

Til medlemmerne af

Andelsboligforeningen Korsika & Milanogården

Den 23. oktober 2012, 19:00-23:00, blev den ordinære generalforsamling nr. 51 for A/B Korsika & Milanogården afholdt på adressen: 'Loftet' Amager Kulturpunkt, Øresundsvej 4, 2. sal, 2300 København S.

Der var følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
4. Orientering om drifts- og likviditetsbudget, godkendelse af bestyrelses og administrationshonorar og beslutning om ændring af boligafgiften fra kr. 22,00 til kr. 29,50 pr m² pr måned samt ændring af henlæggelsen fra kr. 2,50 til kr. 5,00 pr m² pr. måned.
5. Forslag:
 1. Bestyrelsen foreslår et honorar til hver af de interne revisorer på 5.000 kr/år
 2. Bestyrelsen foreslår en opdatering af vedtægterne
 3. Bestyrelsen foreslår en opdatering af husordenen
 4. Bestyrelsens forslag til ekstraordinær vedligeholdelse i 2013.
 5. Bestyrelsens forslag til nye hoveddøre. DKK ca. 3 mio.
 6. Bestyrelsens forslag til ny legeplads. DKK ca. 125.000.
 7. Bestyrelsen bemyndiges til at omlægge de eksisterende lån i BRF samt optage et nyt lån i BRF med et provenu på 10 mio. kr. Det nye lån skal være fast forrentet med en løbetid på 20 år.
6. Valg til bestyrelsen
 - På valg er Formandsposten (for 2 år) - Lisbeth Kirkegaard opstiller
 - Bestyrelsespost (for 1 år) - Ledig post
 - På valg er en bestyrelsespost (for 2 år) - John Eli Nielsen – genopstiller
 - På valg er en bestyrelsespost (for 2 år) - Lene Hansen – genopstiller
 - Valg af 2 suppleanter (for 1 år).
7. Valg til intern og ekstern revision

Følgende interne revisorer er på valg:

 - Michael Stadi (for 1 år) – genopstiller
 - Kenneth Parbst (for 1 år) – genopstiller

Bestyrelsen foreslår genvalg af den eksterne revisor BDO.
8. Eventuelt

Ad 1 – Valg af dirigent

Formand Katrine Østergaard Nielsen bød velkommen til foreningens årlige generalforsamling og foreslog valg af Pamela Witty/DATEA til aftenens dirigent. Pamela Witty blev valgt.

Pamela Witty kunne fortælle, at for at generalforsamlingen var lovlig, skal indkaldelsen ifølge vedtægterne være udsendt 16 dage før generalforsamlingen, som skal være afholdt inden udgangen af oktober. Dette var tilfældet.

For at være beslutningsdygtig skulle 56 andelshavere være mødt. 71 andelshavere var mødt, heraf 14 repræsenteret ved fuldmagt. Generalforsamlingen var derfor beslutningsdygtig ved de fleste af tingene, som kunne afgøres ved simpelt flertal. Pamela Witty gjorde opmærksom på, at der er enkelte punkter på dagsordenen som kræver et kvalificeret flertal.

Pamela Witty konstaterede på denne baggrund at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

Ad 2 – Bestyrelsens beretning

Formand Katrine Østergaard Nielsen indledte punktet med at præsentere bestyrelsen. Bestyrelsens beretning var udsendt sammen med regnskabet. Formanden gennemgik beretningen for forsamlingen og uddybede enkelte punkter.

Til beretningen var der følgende kommentarer:

- Ib Hingeberg Pedersen efterlyste vedligeholdelsesrapporten på hjemmesiden. Bestyrelsen lovede at lægge den på hjemmesiden igen.
- Da forholdet til DATEA var et stort punkt på sidste generalforsamling, manglede en Tommy Jochumsen at dette forhold blev behandlet i beretningen. John Eli Nielsen kunne berette at han havde haft megen kontakt med DATEA i perioden, specielt med DATEAs bogholderiafdeling. Dette samarbejde havde fungeret perfekt. Han kunne også fortælle, at man efter hans mening nok ikke havde fundet den optimale arbejdsdeling endnu, selvfølgelig var der problemer i samarbejdet, men de var efter hans mening ikke større end de kunne løses.
- Tommy Jochumsen kunne også berette at årsagen til de store vedligeholdelsesarbejder, som bestyrelsen pegede på var, at generalforsamlingen tidligere var meget fokuseret på at alt skulle være billigt. Prisen for denne holdning kommer nu. John Eli Nielsen kunne supplere med, at foruden den vedligeholdelsesrapport som blev præsenteret ved beboermødet, så findes der endnu en vedligeholdelsesrapport fra 2006. Denne rapport fokuserer på ejendommens el installationer, og dens konklusion er, at man burde igangsætte et vedligeholdelsesarbejde der havde en økonomisk ramme på 10 mio. kr. Så vidt det var ham bekendt, var der ikke sket noget på denne baggrund.
- Tommy Jochumsen efterlyste flere åbningstider på ejendomskontoret.
- Jannie spurgte ind til hvordan det gik med udlejningen af forretningslokalet Milanovej 9. Bestyrelsen kunne berette at der havde været flere henvendelser, hvoraf man havde sagt nej tak til flere. Bestyrelsen ønskede en lejer der "passede ind" i boligforeningen. Bestyrelsen havde en forhåbning om at have fundet en lejer, der kunne overtage lejemålet pr. 1. november 2012.

- En andelshaver spurgte om man ikke kunne konvertere forretningslokalet til en 1 værelses lejlighed. Pamela Witty kunne fortælle, at forretningslokalet er det sidste lejemål i ejendommen, hvis dette inddrages vil foreningen stå overfor en krav fra SKAT af betydelig størrelse, så det klogeste var nok at få lokalet udlejet.
- Da mange af lejlighederne i ejendommen er små, foreslog en andelshaver at man kunne bruge lokalet som "forsamlingshus". John Eli Nielsen svarede, at lokalet Milanovej 9 ikke var stort og ej heller havde de tekniske installationer som skulle bruges i så tilfælde.
- Michael spurgte ind til hjemmesiden og dens teknologi. Bestyrelsen uddybede problemstillingen omkring hjemmeside og kunne fortælle at man ikke pt. havde noget problem med vedligehold mv., men de tanker man gjorde sig var at hjemmesiden burde hvile på et bredere grundlag.
- En andelshaver spurgte ind til det problem fra sidste generalforsamling, hvor formanden beskyldte den tidligere kasserer for uregelmæssigheder omkring udskiftning af vinduer, en rengøringsstilling og køb af computer. John Eli Nielsen svarede, at bestyrelsen for det første havde konstateret at den tidligere kasserer havde brugt den praksis der hidindtil havde været benyttet i foreningen, for det andet havde man indhentet skriftlige indlæg fra DATEA, BDO og de interne revisorer samt gennemlæst referater fra tidligere bestyrelsesmøder. Med hensyn til vinduer så er dette problem omtalt i et bestyrelses mødereferat, hvor beslutningen var at skifte "punkterede vinduer" hos andelshavere. Rengøring stillingen der blev omtalt sidste år, har været behandlet på et "regnskabsmøde" hvor revisionen stillede spørgsmål omkring dette. Den daværende bestyrelse godkendte dispositionen. Herudover forefindes der et mødereferat, der omtaler at kasserer burde have en computer til rådighed. På dette grundlag havde bestyrelsen lukket sagen. Tommy Jochumsen mente på baggrund af de afgivne forklaringer, at generalforsamlingen skulle beklage den tidligere bestyrelses gerninger overfor den tidligere kasserer.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

Ad 3 – Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning, samt godkendelse af årsregnskabet

Revisor Ulla Andersen/BDO fremlagde regnskabet for 2011/2012.

Revisor uddybede flere punkter nærmere.

Kasserer John Eli Nielsen gjorde opmærksom på det store underskud på kr. 861.530,00

Regnskabet for 2011/2012 og andelskronen blev enstemmigt godkendt.

Ad 4 – Orientering om drifts- og likviditetsbudget, godkendelse af bestyrelses og administrationshonorar og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften

Revisor Ulla Andersen/BDO forelagde bestyrelsens forslag til budget for 2012/2013. Budgettet var baseret på den strategi, at man ville sikre:

- En stabil andelskrone
- Ikke for meget prioritetsgæld
- Ikke nye afgiftsforhøjelser igen og igen
- Bruge 10 mio. kr. til vedligehold de første 10 år
- Spare op i 10 år til den kommende vedligeholdelse

Budgettet 2012/13 var udarbejdet på baggrund af en stigning i boligafgiften fra kr. 22,00 til 29,50 kr. pr. m² pr måned, samt en ændring af henlæggelser til hovedstandsættelsesfonden (HIF) fra kr. 2,50 kr. til kr. 5,00 pr m² pr. måned. (Begge forhøjelser med virkning fra 1. januar 2013)

John Eli Nielsen gav herefter en oversigt over foreningens økonomi, 10 år bagud og 10 år frem. Til brug for denne oversigt blev der uddelt en a4 side som indeholdt nøgletallene for de sidste 10 års regnskaber, samt en prognose for hvordan regnskabet ville udvikle sig hvis man ikke foretog sig noget. Af den uddelte a4 side kunne man se, at generalforsamlingen i 2006/07 havde besluttet at nedsætte boligafgiften fra 24,50 kr/m²/mnd til 20,00 kr/m²/mnd. Dette er årsagen til årets likvide resultat i de sidste år har udvist betydelige underskud. Generalforsamlingen har samtidig besluttet at investere i nye stigrør og renovation af fjernvarmesystemet til i alt ca. 2,8 mio. kr. John Eli Nielsen mente ikke vi kunne fortsætte som vi gør nu.

Samtidig med at give et overblik over den økonomiske status for foreningen, kommenterede John Eli Nielsen de af bestyrelsen fremsatte forslag til forhøjelse af boligafgiften samt bidrag til HIF.

Bestyrelse foreslog at hæve bestyrelseshonoraret til 180.000 (svarende til niveauet i 2010).

Herefter var der en stor debat omkring det af bestyrelsens forslag. Til bestyrelsens forslag var der indkommet 2 modforslag.

Pamela Witty foreslog at vi stemte om boligafgiftens størrelse først og dernæst om bestyrelseshonoraret. Dette blev tiltrådt.

FORSLAG TIL BOLIGAFGIFT 1 (10 kr/m²/mnd) Det mest radikale forslag var bestyrelsens, som havde foreslået en stigning i boligafgiften fra 22,00 kr/m²/mnd til 29,50 kr/m²/mnd samt en stigning i henlæggelsen til HIF fra 2,50 kr til 5,00 kr/m²/mnd. For at blive vedtaget krævede forslaget 2/3 flertal. Afstemningens resultat blev:

24 Ja, 47 nej, 4 Blank, I alt 75 stemmer. Forslaget opnåede ikke 2/3 flertal hvorfor det faldt.

FORSLAG TIL BOLIGAFGIFT 2 (6 kr/m²/mnd) Det første modforslag foreslog en stigning i boligafgiften fra 22,00 kr/m²/mnd til 27,00 kr/m²/mnd samt en stigning i henlæggelsen til HIF fra 2,50 kr til 3,50 kr/m²/mnd. For at blive vedtaget krævede forslaget 2/3 flertal. Afstemningens resultat blev:

43 Ja, 26 nej, 6 Blank, I alt 75 stemmer. Forslaget opnåede ikke 2/3 flertal hvor det faldt.

FORSLAG BOLIGAFGIFT 3 (3 kr/m²/mnd) Det andet modforslag foreslog en stigning i boligafgiften fra 22,00 kr/m²/mnd til 25,00 kr/m²/mnd samt en bibeholdelse af henlæggelsen til HIF på 2,50 kr/m²/mnd. For at blive vedtaget krævede forslaget et simpelt flertal. Afstemningens resultat blev:

54 Ja, 17 nej, 2 Blank, I alt 73 stemmer. Forslaget blev derfor vedtaget..

FORSLAG TIL BESTYRELSESHONORAR

Bestyrelse foreslog at hæve bestyrelseshonoraret til 180.000 (svarende til niveauet i 2010).

Afstemningens resultat blev:

46 Ja, 26 nej, 2 Blank, I alt 74 stemmer. Forslaget blev derfor vedtaget.

Ad 5 – Forslag

Ad 5.1. Bestyrelsen foreslår et honorar til hver af de interne revisorer på 5.000 kr./år

Afstemningens resultat blev:

42 Ja, 7 nej, 0 Blank, I alt 49 stemmer. Forslaget blev derfor vedtaget.

Ad 5.2. Bestyrelsen foreslår en opdatering af vedtægterne

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Ad 5.3. Bestyrelsen foreslår en opdatering af husordenen (bilag vedlagt)

Forslaget blev enstemmigt vedtaget, med følgende ændringer:

- Paragraf om gasgrill slettes
- Paragraf om skilte på døre, gælder kun hvis vi bestemmer os for at skifte hoveddøre.

Ad 5.4. Bestyrelsens forslag til ekstraordinær vedligeholdelse i 2013.

Forslaget blev trukket.

Ad 5.5. Bestyrelsens forslag til nye hoveddøre. DKK ca. 3 mio.

Forslaget blev trukket.

Ad 5.6. Bestyrelsens forslag til ny legeplads. DKK ca. 125.000.

Forslaget blev trukket.

Ad 5.7. Bestyrelsen bemyndiges til at omlægge de eksisterende lån i BRF samt optage et nyt lån i BRF

med et provenu på 10 mio. kr. Det nye lån skal være fast forrentet med en løbetid på 20 år.

Forslaget blev trukket.

Ad 6 – Valg til bestyrelsen og valg af suppleanter.

Bestyrelsen mente at det af generalforsamlingen valgte forslag til boligafgift ville give anledning til negative regnskabsresultater. Det ønskede bestyrelsen ikke at administrere, hvorfor den trådte tilbage. Som kandidater til bestyrelsen samt suppleanter, markerede kun 2 at være interesseret. Det vil sige at generalforsamlingen ikke kunne stille en bestyrelse. Generalforsamlingen anmodede bestyrelsen om at overveje situationen indtil en kommende ekstraordinær generalforsamling.

Mødet blev herefter kortvarigt afbrudt, medens bestyrelsen overvejede situationen i enrum.

Da mødet blev genoptaget, kunne bestyrelsen meddele at den var villig til at fortsætte indtil den kommende ekstraordinære generalforsamling som "forretnings" bestyrelse.

Punktet blev derfor sat på "Pause" og vil derfor komme til behandling igen på den ekstraordinære generalforsamling, som indkaldes så hurtigt som muligt.

Ad 7 – Valg til intern og ekstern revision.

Michael Stadi og Kenneth Parbst blev valgt som foreningens interne revisorer.

Revisor BDO blev valgt som foreningens eksterne revisor.

Ad 8 – Eventuelt.

Ingen kommentarer.

Dirigenten afsluttede herefter generalforsamlingen kl. 22:55.

Som dirigent, Pamela Witty, DATEA



Som referent, John Eli Nielsen, ABKM



I bestyrelsen:

Katrine Østergaard Nielsen



Lene Hansen



John Eli Nielsen



Lisbeth Kirkegaard


