

2017

Indkaldelse til generalforsamling



AB Nymindegaard

Generalforsamling

28. marts 2017

Indholdsfortegnelse

INDHOLDSFORTEGNELSE	1
DAGSORDEN:	2
1. VALG AF DIRIGENT	4
2. VALG AF STEMMEUDVALG	4
3. BESTYRELSENS ÅRSBERETNING ÅRET 2016	4
3A GODKENDELSE AF BESTYRELSENS ÅRSBERETNING	6
4. REGNSKAB OG BUDGET	6
4A GODKENDELSE AF ÅRSREGNSKAB 2016	6
4B GODKENDELSE AF BUDGET FOR 2017	6
5. INFORMATION/STATUS FRA ALTANUDVALGET	7
6. PUNKTER TIL BEHANDLING PÅ GENERALFORSAMLINGEN	7
6A NEDLÆGGELSE AF "FORUDBETALING AF 1 MÅNEDS HUSLEJE"	7
7. VALG TIL BESTYRELSEN	7
7A VALG AF KASSERER FOR 2 ÅR	7
7B VALG AF 2 BESTYRELSESMEDLEMMER FOR DE NÆSTE 2 ÅR	7
8. VALG AF TO SUPPLEANTER TIL BESTYRELSEN	7
9. VALG AF EKSTERN REVISOR	7
10. VALG TIL INTERN REVISION	7
11. EVENTUELT	7

Nymindegaard den 13. marts 2017

Indkaldelse til ordinær generalforsamling

**Tirsdag den 28. marts 2016 kl. 19.00 i
Indskolingsbiblioteket på Kildevældsskolen**

Dagsorden:

Velkomst ved formanden herefter

INDHOLDSFORTEGNELSE

DAGSORDEN:

1. VALG AF DIRIGENT

2. VALG AF STEMMEUDVALG

3. BESTYRELSENS ÅRSBERETNING ÅRET 2016

3A GODKENDELSE AF BESTYRELSENS ÅRSBERETNING

4. REGNSKAB OG BUDGET

4A GODKENDELSE AF ÅRSREGNSKAB 2016

4B GODKENDELSE AF BUDGET FOR 2017

5. INFORMATION/STATUS FRA ALTANUDVALGET

6. PUNKTER TIL BEHANDLING PÅ GENERALFORSAMLINGEN

6A NEDLÆGGELSE AF "FORUDBETALING AF 1 MÅNEDS HUSLEJE"

7. VALG TIL BESTYRELSEN

7A VALG AF KASSERER FOR 2 ÅR

7B VALG AF 2 BESTYRELSESMEDLEMMER FOR DE NÆSTE 2 ÅR

8. VALG AF TO SUPPLEANTER TIL BESTYRELSEN

9. VALG AF EKSTERN REVISOR

10. VALG TIL INTERN REVISION

11. EVENTUELT

Bestyrelsen består af:

Formand Lene Vesth (B003), næstformand Kim Eriksen (B046), bestyrelsesmedlem Kasper Riis-Hansen (B163), bestyrelsesmedlem Inger Zapffe (B193) og kasserer Kåre Gade Petersen (B176)

Denne indkaldelse er adgangsgivende til foreningens ordinære generalforsamling.

Alle foreningens medlemmer, disses ægtefæller / samleverer har adgang til generalforsamlingen.

Hver andel repræsenterer én stemme

Hvis man ønsker at stille forslag til generalforsamlingen skal dette forslag være bestyrelsen i hænde

Senest mandag d. 21. marts 2016 kl. 19.00, jf.§24 stk. 3.

Husk, at forslagsstilleren skal være til stede på generalforsamlingen, ellers bortfalder forslaget. Forslag skal afleveres i sin fulde ordlyd.

FORELØBIG AKTIVITETSKALENDER 2017/2018:

- Sommerfest: Lørdag d 26 aug. 2017
- Halloween: fredag d. 27. okt.2017
- Juletræ, gløgg og æbleskiver: søndag den 3. dec. 2017
- Fastelavn: søndag den 11. feb. 2018
- Ordinær generalforsamling 2018 tirsdag d. 20. marts 2018

1. Valg af dirigent

2. Valg af stemmeudvalg

3. Bestyrelsens årsberetning året 2016

Afslutning af tagprojektet

Vi har afsluttet tagprojektet i 2016, og har haft 1 års gennemgang. Ved gennemgangen blev der alene påpeget småting. Projektet har forløbet planmæssigt, dog med undtagelse af de grønne områder, som har trukket lidt ud. Vi forsøger forskellige løsninger, for at græsset kommer til at fremstå pænt.

Bestyrelsen skal i den forbindelse rose samtlige andelshavere. Det har været til stor hjælp, at håndværkere har kunne komme ind på loftsrum, i lejligheder og kælderrum, når det har været påkrævet.

Samlet set blev den regningen for tagprojektet 23,8 mio kroner. Heraf fik vi et tilskud på 33 pct. betalt af Københavns Kommune.

Ekstraordinær generalforsamling om valuarvurdering

På den ordinære generalforsamling den 29. marts 2016 blev det besluttet, at der skulle indhentes en valuarvurdering. En sådan blev efterfølgende indhentet, og vi afholdte den 21. juni 2016 ekstraordinær generalforsamling om, hvorvidt vi skulle overgå til valuarvurdering, og hvad andelskronen i givet fald skulle udgøre.

Overgang til valuarvurdering blev vedtaget. Vores ejendom steg i værdi fra den offentlige vurdering på 196 mio. kr. til den nye vurdering på 250 mio. kr.

Vores andelskrone endte med at stige fra 10.925 til 13.212 kr. pr. m².

Ekstraordinær generalforsamling om rentetilpasning

Grundet det lave renteniveau ønskede bestyrelsen mandat til at omlægge vores lån til mere fordelagtige lån, som ville kunne betyde en samlet besparelse på ca.150.000 kr. i renter årligt. Dette mandat fik bestyrelsen på den ekstraordinære generalforsamling den 4. oktober 2016. og vi omlagde vores 3% lån til et 2% lån ved årets udgang.

Da vi optog lån til tagprojektet kendte vi ikke omfanget af, hvor meget vi skulle låne, og valgte dengang at låne op til den vurderede omkostning. Det viste sig så i år, at tagprojektet ikke blev nær så dyrt, som forventet, og vi kunne derfor 1. oktober 2016 ekstraordinært afdrage 5 mio. kroner på vores gæld.

Disse to ting har betydet, at vi i 2017 vil spare ca. 420.000 kr. på renter/bidrag til Realkredit Danmark.

Deltagelse i altanudvalget

Bestyrelsen har haft 4 pladser i Altanudvalget i foråret og 2 pladser efter sommerferien.

Planlægning og afvikling af 90 års fødselsdag

Den 27. august 2016 afholdte vi 90 års fødselsdag i gården med stor deltagelse fra andelshaverne. Der var aktiviteter fra eftermiddagen i form af et mindre krea-værksted, hvor børnene kunne male billeder og lysestager til bordene. Senere på eftermiddagen var der campoiera for børnene. Senere var der fællesmiddag, dans og øl-spil.

Udskiftning i bestyrelsen

På den ordinære generalforsamling blev Jonathan Bjerre valgt ind i bestyrelsen. Inger Zapffe og Sarah Henriksen blev valgt som suppleanter.

Tidligere suppleant Kasper Riis Hansen trådte ind som almindeligt bestyrelsesmedlem, da Lea Gerner trådte ud pga. fraflytning.

Claus Nielsen blev valgt som suppleant på den ekstraordinære generalforsamling, da Sarah Henriksen måtte trække sig.

Grundet studie og arbejde er Jonathan Bjerre trådt ud pr. 1. januar 2017, hvilket betyder, at Inger Zapffe er en del af den samlede bestyrelse.

Vedligeholdelse

I 2016 har vi igangsat følgende vedligeholdelsesarbejder:

Den udvendige sokkel er blevet malet.

Malerarbejdet af køkkentrapperne er påbegyndt. Planen er, at der males 10 trappeopgange i vintersæsonen 2016/2017 og yderligere 10 trappeopgange i vintersæsonen 2017/2018.

Den planlagte vejrenovering af Bechgaardsgade og Otto Mallingsgade blev udført i sommer. Det var en stor omgang, hvor der skete en grundig opretning af kanter mm. Vores andel af dette arbejde løber op i lidt over ¾ mio. kroner. Bestyrelsen har gjort indsigelser overfor Københavns kommune vedr. fejl og mangler ved arbejdet.

Vejene er i øvrigt overgået til Københavns Kommune pr. 1.1.2017, hvorved de også har overtaget vedligeholdelsespligten og rydning ved sne.

Det forlyder, at der er afsat penge til istandsættelse af Lange-Müllers Gade i 2017/18 fra kommunens side.

Diverse fokuspunkter

Vi har i 2016 kun haft 8 handler, hvilket er i den lave ende af hvad vi plejer.

I løbet af 2016 har vi behandlet flere sager omkring fremleje. Derudover har bestyrelsen været nødt til at henstille til flere andelshavere, at udlejning på platforme som AirBnB er i strid med vores vedtægter.

Derudover har vi fået henvendelser fra andelshavere, der har observeret husdyr i andre andelslejligheder. Det er i strid med vores vedtægter at holde husdyr, men man må gerne få husdyr på besøg (eller passe i en kort periode). Husk dog at informere bestyrelsen og evt. naboer først. Vi vil følge op på det i 2017.

Planer for 2017

Der er kommet nye krav om varmemålere, og for at prøve at opnå tidligere dispensationer påtænker bestyrelsen at lave nogle faste eftersyn af andelenes vandinstallationer for på den måde at kunne dokumentere over for Københavns kommune, at der er styr på vores installationer.

Vandledderne/faldstammer trænger generelt til at blive renoveret, og bestyrelsen vil få projektet vurderet af ekstern rådgiver, om hvad og hvordan det skal gøres.

Bestyrelsen vil endvidere arbejde for at finde nogle løsninger til vores cykelparkering. Dette kunne betyde en anden udnyttelse af de 2 skure i gården.

Ligeledes påtænker vi at få udskiftet vores dørtelefonsystem.

3a Godkendelse af bestyrelsens årsberetning

4. Regnskab og budget

Se vedlagte årsrapport fra Beierholm

Budgettet findes som bilag 1 i denne indkaldelse

4a Godkendelse af årsregnskab 2016

Bestyrelsen foreslår regnskabet godkendt, samt at vi øger vores andelskrone med 83 kr. fra 13.212 kr. til 13.295 kr.

4b Godkendelse af budget for 2017

Vi er nu kommet igennem byggeprojektet, som ikke blev helt så dyrt som frygtet, og vi har fået alle støttekronerne udbetalt fra Københavns Kommune. Derfor har vi kunne tilbagebetale 5.000.000 kr., som vi lånte for meget, da vi startede projektet. Da vi samtidig omlagde lån ved udgangen af året, betyder dette at vi samlet sparer over 400.000 kr. på renter og bidrag.

Vi er også skiftet til valuarvurdering, og da vi sidste år vedtog en hensættelsesbuffer til fremtidige større forbedringsarbejder, så er der heller ikke længere grund til at opspare til denne buffer i samme tempo, som vi tidligere har gjort.

Vi har også igen haft en mild vinter, og det vurderes hensigtsmæssigt at aconto-varmen nedsættes en smule.

På denne baggrund foreslår Bestyrelsen et budget for 2017, hvor huslejen pr. m² nedsættes med 2 kr. pr. m² og aconto-varme nedsættes med 1 kr. pr. m². Der sker en mindre nedjustering på de andelsbestemte omkostninger på samlet 16 kr. pr. andel pr. måned.

Vi skal naturligvis huske, at når vi påbegynder de større forbedringsarbejder, jf. tiårsplanen, så skal der optages lån, og dette vil betyde, at huslejen vil stige igen til den tid.

5. Information/status fra altanudvalget

Altanudvalget vil gerne informere om, hvor langt man er kommet siden sidste generalforsamling. Bl.a. opfølgning på spørgeskemaundersøgelsen. (omdelt sammen med indkaldelsen)
Der afsættes 30 min. til dialog omkring altanprojektet.

6. Punkter til behandling på generalforsamlingen

6a Nedlæggelse af "Forudbetaling af 1 måneds husleje"

For rigtig mange år siden, var foreningen i likvide problemer, og opkrævede dengang 1 måneds husleje fra samtlige andelshavere. Dette beløb er jo et som andelsforeningen "skylder" andelshaverne, og ved alle handler opkræver vi så en måneds husleje fra tilflytter, og udbetaler en måneds husleje til fraflytter.

Beløbet står bogført til 499.405 kr. svarende til 34.89 kr. pr. m²

Efter aftale med vores revisor anbefales det, at beløbet udlignes ved at udbetale det til beboerne i forbindelse med en husleje.

7. Valg til bestyrelsen

7a Valg af kasserer for 2 år

Kåre Gade Petersen, bolig 176 modtager genvalg.

7b Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer for de næste 2 år

Kasper Riis-Hansen, bolig 163 modtager genvalg

Inger Zapffe, bolig 193 modtager genvalg

8. Valg af to suppleanter til bestyrelsen

Der skal vælges 2 suppleanter, for et år.

9. Valg af ekstern revisor

Bestyrelsen foreslår genvalg af Beierholm.

10. Valg til intern revision

Claus Rosenquist, bolig 178 modtager genvalg.

11. Eventuelt

Yderligere debat og herefter afslutning af generalforsamlingen.

BUDGET FORSLAG 2017

Driftsindtægter	Budget 16	Resultat 16	Budget 17
1010 Husleje	-5.496.192,00	-5.496.192,00	-5.152.680,00
1040 Kælderleje	-28.600,00	-28.800,00	-28.600,00
1050 Antenneindtægter	-295.740,00	-295.740,00	-314.820,00
1051 Internet/Telefon	-164.220,00	-162.180,00	-162.180,00
1052 Administration	-471.937,46	-505.620,00	-477.000,00
1053 Dagrenovation	-375.000,00	-360.612,00	-339.624,00
1054 Vand	-420.000,00	-415.944,00	-415.944,00
1060 A-conto varme	-1.545.804,00	-1.545.804,00	-1.374.048,00
1070 Vaskeriindtægter	-90.000,00	-75.201,50	-85.000,00
1080 Salgsaftale	-25.000,00	-20.000,00	-20.000,00
DRIFTSINDTÆGTER IALT	-8.912.493,46	-8.906.093,50	-8.369.896,00

Andre Indtægter			
1110 Renteindtægter	0,00	0,00	0,00
1120 Ekstraordinære Indtægter	0,00	0,00	0,00
ANDRE INDTÆGTER IALT	0,00	0,00	0
INDTÆGTER IALT	-8.912.493,46	-8.906.093,50	-8.369.896,00

UDGIFTER

Drift af Ejendom	Budget 16	Resultat 16	Budget 17
2010 Varmemester	380.000,00	338.388,06	340.000,00
2011 Varmemester, pension	27.000,00	32.501,14	35.000,00
2012 Varmemester, øvrige omk.	17.000,00	20.629,61	25.000,00
2020 Trappevask	300.000,00	279.554,00	300.000,00
2030 Dagrenovation	375.000,00	343.465,00	339.624,00
2050 Antenneudgifter	295.740,00	273.909,43	314.820,00
2060 Varmeudgifter	1.545.804,00	1.206.540,49	1.374.048,00
2070 Telefoncentral og Internet	165.000,00	71.452,07	162.180,00
DRIFT AF EJENDOM IALT	3.105.544,00	2.566.439,80	2.890.672,00

Administration	Budget 16	Resultat 16	Budget 17
2110 Kontorholdsudgifter	45.000,00	30.164,49	40.000,00
2120 Dataløn	7.000,00	6.043,00	7.000,00
2125 AES, Barsel.dk	1.137,46	523,25	1.000,00
2130 Bestyrelses honorarer	172.800,00	172.800,00	172.800,00
2140 Bogføring	50.000,00	54.385,63	60.000,00
2145 Vurdering	0,00	31.250,00	16.000,00
2150 Revision, Regnskabsmæssig ass.	40.000,00	12.725,00	40.000,00
2160 Fællesarrangementer	100.000,00	77.321,09	70.000,00
2175 PBS gebyrer	16.000,00	11.052,61	16.000,00
2180 Konsulentbistand	20.000,00	0,00	20.000,00
2185 Advokatomkostninger	20.000,00	28.750,00	30.000,00
2190 Uforudset udgifter på løbende drift	0,00	0,00	0,00
ADMINISTRATION IALT	471.937,46	425.015,07	472.800,00

Skatter og Afgifter	Budget 16	Resultat 16	Budget 17
2210 Ejendomsskatter	740.000,00	743.954,52	740.000,00
2220 Forsikring	150.000,00	171.962,22	175.000,00
2230 El	160.000,00	154.733,90	160.000,00
2240 Vand	420.000,00	395.611,96	415.944,00
SKATTER OG AFGIFTER IALT	1.470.000,00	1.466.262,60	1.490.944,00

Vedligeholdelse af ejendom	Budget 16	Resultat 16	Budget 17
2310 Maler	250.000,00	244.823,23	500.000,00
2320 Murer	200.000,00	6.000,00	350.000,00
2330 Tømrer og Snedker	50.000,00	-10.758,27	25.000,00
2340 VVS	150.000,00	14.241,63	225.000,00
2350 Glarmester	25.000,00	2.659,21	25.000,00
2360 El-Arbejde	25.000,00	25.011,63	25.000,00
2370 Vaskerier	35.000,00	35.846,15	35.000,00
2380 Gade- og fortovsarbejder	250.000,00	758.000,00	30.000,00
2385 Gartner & Gård	70.000,00	28.981,65	70.000,00
2390 Diverse Småarbejder	30.000,00	24.145,83	30.000,00
VEDLIGEHOLDELSE AF EJENDOM IALT	1.085.000,00	1.128.951,06	1.315.000,00

Andre udgifter	Budget 16	Resultat 16	Budget 17
2410 Prioritetsrenter	1.630.000,00	1.564.016,93	1.140.413,00
2420 Afdrag på prioritetsgæld	1.057.000,00	1.070.361,94	1.057.000,00
2440 Hensættelser	0,00	150,00	0,00
2450 Bankgebyr incl. låneomlægninger	0,00	63.948,63	0,00
ANDRE UDGIFTER IALT	2.687.000,00	2.698.477,50	2.197.413,00
UDGIFTER IALT	8.819.481,46	8.285.146,03	8.366.829,00
(OVERSKUD)/UNDERSKUD	-93.012,00	-620.947,47	-3.067,00

Huslejefordeling

Månedlige omkostninger pr m2	2016	2017
Husleje	32	30
Aconto varme	9	8

Månedlige omkostninger pr. andel	2016	2017
YouSee	155	165
Internet / telefon	85	85
Administration	265	250
Dagrenovtion	189	178
Vand aconto	218	218

Samlet husleje + ac varme for lejlighed på 60m2	3.372	3.176
Samlet husleje + ac varme for lejlighed på 80m2	4.192	3.936
Samlet husleje + ac varme for lejlighed på 120m2	5.832	5.456
Samlet husleje + ac varme for lejlighed på 148 m2	6.980	6.520

10 års plan for vedligeholdelsesarbejde

Set som et øjebliksbillede i 2017 med baggrund i den udarbejdet drift- og vedligeholdelsesplan.

2017-2018:

Køkkentrapperne trænger flere steder til at blive malet, og dette er igangsat. Vi forventer, at have været alle trapper rundt i foråret 2018. Samlet omkostning 1 mio. kroner.

2017:

Murværket omkring trappedørene mod gadesiden skal repareres. Dette forventer Bestyrelsen vil koste ca. 200.000 kr.

2017:

Soklen mod gårdsiden skal repareres. Dette forventer Bestyrelsen vil koste ca. 150.000 kr.

2018-19:

Det har i mange år været et problem, at vores vandværk afgiver meget snavs pga. indvendig tæring. Dette tilstopper andelshaverenes filtre med reduktion af vandtrykket til følge og visse steder i ejendommen er rørene tæret så meget, at der stort set ikke er noget vandtryk i hele opgangen, det til trods for hyppig rensning af filtre. Vores faldstammer er ligeledes ved at være så slidte, at vi med årene risikerer at opleve vandskader grundet gennemtæring af disse. Vi har i årenes løb skiftet rørene i enkelte lejligheder, hvor det har været praktisk f.eks. ved etablering af nyt badeværelsesgulv og selvfølgelig ved akut opstået problemer. For at undgå at arbejdet med en total udskiftning skal være sammenfaldende med de ovennævnte arbejder, ønske vi som bestyrelse at forsætte med den partielle udskiftning. Vi forventer dog ikke at kunne udskyde totalreoveringen meget længere end til 2020. Bestyrelsen forventer, det vil komme til at koste ca. 7.700.000 kr. at få udskiftet alle faldstammer samt koldt- og varmtvandsrør.

2020-22:

Vores vinduer er fra 1978 og til trods for mange års ihærdig vedligeholdelse af vores vinduers træværk, som i øvrigt stadig er i fin stand, indstiller bestyrelsen at vinduerne udskiftes. Dels er der hvert år et antal ruder, der er punkteret. Disse er løbende blevet udskiftet, men vi må forvente at antallet kun bliver større, som årene går. Desuden er termokvaliteten ikke længere tidssvarende, hvorved en udskiftning ikke alene vil give os yderligere besparelse på vores varmeregning, men også gavne miljøet. En total udskiftning forventes at koste ca. 7.200.000 kr.

Punkt til behandling på generalforsamling den 28. marts 2017

Punkt 6.b:

Bestyrelsen bemyndiges til, at konvertere foreningens lån såfremt det skønnes, at konverteringen kan give foreningen en besparelse enten i form af nedsat ydelse eller reduktion af restgælden.

Ved reduktion af restgælden, en opkonvertering, må ydelsen på lånet ikke stige med mere end 5 %.

I forbindelse med konverteringen, har bestyrelsen bemyndigelse til, at forlænge løbetiden på foreningens lån op til 30 år.