

Bestyrelsens beretning for 2019 på Andelsboligforeningen Klosterbakken II's ordinære generalforsamling 2020

Velkommen til foreningens ordinære generalforsamling.

En særlig velkomst til foreningens nye medlemmer:

Inger og Henning Boysen, Klosterbakken 48

Liv og Jørgen Eghoff, Klosterbakken 50

Vivian Heller Keller og Birger Hammarkvist, Klosterbakken 52

Linda Krogh og Vagn Pedersen, Klosterbakken 54

Lise og Kaj Grønholt, Klosterbakken 57

Mette Katrine Lauritzen, Klosterbakken 59

Tina Jensen og Hans-Ole Petersen, Klosterbakken, Klosterbakken 61

I anledning af foreningens mange nye medlemmer afholdt foreningen et hyggeligt og velbesøgt hilse- på arrangement den 3. december 2019

Der har været ret mange opgaver for bestyrelsen i årets løb hvilket har medvirket til 10 afholdte bestyrelsesmøder siden generalforsamlingen i april 2019.

Desuden er der udsendt 10 nyhedsbreve.

Fungerende formand har på baggrund af en bestyrelsesbeslutning, haft et møde den 19. november 2019 med grundejerforeningens formand Jørgen Almdal, hvor vi drøftede grundejerforeningens vedtægt pgf. 16, sidste afsnit. Desuden talte vi om hvorledes fremtiden kunne komme til at se ud med hensyn til formandsposten i GF, idet Jørgen Almdal allerede ved sin tiltrædelse som formand for GF i maj 2019, havde meddelt, at han kun ville sidde som formand for et år.

På denne baggrund aftalte vi at afholde et fællesmøde mellem grundejerforeningens- og andelsboligforeningens bestyrelser, hvilket fandt sted den 6. februar 2020, hvor bestyrelserne drøftede pgf. 16 sidste afsnit i grundejerforeningens vedtægt

Bestyrelserne er nået til enighed omkring en ny formulering af omtalte pgf.

Formandskabet blev ligeledes drøftet med henblik på en fælles løsning for vores to foreninger således at vores to foreninger i fremtiden skal have samme formand, idet det efterhånden er vanskeligt at finde personer til varetagelse af bestyrelsesopgaver generelt.

Der har været mange spændende opgaver for bestyrelsen i det forløbne år.

Med virkning pr. 31. juli 2019 udtrådte foreningens tidligere formand af bestyrelsen. Pågældende havde valgt at sælge sin andelsbolig til fordel for en ejerbolig. En beslutning bestyrelsen modtog

med stor beklagelse. Den tidligere formand udførte et stort arbejde for foreningen og bestyrelsens samarbejde havde på alle måder været godt og konstruktivt.

Regnskab for 2019:

Som det fremgår af materialet omdelt i forbindelse med indkaldelse til generalforsamling, udgør året resultat efter afdrag på lån et pænt overskud, som bestyrelsen foreslår hensat til vedligeholdelse.

Regnskabet vil nøjere blive gennemgået under punktet: Forelæggelse af årsrapport.

Betaling af boligafgifter:

Der er ingen restancer.

Låneomlægning:

Den nuværende bestyrelse har gjort sit bedste for at løse de løbende opgaver, herunder at undersøge muligheden for låneomlægning.

På andelsboligforeningens seneste generalforsamling den 25. april 2019, blev det under punktet eventuelt pålagt bestyrelsen at undersøge muligheden for at få omlagt vores banklån i Møns Bank til realkreditlån, sammen med det eksisterende realkreditlån.

Bestyrelsen kontaktede Møns Bank for at få undersøgt mulighederne for omlægning af banklån (Møns Bank repræsenterer DLR) hvilket resulterede i at DLR igangsatte en proces for at undersøge, om der var muligt at DLR kunne overtage finansieringen af banklånet. Desværre blev det et afslag.

I august 2019 tager bestyrelsen med taknemmelighed imod tilbuddet fra andelshaver Jørgen Eghoff, som er tidligere statsautoriseret revisor, om at være bestyrelsen behjælpelig med at undersøge andre finansieringsmuligheder for andelsboligforeningen gennem Nykredit.

Jørgen Eghoff havde et møde den 13. august 2019 med Nykredit, som desværre heller ikke kunne hjælpe os på nuværende tidspunkt.

Nykredit vurderer umiddelbart foreningens boligværdi til 35 mill, på grundlag af tilgængelige salgsanalyser. Dette svarer til ca. 1,4 mill. for boliger på 105kvm. og 1,6mill. For boliger på 125 kvm. Salgsværdier som ikke virker urimelige, men 13. mill under anskaffelsessummen.

Den 30. januar 2020 modtager endnu et afslag fra Møns Bank om låneomlægning. Denne gang på baggrund af en henvendelse fra en fælles bekendt af Jørgen Eghoff og Lisbeth Jørgensen. En tidligere filialdirektør, som har været med til at etablere ca. 70 andelsboligforeninger rundt om på Sjælland, hvoraf pågældende stadig har kontakt med en række af disse foreninger og derigennem har vedkommende også kontakt med forskellige banker og realkreditinstitutter i forbindelse med låneomlægninger og med sin baggrundsviden således vurderer vores andelsboligforening som en attraktiv kunde.

Møns Bank begrundet sit afslag med, at den samlede pålagte kapitalbelastning, der er en følgevirkning af finanstillsynets vurdering af værdien af andelsboligforeningens ejendomme og

henholder sig til den allerede indgåede aftale, også i fremtiden, hvilket vil sige, at man ikke ønskede at forlænge afdragsperioden.

Jørgen Eghoff arbejder fortsat videre med sagen, hvilket har medført, at det ifølge Nykredit Erhverv, måske vil være muligt med en låneomlægning efter 30/9 – terminen 2020

På baggrund at denne mulighed er vi blevet anbefalet af Nykredit Erhverv, at bestyrelsen får generalforsamlingens bemyndigelse til at kunne omlægge foreningens lån med den passus, at finansieringen/boligafgiften ikke må stige. Derved kan bestyrelsen agere hurtigt og skal ikke tilbage og indkalde til en ekstraordinær generalforsamling m.v.

Ligeledes er der i skrivende stund desuden kontakt til Realkredit Danmark og til Nordea angående låneomlægning.

Ansøgninger:

Bestyrelsen har modtaget skriftlig ansøgning om opsætning af lader til elbil i carport.

Derudover har bestyrelsen modtaget skriftlig ansøgning om opsætning af navneskilt på forsiden af en andelsbolig ud mod vejen, samt ansøgning om opsætning af en særlig type postkasse.

Lader til elbil og navneskilt blev videresendt til grundejerforeningen med anbefaling til godkendelse.

Forsikringer:

Vores boliger er forsikret i Topdanmark, dækkende alle almindelige områder, herunder stikledningsforsikringer.

Foreningen har en bestyrelsesansvarsforsikring med besvigelsesdækning, som er tegnet hos Dahlberg Assurance gennem ABF, som er andelsboligforeningens Fællesrepræsentation.

Lørdag den 19. oktober 2019 var andelsbolig nr. 56 pludselig uden strøm. Der blev lavet nødstrøm.

Mandag den 22. oktober 2019 blev der foretaget fejlsøgning på stikledning, hvor det blev konstateret, at der var en afledning på kabel. Fejlen blev udbedret. Alt blev fotograferet og meldt til andelsboligforeningens forsikringsselskab.

Werth's El modtog efterfølgende et beløb på kr. 10.883,75 fra Topdanmark.

Salg af andelsboliger:

Der har været stor interesse for køb og salg af foreningens andelsboliger siden sidste generalforsamling og til gode priser, men priserne har endnu ikke nået maksimalpriserne.

Bestyrelsen begrundet den stigende interesse i det arbejde der tidligere er lagt i at beskrive foreningens gode økonomi og historien bag, er grunden til den store interesse for foreningens andelsboliger. Det er i alle tilfælde det ejendomsmæglerne melder tilbage.

Det kommer også til udtryk på foreningens venteliste, hvor der på nuværende tidspunkt står 6 på ventelisten, hvoraf flere har solgt deres ejerbolig og midlertidigt flyttet i lejlighed.

Det koster som bekendt kr. 100,00 årligt at stå på ventelisten og opkrævning udsendes en gang årligt pr. 1. april.

Der er således ikke nogen andelsboliger til salg i foreningen.

Den 1. november 2019 solgte foreningen en andelsbolig, som var blevet sat til salg og administreret af bestyrelsen i samarbejde med ejendomsmægler, idet bestyrelsen desværre måtte ekskludere en andelshaver som følge af manglende betaling af boligafgifter.

Den 31. december 2018 havde AB Klosterbakken II et tilgodehavende på kr. 49.051 vedrørende boligafgifter og diverse udlæg. Der var i årsregnskabet for 2018 hensat et tilsvarende beløb til tab.

Bestyrelsen forventede på daværende tidspunkt ikke at tabet ville blive aktuelt, idet salg af den omhandlende andelsbolig forventedes at dække andelsforeningens tilgodehavende.

Efter salget har opgørelsen fra administrator vist et tab på kr. 13.643 som det er overdraget administrator at inkassere.

Administrator:

Ved sidste års generalforsamling blev det besluttet at fortsætte med nuværende administrator.

På baggrund af en bestyrelsesbeslutning, havde fungerende formand et møde den 11. februar 2020 med administrator med henblik på det fremtidige samarbejde, hvor fungerende formand gjorde rede for, hvad bestyrelsen ville indstille til generalforsamlingen, nemlig at foreningen havde fået en resurse i kraft af en andelshaver med en baggrund som statsautoriseret revisor og som havde indvilget i at påtage sig denne opgave, hvilket gør foreningen i stand til selv at klare bogføringsopgaven fremadrettet.

Bestyrelsen ønsker fortsat, at det er en advokat der forestår udfærdigelsen af diverse dokumenter i forbindelse med køb og salg af andelsboliger, hvilket nuværende advokat har indvilget i.

Møns Bank:

Foreningen har fortsat Møns Bank som bankforbindelse.

Banken meddelte medio december 2019, at banken ville indføre negativ rente på indestående på 0,75% fra og med den 1. januar 2020 hvilket fremgår i budgettet for 2020 med en renteudgift på kr. 5000.-. årligt.

DLR:

Prioritetsrenterne til DLR beløber sig til kr. 337.000 årlig hvilket fremgår af budgettet.

Vedligeholdelse og reparationer m.v. på boliger:

Som det fremgår af regnskabet, har der været afholdt udgifter angående varmeinstallationerne og andre småreparationer, dog er beløbet beskedent.

Andelsboligforeningens Fællesrepræsentation ABF:

Som nævnt under punktet forsikringer er foreningen medlem af ABF hvor det er muligt at deltage i kurser og modtage juridisk rådgivning. Bestyrelsen har senest gjort brug af foreningens ekspertise i forbindelse med indhentning af tilbud på vedligeholdelsesplaner. (Beløbstjek).

Foreningen modtager 4 gange årligt medlemsblad med diverse oplysninger og informationer. Bestyrelsen ønsker fortsat medlemskab.

Kommende opgaver i 2020:

Bestyrelsen har fået gennemgået samtlige tage, idet en andelshaver havde hørt dryppelyde i begyndelsen af året.

Efterfølgende har det vist sig nødvendigt at udskifte fodrende(badekarret) i gavlsamlingerne.

Det hidtil anvendte materiale, har vist sig at smuldre.

Der er indhentet tilbud fra to tømrerfirmaer til udførsel af arbejdet, med et materiale med en holdbarhedsgaranti på mindst 20 år.

Firmaet er valgt og arbejdet vil blive udført i forår/sommeren 2020 og udgiften vil blive dækket af budgettet.

På baggrund af tagene har bestyrelsen besluttet at få udarbejdet en professionel vedligeholdelsesplan. Den 6. april 2020 bliver 3-5 huse gennemgået af en byggesagkyndig fra firmaet Schødt og på baggrund af gennemgangen, vil der blive udarbejdet en egentlig vedligeholdelsesplan gældende 10 år frem.

En vedligeholdelsesplan vil give et bedre grundlag for budgetlægningen i forhold til vedligeholdelse af foreningens boliger i fremtiden og således være med til at bevare foreningens værdier.

En hjemmeside har været er under udarbejdelse og nu færdigudviklet.

Tak til bestyrelsen for et godt og støttende samarbejde.

Tak for stor hjælp til Henning Boysen for udarbejdelse af hjemmesiden og til Jørgen Eghoff, som har været en stor støtte for bestyrelsen som økonomisk rådgiver.

Sidst men ikke mindst tak til alle jer andelshavere, fordi I gør Klosterbakken afd. II Kalundborg til et godt og attraktivt sted at bo.