår af note 2 til regnskabet. Derfor er der sammenfald mellem budget og regnskab i resultatopgørelsen trods de manglende indbetalinger fra boligerne nr. 3 og nr. 21.

2. Opkrævning til renovation

Indtægtsposten "Opkrævning til renovation" svarer til det beløb der er udsendt opkrævning på. Forskellen til den tilsvarende post "Renovation" under udgifter skyldes en afvigelse i det bogførte beløb, som Næstved Kommune har opkrævet. Regulering af boligernes skyldige beløb som følge af ændringer i valg at tømning sker med de nye opkrævninger for 2013, når de foreligger fra kommunen. Kasserer og revisor vil dog yderligere gennemgå samtlige poster, og findes der posteringsfejl, vil disse blive inkorporeret i 2013 regnskabet.

De omtalte posteringer i det udsendte regnskab er således korrekte.

Mogenstrup 26. marts 2013

Bestyrelsen i Andelsboligforeningen Kirsebærhaven

Svend Christensen
Formand

Svend Aage Pedersen
Næstformand

Peter Rasmussen
Kasserer

Hans Boulund
Best.medlem

Andelsboligforeningen Kirsebærhaven

Formand Svend Christensen, Brinken 5, Mogenstrup, 4700 Næstved
E-mail: formanden@kirsebaerhaven-mogenstrup.dk



Andelsboligforeningen Kirsebærhaven

Andelsindskud og beregning af andelsværdi Kirsebærhaven

De nævnte beløb under året er gældende fra regnskabets godkendelse i marts det pågældende år, gældende frem til næste generalforsamling

Størrelse	Indflytning (2002)	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
80 m2	182.000	206.115	210.738	217.381	226.044	226.044	226.044	226.044
90 m2	206.000	233.295	238.527	246.046	255.852	255.852	255.852	255.852
100 m2	228.000	258.210	264.001	272.323	283.176	283.176	283.176	283.176
110 m2	250.800	284.031	290.401	299.556	311.494	311.494	311.494	311.494
120 m2	273.000	309.173	316.107	326.071	339.066	339.066	339.066	339.066
Andelskrone		113,25	115,79	119,44	124,20	124,20	124,20	124,20

Hertil kommer carport 59.500, der ikke reguleres, samt eventuelle forbedringer nedskrevet.

Godkendt på generalforsamlingen 20. marts 2013

Andelsboligforeningen Kirsebærhaven

Formand Svend Christensen, Brinken 5, Mogenstrup, 4700 Næstved

E-mail: formanden@kirsebaerhaven-mogenstrup.dk