



REFERAT

fra ordinær generalforsamling i AB Broparken af 1986
tirsdag den 25. november 2014, kl. 19.00
i Vangede Kirke, Vangedevej 50, 2820 Gentofte

43 medlemmer (svarer til 32,6%) var repræsenteret, heraf 10 ved fuldmagt.

Dagsordenen var følgende:

1. Valg af dirigent og referent.....	1
2. Bestyrelsens beretning.....	1
3. Forelæggelse af årsregnskabet, forslag til værdiansættelser og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab og værdiansættelsen.....	2
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften	2
5. Forslag	3
6. Valg af formand til bestyrelsen.....	3
7. Valg til bestyrelsen	3
8. Valg af suppleanter	4
9. Valg af administrator	4
10. Valg af revisor	4
11. Eventuelt	4

1. Valg af dirigent og referent

Formand Johnnie Kristensen bød velkommen.

Lars Sørensen fra Administration Danmark blev valgt som dirigent uden modkandidater, og han konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i henhold til vedtægterne.

Thomas Lyng fra Administration Danmark blev valgt som referent uden modkandidater.

2. Bestyrelsens beretning

Bestyrelsens beretning var udsendt sammen med indkaldelsen, og formanden havde følgende uddybende bemærkninger:

- Lofterne vil blive ryddet nu, som der gentagne gange har været informeret om, så alle skal huske at fjerne sine ting.
- Rotteproblemet er ikke så slemt som frygtet, og der bliver gjort noget nu.
- Regnvandsprojekt – håber, at alle vil støtte op om forslaget, så foreningen kan være på forkant med udviklingen i stedet for, at man senere måske bliver pålagt noget arbejde, hvor man så ikke kan få en så god aftale.
- Brug det nye dørtelefonanlæg - man skal ikke lukke op for nogen, som man ikke kender.



Der blev spurgt til gadelamperne mod Søbredden ud mod nr. 75, der bliver slukket tit. Dette er Dongs ansvar.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

3. Forelæggelse af årsregnskabet, forslag til værdiansættelser og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab og værdiansættelsen

Revisor Jørgen Lund fra BDO gennemgik regnskabet for 2013/14, der forelå med blank påtegning (uden anmærkninger), hvor der bl.a. var følgende bemærkninger:

- Flot regnskab med overskud på t.kr. 675 før ekstraordinære poster.
- 2 tidligere udlejede lejligheder er solgt i året, og indtægten herfra indgår under ekstraordinære poster.
- Ejendommen er blevet kr. 10 mio. mere værd, jf. foreningens valuar, så den samlede værdi er nu kr. 182 mio.
- God likviditet i foreningen, hvor der er kr. 4,7 mio. på bankkontoen, hvoraf kr. 3,8 mio. dog vedr. igangværende handler.
- Prioritetsgæld på kr. 53 mio. som er en forholdsmæssig lille gæld i forhold til ejendommens værdi. Lånet er afdragsfrit og med fast rente på 3,29% frem til 2020, hvor det skal omlægges. En evt. omlægning på nuværende tidspunkt vil medføre et kurstab på kr. 5,3 mio.
Først når man kommer tættere på udløbsdatoen i 2020, vil man se på, hvilke lån man så vil vælge, idet det forventes, at man kan få afdragsfrihed igen, og hvilke renter man så kan få. Det vil være op til en senere generalforsamling at beslutte noget herom.
- Der er foreslået en reserve på kr. 17,2 mio. til fremtidig vedligeholdelse og generel buffer mod fald i andelskronen.
- Andelskronen har været kr. 10.000 pr. m² i flere år, men foreslås nu at stige til **kr. 10.500 pr. m².**
- Foreningens økonomi er sund, og der er en god friværdisværdi - det ser fornuftigt ud.

Årsregnskab og ny andelskrone blev enstemmigt **godkendt**.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften

Thomas Lyng fra Administration Danmark gennemgik budgettet for 2014/15:

- Stigning i boligafgiften på 2% pr. 1. januar 2015 til **kr. 55,30 pr. m² pr. md.** Det er en stigning på ca. kr. 1 pr. m² pr. måned, og foreningen fortsætter dermed den kontrollerede udvikling i boligafgiften.
- Viceværtten har fået genforhandlet sin aftale, så budgettet er nedsat med t.kr. 100 til i alt kr. 1,25 mio.
- Vedligeholdelsesbudgettet er steget til kr. 1,34 mio., og det er meget positivt. Det er en ramme, bestyrelsen har, som dog ikke behøves at blive brugt.



- Renteudgift på kr. 2,0 mio. til Realkredit Danmark, hvor renten frem til 2020 er på 3,29%.

Budgettet med stigningen i boligafgiften blev herefter enstemmigt **godkendt**.

5. Forslag

Forslag 1 - vedtægtsændring § 27, stk. 1 og 2

2. behandling af sidste års forslag om vedtægtsændring, hvor ordinære generalforsamling skal indkaldes med mindst 28 dages varsel, blev **enstemmigt vedtaget**, og det vil herefter blive indarbejdet i vedtægterne.

Forslag 2 - samarbejdsaftale om regnvandsstyring

Bestyrelsen ønskede bemyndigelse til at indgå aftale med Dansk Regnvandsstyring om etablering af regnvandsanlæg - aftalen var medsendt til alle.

Formanden oplyste, at der ville blive etableret en række samlebrønde, hvorfra vandet bliver ledt ned til de grønne områder. Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 3 - udmelding af ABF og indmeldelse i LLO i stedet

Elisabeth Thyrring gennemgik sit forslag og oplyste herunder, at andelshavere også kunne blive indmeldt i LLO. Formanden oplyste, at bestyrelsen ikke er enig i forslaget.

Forslaget **faldt** med 1 blank og resten imod.

En tilflyttet andelshaver var ikke helt glad for stemningen under behandlingen af dette forslag og opfordrede til, at man skulle sørge for at holde en god tone i debatten - dvs. fastholde den gode stemning og tale pænt til hinanden.

6. Valg af formand til bestyrelsen

Formand **Johnnie Kristensen** var ikke på valg.

7. Valg til bestyrelsen

Lis Aabye Nielsen og **Knud Lasse Larsen** blev begge genvalgt for 2 år uden modkandidater.

Bestyrelsen er herefter sammensat således:

Johnnie Kristensen, formand	på valg i 2015
Lisbeth Ernbro	på valg i 2015
Klaus Hansen	på valg i 2015
Lis Aabye Nielsen	på valg i 2016
Knud Lasse Larsen	på valg i 2016



8. Valg af suppleanter

Jan Aistrup Eilsborg Madsen blev genvalgt som suppleant uden modkandidater.

9. Valg af administrator

Administration Danmark blev genvalgt.

10. Valg af revisor

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab blev genvalgt.

11. Eventuelt

Følgende punkter blev drøftet under eventuelt:

- Referater fra bestyrelsesmøder bliver ikke offentliggjort - der ligger kun nogle gamle referater på beboernes log-in.
Bestyrelsen oplyser, at der bliver lavet interne og eksterne versioner af bestyrelsesmødereferaterne, så der bør komme referater ud løbende. Det vil der blive set nærmere på.
- Hvis man har lejet en parkeringsplads, og der så holder en bil på ens plads, hvad skal man så gøre?
Man skal ringe til parkeringsvagten - de kommer hurtigt ud og udskriver bøder. Hvis man selv har gæster, kan man lige spørge, hvor de holder og i øvrigt oplyse, at der er pladser ude ved Lyngbyvejen.
- Vigtigt at man ikke parkerer på brandvejen.
- Mailordning - husk tilmelding - det er frivilligt, men foreningen kan spare penge på tryk og porto.

Formanden oplyste, at han var glad for at være formand i så god en forening.

Dirigenten takkede herefter for god ro og orden og hævede mødet kl. 20.10.

Gentofte, den 8. december 2014

Dirigent:

Lars Sørensen