

Referat ordinær generalforsamling den 30. april 2019 kl. 19.00

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning
3. Årsregnskab til godkendelse
4. Budget til godkendelse
5. Indkomne forslag
6. Valg af formand

Formand	Kirsten Sand Poulsen	2019-2021
---------	----------------------	-----------
7. Valg bestyrelsesmedlem/suppleanter

Bestyrelsesmedlem	René Hartvig Poulsen	2019-2021
Bestyrelsesmedlem Helle Larsen	genopstiller ikke	2019-2021
Bestyrelsessuppleant	Johnny Sørensen	2019-2020
Bestyrelsessuppleant	Anders Biehl	2019-2020
8. Valg af Bilagskontrollanter/suppleanter

Bilagskontrollant	Katrine Schøbel	2019-2021
Bilagskontrollant supp.	Kjeld Skou	2019-2020
9. Fastsættelse af honorar til bestyrelse/bilagskontrollanter
10. Eventuelt

1. Valg af dirigent

Jesper Lyngsø-Dahl blev foreslået som dirigent, og blev valgt.

Jesper konstaterede at generalforsamlingen var lovlig varslet. Dagsorden blev læst op. Der blev udvalgt 2 stemmetællere.

Der var fremmødt 33 stemmeberettigede, derudover var der 5 fuldmagter, i alt 38 stemmer.

2. Bestyrelsens beretning

Overdragelse af lejligheder

I 2018 blev der overdraget 13 lejligheder

Andelsboligforeningen AMAGERBRO afd. Uplandsgade

Holmbladsvænge 1, st. tv.
2300 København S

Der er i 2019, pt. overdraget 5 lejligheder, heraf har Øens Ejendomsadministration stået for overdragelsen af 2 lejligheder.

Beboermøde

Den 8 januar 2019 blev der afholdt Beboermøde, hvor Øens Ejendomsadministration orienterede om fremtidig håndtering af ventelister, samt procedure ved overdragelse af lejligheder.

Øens Ejendomsadministration har overtaget administrationen af dette pr.01.02.2019.

I den forbindelse blev det gjort klart, at vurderingsmand benytter ABFs vurderingsregler. Man skal samtidig påregne en længere overdragelsesperiode

Rigtig mange andelshavere deltog i mødet, hvor der var rig mulighed for at stille spørgsmål.

Fremover skal alle spørgsmål vedr. ventelister / lejligheder rettes til :

Øens Ejendomsadministration Dan Dreisig, tlf. 32 46 46 39 eller mail: dd@oadv.dk

Ledige lejligheder bliver annonceret med opslag i opgangene samt på ejendommens hjemmeside.

Man skal kontakte Øens Ejendomsadministration, hvis man er interesseret i en ledig lejlighed.

Efter udløb af tidsfrist, bliver alle ansøgninger sorteret efter anciennitet.

Herefter vil de 5 pers. med højst anciennitet, blive inviteret til et Åbent Hus arrangement hvor der er mulighed for at besigtige lejligheden.

Overdragelse af opgaver til Øens Ejendomsadministration

Administration af husleje er fuldt overdraget til Øens, det kører rigtig fint.

Ventelister/overdragelse af lejligheder blev videregivet pr. 01.02.2019. Denne del er stadig så ny, at det pt. ikke har givet mindre arbejde for bestyrelsen.

Der bliver brugt rigtig meget tid med krydstjek, div. spørgsmål, og så skal der arrangeres "Åbent hus fremvisninger" af annoncerede lejligheder.

I overgangsperioden er man nødt til at foretage disse krydstjek, indtil man er 100% sikker på at alt kører som det skal.

Bestyrelsen får ekstra travlt over sommeren /efteråret.

Vi har brug for at mødes med hhv. Øens og vurderingsmanden, for at evaluere hvordan salget af de første par lejligheder er gået.

Herefter kommer en løbende proces, hvor vi skal have tømt vores arkiver og have dem digitaliseret.

Andelsboligforeningen AMAGERBRO afd. Uplandsgade

Holmbladsvænge 1, st. tv.
2300 København S

Det bliver desuden et stort arbejde, at få overdraget ejendommens samlede regnskab. Sidst men ikke mindst skal der udarbejdes en procedure, så der kan blive oprettet ny hjemmeside. Denne kommer Øens til at administrere.

Udover dette, skal der passes kontortider og helt almindelige bestyrelsesopgaver.

Bestyrelsen arbejder på at alle disse opgaver er overdraget til Øens Ejendomsadministration, pr. 31.12.2019.

Altaner

Første års gennemgang af altaner er gennemført. Der var fejl og mangler på i alt 21 altaner, typisk flækkede gulvbrædder.

En del gav aldrig svar på altanbrevet, i disse tilfælde går vi ud fra at altanen er ok.

Det er vigtigt at give altangulv-/gelænder olie. Ved fraflytning, vil misligholdelse af altan blive fratrukket salgsprisen. Olie til behandling af gulv og gelænder kan afhentes gratis hos varmemesteren.

Punkterede ruder, 5 sals lejligheder

Vi har gang i en løbende udskiftning af punkterede ruder i lejligheder på 5 sal. Indtil videre, er der skiftet ruder på i alt 8 lejligheder. Udskiftning fortsætter løbende i 2019

Gårdfest 2018

Gårdfesten var en stor succes, men da det er et kæmpe arbejde at arrangere sådan en fest, er det blevet besluttet at det kun er noget man gør hver 2' år. Dvs. næste gårdfest bliver afholdt i 2020.

Fastelavn

Var igen en succes, dejligt at så mange var mødt op. Der var tilmeldt i alt 41 børn. Ejendommens mænd bør gå i gang med vægttræning inden Fastelavn 2020, det tog dem ca. 45 minutter at slå deres tønde ned. Til sammenligning kan nævnes, at det kun tog ejendommens kvinder ca. 10 minutter at slå deres tønde ned.

Gård

Sommeren er lige om hjørnet, gården skal derfor gøres sommerklar. Ladcykler er flyttet væk fra grillpladsen, i sommer sæsonen skal de parkeres langs husmuren i gården. Tørrepladserne er blevet afrenset for alger.

Johnny og Rene fra bestyrelsen har lovet at lave optegning i fodboldburet, så det minder om en rigtig fodboldbane.

Sandkassen er blevet sat frem.

Grøn gård

Andelsboligforeningen AMAGERBRO afd. Uplandsgade

Holmbladsvænge 1, st. tv.
2300 København S

Søren og Anders B. fra bestyrelsen, har sat gang i et Grøn gård udvalg. Man vil se på muligheder for en ny og grønnere gård. I forbindelse med repræsentantskabsmødet, præsenterede Søren "Gården historie", samt nye muligheder for en grønnere gård. Udvalget sender spørgeskemaer rundt til alle andelshavere, så man får en ide om, hvad der skal arbejdes videre med.

Bestyrelsesmedlem Helle Larsen har valgt at forlade sin post i bestyrelsen. Helle har været på sygeorlov det sidste år. I forbindelse med at Helle er startet på sit arbejde, kan hun godt se at det bliver for meget for hende, også at skulle varetage bestyrelsesarbejdet.

Under Helles orlov, har 1'ste suppleant Johnny Sørensen, varetaget alle Helles opgaver

Der skal lyde en kæmpe tak for alle de timer og alt det arbejde Helle har lagt i bestyrelsesarbejdet. Helle vil blive savnet i bestyrelsen.

Afrunding.

Jeg vil gerne benytte lejligheden til at takke Jesper Lyngsø-Dahl. Det har været en kæmpe hjælp, at du har fulgt altanprojektet til dørs, Du skal også have en tak, fordi du altid giver dig tid til at besvare hvad jeg har af spørgsmål i forbindelse med bestyrelsesarbejdet.

En stor tak til de øvrige i bestyrelsen, jeg ved hvor mange timer i hver især bruger på bestyrelsesarbejdet.

Sidst men ikke mindst en kæmpe tak til varmemesteren og hans afløser, for det altid gode samarbejde.

Tak til alle jer andre, fordi i lyttede til bestyrelsens beretning.

Bestyrelsens beretning blev godkendt med 38 for, 0 imod & 0 blank.

3. Årsregnskab til godkendelse

Kasser Anders Young gennemgik regnskabet for 2018, som det fremgår af det udsendte materiale.

Regnskabet for 2018 viste et kasseoverskud på 139.539 kr.

Vaskerierne giver et underskud på kr. 3.289 kr.

Varmeregnskab for perioden 1. november 2017 til 31. oktober 2018 gav et underskud på 37.788 kr.

Regnskabet blev godkendt med 38 for, 0 imod & 0 blank.

4. Budget til godkendelse

Andelsboligforeningen AMAGERBRO afd. Uplandsgade

Holmbladsvænge 1, st. tv.
2300 København S

Kasser Anders Young præsenterede budget 2019, som det fremgår af det udsendte materiale.

Budgettet for 2019 viser et kasseoverskud på 344.005 kr.

Budget blev godkendt med 38 for, 0 imod & 0 blank.

5. Indkomne forslag.

Der var i alt indkommet 2 forslag til generalforsamlingen.

Forslag 1, fra Gunvor Mortensen VSP 9:

Bestyrelsen i Andelsboligforeningen Amagerbro godtgøres i henhold til Andelsboligforeningernes Fællessammenslutning (ABF)

Begrundelse:

Bestyrelsens administrative opgaver er overgået til andre:

- Huslejeadministration overtaget af Øen
- Syn af lejligheder - foretages af uvildigt syn og skøn. Betalt af andelshaverne Vurdering og overdragelse af lejligheder - Øen
- Betaling af regninger og regnskab - Øen
- Øvrige administrative opgaver i henhold til tilbud – Øen

Herved vil vores ejendom være administreret i overensstemmelse med Andelsboligforeningernes Fællessammenslutning og i lighed med andre Andelsboligforeninger.

Skattefri godtgørelse

Hvis et bestyrelsesmedlem som et led i dennes hverv afholder udgifter på foreningens vegne, kan bestyrelsesmedlemmet, hvis foreningen godkender udgiften, få dette udlæg godtgjort ved at indlevere skriftligt bilag til foreningen. Lovgivningen giver dog også mulighed for, at bestyrelsesmedlemmer og andre ulønnede medhjælpere kan få godtgjort udokumenterede udgifter. Denne skattefri godtgørelse forudsætter stadig, at bestyrelsesmedlemmet har afholdt udgifter af den pågældende art, men disse skal altså ikke kunne dokumenteres. Den skattefri godtgørelse kan ske med op til følgende beløb:

- Maksimum kr. 2.400,- årligt (telefon og internet)
- Maksimum kr. 1.450,- årligt (porto, møder, kontorartikler m.v.)

Udbetales der godtgørelse, som overstiger beløbene, bliver alle udbetalte godtgørelser skattepligtige.

Gunvor Mortensen, VSP 9: Motiverede forslaget

Spørgsmål

Jesper Lyngsø-Dahl, Dirigent: Fremlage ABFs regler for honorar af bestyrelsesarbejde. Der er to udgaver.

Andelsboligforeningen AMAGERBRO afd. Uplandsgade

Holmbladsvænge 1, st. tv.
2300 København S

Den udgave som Gunvor stiller forslag om, som er en skattefri godtgørelse.

Eller den som A/B Amagerbro følger, hvor det er generalforsamlingen der bestemmer bestyrelsens honorar.

Jesper anbefaling er, at vi tager forslaget op til næste år, hvor Øens ift. den nuværende planlægning har overtaget deres del af administrationen. På den måde har bestyrelsen mulighed for at komme med et oplæg til, hvordan et fremadrettet honorarer til bestyrelse skal være.

Gunvor Mortensen, VSP 9: Jeg synes det er fint, at vi venter til næste generalforsamling med at afgøre hvad honoraret til bestyrelsen skal være, men der opstår et gab fra når Øens har overtaget d. 31.12.2019 til næste generalforsamling. Her skal det kun være de opgaver som bestyrelsen varetager, som de skal honoreres for.

Berit Aggerholm, VSP 11: Jeg synes det er en mærkelig situation, at vi på forhånd skal afgøre hvordan vi skal honorere bestyrelsen.

Birgit Jensen VSP 9: Hvis vi venter til næste år, så kan vi sikre os at Øens har overtaget det hele. Desuden har bestyrelsen har haft nogle måneder til at finde ud af, hvor meget tid der bruges på bestyrelsesarbejdet. Jeg tænker ikke, at det er de par måneder der afgør om vi får "smør på brødet".

Berit Aggerholm, VSP 11: Jeg undrer mig dog over, at det skal tage så langt tid at overdrage administrationen til Øens. Jeg troede vi havde valgt et professionelt firma. Skal vi blive ved med at trække tiden ud.

Gunvor Mortensen, VSP 9: Mit forslag er at vi skal følge ABFs regler, så hvorfor kan vi ikke gøre det fra 31.12.2019.

Jesper Lyngsø-Dahl, HVB 13: Jeg synes vi skal gøre opmærksom på, at der findes 2 måder af honorerer bestyrelsen. Bestyrelsen har stadig en masse forskellige opgaver der skal klares, de skal også være der for andelshaverne. Det har igennem årene altid været svært at finde nye medlemmer til bestyrelsen, der bør være en eller anden form for gulerod.

Gunvor Mortensen, VSP 9: Der står i ABFs regler at det er frivilligt arbejde, så jeg synes godt vi kan stemme om, at vi pr.31.12.2019 skal følger ABFs regler om skattefri godtgørelse. Så må vi på næste general forsamling finde ud af, om det var en god eller dårlig ide.

Kirsten Sand, formand: Vi følger allerede ABFs regler ift. honorar til bestyrelsen. Ved sidste beboermøde blev andelshaverne oplyst om, hvorfor det tager lang tid med overdragelsen. Der er blevet brugt en masse tid på at gennemlæse ejendommens vedtægter, og få gennemgå alt vedr. foreningen.

Vi har fået følgende brev fra vores kontaktperson hos Øens Ejendomsadministration, Dan Dreisig:

Jeg skal hermed bekræfte, at ØENS ikke har overtaget den fulde administration endnu, idet vi for det nuværende alene opkræver boligafgift og forestår handler. Som daglig kontaktperson kan jeg derudover erklære, at jeg løbende trækker meget på bestyrelsen med spørgsmål osv., for at sikre en gnidningsfri overgang af administrationen.

Dan Dreisig, Ejendomsadministrator, Cand.jur. dd@oadv.dk

Ved de sidste 2 generalforsamlinger har generalforsamlingen vedtaget at vi venter med fastsættelse af

Andelsboligforeningen AMAGERBRO afd. Uplandsgade

Holmbladsvænge 1, st. tv.
2300 København S

honorar til bestyrelse, indtil Øens Ejendomsadministration har overtaget alt hvad de skal stå for. Giv os dog en chance for at komme i mål, og så kan det blive taget op på næste generalforsamling.

René Kristensen HBV 5: Så synes jeg vi skal fjerne "punkt 9. fastsættelse af honorar til bestyrelse" fra dagsorden.

Kirsten Sand, formand: Ifølge ejendommens vedtægter, skal det være et punkt på vores dagsorden.

Berit Aggerholm, VSP 11: I skal selvfølgelig have noget for jeres arbejde som bestyrelse. Jeg har selv siddet i bestyrelsen før, og ved hvor meget tid man bruger på det.

Jesper Lyngsø-Dahl, Dirigent: Oplæser ordret begge typer af ABFs regler omkring honorar til bestyrelsen.

Godtgørelse til bestyrelsen

En andelsboligforening kan foretage udbetaling til foreningens bestyrelsesmedlemmer som godtgørelse for udgifter til kontorhold og telefon i forbindelse med arbejdet eller som et egentligt honorar for deres tid og arbejde.

Skattefri godtgørelse

Hvis et bestyrelsesmedlem som et led i dennes hverv afholder udgifter på foreningens vegne, kan bestyrelsesmedlemmet, hvis foreningen godkender udgiften, få dette udlæg godtgjort ved at indlevere skriftligt bilag til foreningen. Lovgivningen giver dog også mulighed for, at bestyrelsesmedlemmer og andre ulønnede medhjælpere kan få godtgjort udokumenterede udgifter. Denne skattefri godtgørelse forudsætter stadig, at bestyrelsesmedlemmet har afholdt udgifter af den pågældende art, men disse skal altså ikke kunne dokumenteres. Den skattefri godtgørelse kan ske med op til følgende beløb:

- Maksimum kr. 2.400,- årligt (telefon og internet)
- Maksimum kr. 1.450,- årligt (porto, møder, kontorartikler m.v.)

Udbetales der godtgørelse, som overstiger beløbene, bliver alle udbetalte godtgørelser skattepligtige, ligesom honoraret, som nævnt nedenfor. For at undgå dette kan foreningen i stedet godtgøre bestyrelsesmedlemmet efter bilagsdokumentation.

Honorar

Det står foreningen frit for, om man ønsker at yde et eller flere bestyrelsesmedlemmer en økonomisk kompensation for den tid, vedkommende lægger i bestyrelsesarbejdet. En sådan beslutning skal træffes på foreningens generalforsamling.

En andelshaver må desuden godt modtage honorar for konkrete arbejdsopgaver som fx at skovle sne eller være webmaster.

Et bestyrelsesmedlem må ikke selv modtage det honorar, foreningen opkræver ved salgsarbejde, da det er en del af de opgaver, en bestyrelse varetager på vegne af foreningen.

Udbetaling af honorar til bestyrelsesmedlemmer er skattepligtigt. Honoraret er at betragte som A-indkomst, og foreningen er derfor forpligtet til at indeholde A-skat og arbejdsmarkedsbidrag af beløbet. Der gælder en undtagelse for foreningens indeholdelsespligt, da honorarer til bestyrelsesmedlemmer under kr. 1.500 årligt udbetalt af skattefrie foreninger, skal betragtes som B-indkomst. Det er her det enkelte bestyrelsesmedlem, der skal indberette beløbet via sin årsopgørelse.

Foreningen er skattepligtig, hvis der udøves erhvervsvirksomhed, fx udlejning af lejligheder. Kontakt SKAT ved tvivlsspørgsmål.

Kilde: <https://www.abf-rep.dk/lov-og-fakta/bestyrelsesarbejde/godtgorelse-til-bestyrelsen/>

Det betyder at et bestyrelsesmedlem skal have afholdt udgifterne af den pågældende art, før de kan udbetales, om det så er udokumenteret eller dokumenteret.

Andelsboligforeningen AMAGERBRO afd. Uplandsgade

Holmbladsvænge 1, st. tv.
2300 København S

Gunvor Mortensen, VSP 9: Mit forslag er at vi skal følge ABFs regler om skattefri godtgørelse, og ikke reglen om honorar når Øens har overtaget fra 31.12.2019.

Anders Jeppesen, UPL12: Vi skal passe på at vi ikke skyder os selv i foden ved at overdrage alt til Øens. Det er vigtigt at vi har en bestyrelsen, som man kan gå til når man har brug for hjælp, i stedet for at vente flere dage på svar fra Øens.

Berit Aggerholm, VSP 11: Det er jo ikke meningen at bestyrelsen skal arbejde ulønnet, jeg synes ikke vi skal stemme om honorar, før vi ved hvilke opgaver der findes.

Jesper Lyngsø-Dahl, Dirigent: Vi stemmer altså om at der pr. 01.01.2020 når Øens Ejendomsadministration, har overtaget administrationen, så skal der honoreres efter ABFs regler om skattefri opgørelse, i stedet for ABFs regler om honorar til bestyrelsen,

Det omformuleret forslag blev nedstemt med, 1 stemte for, 32 stemte imod og 5 stemte blank.

Forslag 2, Bestyrelsen Andelsboligforeningen Amagerbro

For fremadrettet at kunne begrænse eventuelle tab, foreslår bestyrelsen at depositum i forbindelse med køb af andelslejlighed, stiger til et beløb svarende til 6 måneders husleje.

Kirsten Poulsen, Formand: Motiverede forslaget

Spørgsmål

René Kristensen HBV 5, Er beløbet med varme?

Kirsten Poulsen, Formand: Ja, det er med varme, og lille tv-pakke.

Forslaget blev stemt igennem med, 31 stemte for, 3 stemte imod og 4 blank.

6. Valg af formand

Kirsten Sand Poulsen oplyser at hun ønskede genvalg som formand.

Der var ingen modkandidater. Kirsten Sand Poulsen blev genvalgt.

7. Valg af bestyrelsesmedlem/suppleanter

Bestyrelsesmedlem Rene Hartvig Poulsen oplyser at han ønsker genvalg til bestyrelsen.

Der var ingen modkandidat. Rene Hartvig Poulsen blev genvalgt til bestyrelsen

Andelsboligforeningen AMAGERBRO afd. Uplandsgade

Holmbladsvænge 1, st. tv.
2300 København S

Bestyrelsesmedlem Helle Larsen havde oplyst at hun ikke ønskede genvalg til bestyrelsen.

Bestyrelsen foreslog Johnny Sørensen, da han som 1'ste suppleant allerede har varetaget alle Helles opgaver igennem det sidste år. Der var ingen modkandidat, Johnny Sørensen blev valgt som bestyrelsesmedlem.

Suppleanter

1. suppleant :

Anders Biehl der tidligere har fungeret som 2.suppleant, oplyste at han ønskede genvalg som 1.suppleant.

Der var ingen modkandidat, Anders Biehl blev valgt som 1.suppleant.

2. suppleant:

Efter ovenstående rokade, var pladsen som 2 suppleant tom.

Berit Aggerholm oplyste at hun var villig til at stille op som 2. Suppleant.

Der var ingen modkandidat, Berit Aggerholm blev valgt som 2. suppleant.

8. Valg af Bilagskontrollanter/suppleanter

Mogens Larsen oplyser at han ønsker genvalg som billagskontrollant.

Der var ingen modkandidat. Mogens Larsen blev valgt som billagskontrollant.

Kjeld Skou oplyser at han ønsker genvalg som billagskontrollant suppleant.

Der var ingen modkandidat, Kjeld Skou blev valgt som billagskontrollant suppleant.

9. Fastsættelse af honorar til bestyrelse/bilagskontrollanter

Kirsten Sand Poulsen, Formand: Selvom bestyrelsen ikke er steget i honorar siden 2010, stiller bestyrelsen ikke forslag om ændring af honorar.

Honoraret forsætter uændret.

10. Eventuelt

Andelsboligforeningen AMAGERBRO afd. Uplandsgade

Holmbladsvænge 1, st. tv.
2300 København S

Henrik Kyhl, VSP 11: Ift. varmeregnskabet, jeg kan ikke forstå hvorfor vi år efter år betaler a'conto, men vi ikke skal betale for et evt. minus, eller havde penge tilbage ved overskud. Ift. forslag 2, forstå jeg ikke hvorfor varme a'conto varme og tv-pakke skal indgå i depositum. Det er jo ikke lovpligtigt, at man skal have den lille tv-pakke.

Anders Young, Kasser: Mht. varmen. Jeg kan ikke give penge tilbage når der er minus, det er min vurdering at vi ikke skal betale for et minus, når vi allerede har sparet 29.000 kr. på varmen i de første 5 måneder i år.

Kirsten Sand Poulsen, Formand: Jeg vil gerne sige tak for i aften, og tak for endnu en heftig debat. Pas godt på hinanden og pas godt på vores ejendom.

Andelsboligforeningen AMAGERBRO afd. Uplandsgade

Holmbladsvænge 1, st. tv.
2300 København S

Bestyrelsens sammensætning efter valget:

Formand: Kirsten Sand Poulsen, Ved Sønderport 23

Kasserer: Anders Young, Ved Sønderport 17

Bestyrelsesmedlem: Johnny Sørensen, Ved Sønderport 11
Rene Hartvig Poulsen, Holmbladsvænge 1
Søren Svare, Uplandsgade 12

1. Suppleant: Anders Biehl, Holmbladsvænge 5

2. Suppleant: Berit Aggerholm, Ved Sønderport 11

Bilagskontrollanter: Mogens Larsen, Uplandsgade 12
Katrine Schøbel, Holmbladsvænge 9

Suppleant Kjeld Skou, Holmbladsvænge 1

Godkendt af

Kirsten Sand Poulsen

Formand

Dato: 17/6-2019

Jesper Lyngsø-Dahl

Dirigent

Dato: 17. 10. 2019

Anders Young

Kasserer

Dato: 17/6-19

Rene Poulsen

Bestyrelsesmedlem

Dato: 17-6

Johnny Sørensen

Bestyrelsesmedlem

Dato: 17-6-2019

Søren Svare

Bestyrelsesmedlem

Dato: 17-6-19