

Advokat
Jens Glavind (H)
jg@lrp.dk

Adresser:

Løvensmøgade 17
8700 Horsens

Vesterbrogade 18
8722 Hedensted

Tlf. 79 25 30 00
mail@lrp.dk
www.lrp.dk

Journalnr.:
124804-JG/LOB

Date:
26.09.2019

**Referat
af ordinær generalforsamling i
Andelsboligforeningen Boller Skov,
afholdt den 24. september 2019 kl. 19.00 på restaurant Oasen,
Sognegaardsvej 3, Horsens.**

1. Valg af dirigent.

Jens Glavind blev valgt som dirigent.

18 af foreningens 32 andelshavere var mødt jf. vedhæftede oversigt.

2. Bestyrelsens beretning.

Se vedhæftede beretning udarbejdet af Carsten Kjær.

Der var efterfølgende spørgsmål til hvorvidt udsøgningen kan slukkes, hvor og hvordan. Bestyrelsen ser på det og giver en tilbagemelding og vejledning til andelshaverene.

Beretningen blev taget til efterretning.

3. Forelæggelse af årsrapport, herunder forslag til værdiansættelser samt godkendelse heraf.

Carsten Kjær gennemgik den af bestyrelsen udarbejdede "økonomioversigt".

Årsrapporten udviser et overskud på kr. 84.649,00 mod budgetteret kr. 25.000,00.

Hanne Tønnesen redegjorde for hvad revisors opgave er i forbindelse med udarbejdelse af årsrapporten.

Hanne Tønnesen oplyste, at årsrapporten udarbejdes på baggrund af administrators bilag mv. så det opfylder alle lovkrav til hvordan en årsrapport skal udarbejdes.

Herefter foretages revision, hvilket vil sige, at der foretages en kritisk undersøgelse og gennemgang af diverse poster i regnskabet.

Forslag til værdiansættelse blev godkendt til henholdsvis kr. 564.848,00 for de små andele og kr. 698.880,00 for de store andele.

Årsrapporten samt forslag til værdiansættelse blev enstemmig godkendt.

4. Indkomne forslag.

Der var ikke forslag til behandling.

5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse samt beslutning om fastsættelse af boligafgift.

Carsten Kjær gennemgik budgetforslaget der ikke medfører stigninger i boligafgiften.

Budgettet blev enstemmigt godkendt.

6. Valg til bestyrelsen.

Jytte Kristoffersen (1D) blev genvalgt.
Carsten Kjær (7D) blev genvalgt.

7. Valg af bestyrelsessuppleanter.

Vibeke Johansen, 1 C (1. suppleant) blev genvalgt.
Liselotte Bøgelund, 3 D (2. suppleant) blev genvalgt.

8. Valg af revisor.

Roesgaard & Partners, blev genvalgt som foreningens revisor.

9. Valg af administrator.

Jens Glavind, LRP, blev genvalgt som foreningens administrator.

10. Eventuelt.

En andelshaver spurgte hvor tit grundejerforeningens grønne arealer bliver klippet. Det blev oplyst, at det sker 2 gange om året (maj og august). Flere mener, at det ser forfærdeligt ud!

Carsten Kjær oplyste, at foreningen i grundejerforeningen har foreslået, at klipning skal ske 3 gange om året, men at der ikke er flertal herfor i foreningen.

Carsten Kjær takkede revisor og dirigenten samt andelshaverne for aktiv deltagelse i generalforsamlingen.

Generalforsamlingen afsluttede kl. 20.10.

Dette referat runddeles til foreningens andelshavere tillige med følgende bilag:

Økonomioversigt, udarbejdet af bestyrelsen
Bestyrelsens beretning
Oversigt over deltagere til generalforsamlingen



Jens Glavind, LRP, dirigent/referent

Bestyrelsesmedlemmer:



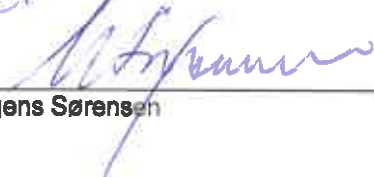
Carsten Kjær



Jytte Kristoffersen



Gitte Nielsen



Mogens Sørensen

A/B Boller Skov**Budget 19-20 med boligafgifter**

(t.kr. undtagen regnskabstal)

28-8-19 / CK

	Regnskab 17-18	Regnskab 18-19	Budget 18-19	Budget 19-20
Indtægter				
Boligafgifter	2.414.520	2.547.120	2.547	2.577
Finansielle indtægter	627	351	1	1
I alt	2.415.147	2.547.471	2.548	2.578
Omkostninger - Ejendomsudgifter				
Ejendomsskatter	113.832	114.964	114	115
Forsikringer	23.848	42.709	43	43
Renovation	39.794	45.747	40	45
Elforbrug fællesarealer	23.581	21.581	25	25
Vandregnskab, regulering tidligere år	-7.682	326	0	0
I alt	193.373	225.327	222	228
Omkostninger - Vedligeholdelse				
Drift af elevator	24.908	31.299	24	24
Vedligeholdelse	77.938	55.036	120	120
Kontingent grundejerforening	25.600	25.600	26	26
Vedligeholdelse af udearealer	20.046	20.798	24	45
Renholdelse af trapper og vinduer	47.970	36.569	34	35
I alt	196.462	169.302	228	250
Omkostninger - Administration				
Administrationshonorar	28.500	31.250	32	32
Revision og regnskabsmæssig hjælp	17.500	17.750	18	18
Advokat bistand	0	6.250	0	0
Generalforsamling	4.680	7.802	5	6
Kontingent ABF	6.208	6.272	6	6
Udgifter til hjemmeside	298	303	0	1
Gebyrer m.v.	215	274	0	1
Repræsentationsudgifter	200	0	1	1
Øvrige møder og medlemsaktiviteter	675	681	1	1
I alt	58.276	70.582	63	66
Finansielle omkostninger	2.027.250	1.997.611	2.010	2.010
Samlede omkostninger	2.475.361	2.462.822	2.523	2.554
Resultat	-60.214	84.649	25	24
	6.040/7.460	6.340/7.830		6.340/7.830

Beretning	Torsdag den 24. september 2019 kl. 19:00 på restaurant Oasen Generalforsamling i AB Boller Skov
stikord	action
Økonomi	Positive tal på bundlinjen for 1. gang siden 2009 efter hårdt arbejde og god opbakning. Arbejdet med at styrke økonomien startede i 2016, og 2 gange er boligafgiften steget, og der er samtidig sket besparelser og omlægninger på mange områder.
Bestyrelsen	Arbejdsdeling, møder, mødereferater, stor brug af mails.
Maling af stern	I sidste uge (onsdag) blev sternbrædderne i taget på endegavlene malet ved hjælp af lift. Brædderne eftergås mhp råds-kader.
Vejtræer	De 10 vejtræer langs P-arealerne vil snarest blive erstattet af 4-5 træer, der bedre er egnet til placeringen hos os. Nuværende bliver for store, og de giver i dag en del gener.
Nykredit-møder	2 møder i januar (I 7 G og hos Nykredit, Horsens). AB Boller Skov er et sundt projekt, arbejdet med lånetyper efter 2026 skal startes op i god tid inden, gode lånemuligheder hvis uheld skal være ude inden da, vi har en kontaktperson, bestyrelsen vil også fremover deltage i kontaktmøder.
Affaldsordningen	Fungerer tilfredsstillende, har deltaget i infomøde med Horsens Kommune med gennemgang af ny affaldsplan. Husk storskraldsordning. Farligt affald (rød Miljøkasse)? Serviceaftale er indgået med firmaet Joca, og der er årligt serviceeftersyn med rapport.
Konkurssagen 3 E	Tvangssalg blev i sidste øjeblik afværget og retsmøder blev aflyst. Ingen tab for os.
Persondataloven	2 vejledninger lavet i oktober 2018 - Intern vejledning til bestyrelsen vedrørende behandling af personoplysninger og Persondatapolitik for AB Boller Skov (se hjemmesiden).
Forsikringer	2 forsikringsskader i årets løb. Købstæderne er vores forsikringsselskab. Vi har mægler.
Renhold	2 nye samarbejdspartnere på henholdsvis trapper og vinduer. Før skifte blev der indhentet tilbud fra flere efter fastlæggelse af kvalitetskrav. Trapper rengøres hver 3. uge. Vinduer rengøres i løbet af året 6 gange udvendig og 3 gange indvendig.
Udearealer	Græsklip og ukrudt samt hækkklipping - husordenen siger 120 cm i højden og kant på 30 cm udenfor hækken. Gartner klipper udvendig og højde i juni. Den enkelte andelshaver klipper indvendig og studser i løbet af sommeren samt ordner kanten udenfor hækken.
Elevatore	Serviceaftale med et nyt firma vil starte pr. 1. januar 2020. 4 årlige serviceeftersyn, faldprøve hvert 3. år, nødtelefoner. Samarbejdet med det hidtidige firma OTIS.
Vedligehold	Kontoen blev forøget på sidste generalforsamling og disse arbejder er udført: 8 nye døre i udhuse. Nye dørtelefoner i hus 5. Centraludsugningen er rensset og eftersset. Løs plade fastgjort i hus 5. Alle tagrender er rensset og eftersset. Sternbrædder, døre på teknikrum er malet. Flere steder har andelshaverne selv malet og vedligeholdt arealer - stor tak for dette! Bestyrelsen har hele tiden en to-do-liste, som jævnligt opdateres.
Grundejerforening	Jytte og Gitte er vores repræsentanter.
Vandaflysning	Nogle fejl i afregningerne i sommer er løst. Administrator og CK mødes i starten af 2020.
Venteliste	Ingen på venteliste pt. - 1 andel (5 E) er til salg pt.
Udnyt stemmeret	Opfordring til alle: Deltag aktivt ved at møde frem eller indgive fuldmagt til bestyrelsen.
Kommunikation	Bestyrelsen udsender referater fra bestyrelsesmøder mv. på mail. Husk hjemmesiden!
Tak	til bestyrelse, andelshavere og samarbejdspartnere.
Formand	Carsten, 7 G

AB Boller Skov - GF 2019 - Tirsdag den 24. september 2019

lejlighed	antal	fuldmagter
1A		
1B		
1C		
1D	2	
1E	1	
1F		
1G	1	
1H	2	
3A	2	
3B	2	
3C		
3D	1	
3E		
3F	1	
3G	2	
3H	1	
5A		
5B		
5C	2	
5D	2	
5E	2	
5F		
5G	2	
5H	1	
7A		
7B	1	
7C		
7D		
7E		
7F	1	
7G	1	
7H		

Total	27	
--------------	-----------	--