

Bestyrelsesmøde august 2023
Hele bestyrelsen var samlet hos Kirsten i 22a

punkt 1. velkommen

punkt 2. meddelelser

- a. Reetablering af rabatten over for nr. 25, der er kontakt til ejer og han virker lydhør
- b. ABF kredsgeneralforsamling 12 september, er der nogen som vil med ?
- c. Andet, ikke denne gang

punkt 3. Sager vedrørende foreningen

- a. vores økonomi, ser fin ud.
- b. Ny administrator, Erik er ikke vildt imponeret, og holder godt øje med dem.
- c. Ny Revisor, vi skal have hentet tilbud, for nu skal regnskabet kun revideres, der indhentes 3 tilbud.
- d. ABF vedtægtsgennemgang, der er et par fejl som bestyrelsen overvejer og tages op på den næste ordinære generalforsamling.
- e. fælles arbejdsdag 30 august kl. 17.00 der slutes af med pølser og dertil hørende hvis vejret tillader det. Kirsten sender indbydelse ud
- f. vedligeholdelsesplan, det er planlagt at indgangspartierne males i foråret 2024
Lars sørger for maling til murene, der hvor gassen har været monteret, der vil nok være farveforskel.
- g. Andet, der er stadig problem med at folk ikke vasker bøtte af når de smides ud. Husk også at trampe på plast flaske og dåser.

Punkt 4. Sager vedrørende andelshavere

- a/b samtykkeerklæring, skal vi alle lige underskrive, men Erik snakker lige med Hanne om hvad der må stå (GDPR) så adresselisten kan opdateres
- c. overdragelse baseret på erfaring af 20d, gives der ikke fremover brugsret ved salg af boliger før overdragelsedagen
- d. Andet, nej

Punkt 5 Eventuelt,

Næste møde bliver i oktober/november.

På bestyrelsens vegne

Kirsten 22a

Se bilag nedenfor

AB Langgade 18-22, Lund
Bestyrelsesmøde 14. august 2023

Bilag

(numre henviser til dagsordenspunkter)

3a) Økonomi.

Foreløbig driftsresultat pr. 13.08.23 viser følgende:

- Ejendomsomkostninger - overforbrug skyldes Serviceaftale på fjernvarmeanlæg
- Ordinære foreningsomkostninger – overforbrug skyldes administrationsaftale
- Øvrige poster – intet at bemærke

Se foreløbig resultatopgørelse nedenfor

3c) Ny revisor

Aftalen med Revision Hatting omfatter i øjeblikket (i) revision af årsregnskab, (ii) udarbejdelse af årsregnskab, inkl. bogføring, (iii) opgørelse af andelenes værdi og (iv) udarbejdelse af driftsbudget. I 2022 kostede det foreningen kr. 16.585,94.

Da vi nu har en ekstern administrator, vil revisor fremover kun skulle stå for revision af årsregnskab, dvs. vi må fremover forvente en betydelig lavere omkostning.

Det foreslås at indhente tilbud fra 3 revisorer, heriblandt Revision Hatting.

3d) ABF vedtægts gennemgang

ABF's konklusion: "Helt generelt fint og overskueligt"

Alle forslag til ændringer, bortset fra et enkelt, kan sagtens afvente næste års generalforsamling. Det ene punkt, der kunne give anledning til en ekstraordinær GF, er §4 Indskud, der er helt forkert og skal rettes snarest.

Det foreslås at indkalde til en ekstraordinær GF, så §4 kan blive korrekt formuleret.

Se ABF's kommentarer nedenfor

	Realiseret til dato	Budget 2023	Pct
INDTÆGTER			
Boligafgift	215.700	316.800	68,1%
Carport leje	8.000	12.000	66,7%
Andre indtægter	1.750	0	
INDTÆGTER i alt	225.450	328.800	68,6%
OMKOSTNINGER			
Ejendomsomkostninger			
Ejendomsskat	-58.302	-58.302	100,0%
Renovation & rottebekæmpelse	-24.468	-24.468	100,0%
Forsikringer	-23.492	-23.000	102,1%
Elforbrug fællesarealer	-4.969	-8.000	62,1%
Vandforbrug fællesarealer	0	0	
Snerydning og saltning	0	0	
Fjernvarme, serviceaftale	-9.420	0	
Fjernvarme, vedligeholdelse	0	0	
Småanskaffelser	-2.713	-5.000	54,3%
Ejendomsomkostninger i alt	-123.363	-118.770	103,9%
Rep. & vedligeholdelse			
Vedligeholdelse, internt arbejde	-2.466	-5.000	49,3%
Vedligeholdelse, eksternt arbejde	-3.400	-20.000	17,0%
Diverse	-312	0	
Rep. & vedligeholdelse i alt	-6.178	-25.000	24,7%
Vedligeholdelse, genopretning & renovering			
Renovering, internt arbejde	0	0	
Renovering, eksternt arbejde	0	0	
Vedligeholdelsesplan	0	0	
Ex. ord. vedligeholdelse i alt	0	0	
Ordinære foreningsomkostninger			
Administrationshonorar	22.200	0	
Administration. tillægsydelse	5.000	0	
Revision og renskabsmæssig assistance	-586	-16.000	3,7%
Kontorhold & porto	-189	-1.200	15,8%
Hjemmeside	0	-1.000	0,0%
Gebyr	-910	-1.200	75,8%
Ekstern rådgivning	-5.000	0	
Nyanskaffelser	0	0	
Ordinære foreningsomkostninger i alt	20.515	-19.400	-105,7%

Øvrige foreningsomkostninger

Skattefri bestyrelsesgodtgørelse	-6.000	-6.000	100,0%
Møder, herunder generalforsamlinger	-4.410	-5.000	88,2%
ABF kontingent	0	-2.700	0,0%
Diverse øvrige foreningsomkostninger	0	-2.000	0,0%
Øvrige foreningsomkostninger i alt	-10.410	-15.700	66,3%

Renter

Prioritetsrenter & bidrag	-34.011	-67.904	50,1%
Andre renteudgifter	0	0	
Kurstab og låneomkostninger	0	-4.190	0,0%
Renter i alt	-34.011	-72.094	47,2%

OMKOSTNINGER i alt

-153.447	-250.964	61,1%
-----------------	-----------------	--------------

Resultat i alt

72.003	77.836	92,5%
---------------	---------------	--------------

Afdrag

Afdrag	-9.334	-18.752	49,8%
Afdrag i alt	-9.334	-18.752	49,8%

ABF's vedtægts gennemgang

(det med blå er mine kommentarer (EN))

§ 2: Formål

Adressen på foreningens ejendom bør tilføjes. (OK)

§ 3: Medlemmer

Det anbefales at tilføje et krav om, at personer skal være fyldt 18 år og være myndige for at kunne optages som andelshaver. Se fx ABF's standardvedtægter § 3, stk. 1. (ikke relevant, idet der allerede står, at det skal være en myndig person)

§ 4: Indskud

Indskuddet for de enkelte andele bør tilføjes, således at indskuddet fremgår af vedtægterne. Indskuddet er et fast tal og ikke andelsværdien. Indskuddet er det oprindelige indskud og det som bruges som grundlag for at komme frem til andelsværdien. I jeres tilfælde er indskuddet 139.260 kr. pr. andel jf. regnskabet. Det I beskriver er andelsværdien/værdien i formuen, og den er relevant i prisbestemmelsen men ikke her, og det giver et helt forkert billede og måske ret for en andelshaver hvis dem der køber nu får et indskud på 866.999 som var andelsværdien i jeres sidste regnskab, foreningen får jo ikke disse penge, det er andelshaver der gør, et indskud er netop indskud i foreningen. Denne bestemmelse skal I få ændret snarest. Se ABF's standardvedtægter § 4 om indskud og kontant indbetaling. Den indbetaling I nævner er ikke indbetaling af indskud, men købesummen.

(fuldstændig korrekt)

§ 7: Benyttelse af andelsboligen

ABF har en mulighed for at oprette boligaftaler med den enkelte andelshaver med i standardvedtægten. Bestemmelsen er alene en mulighed men ikke et krav. (vist ikke relevant)

§ 8: Boligafgift

Det bør tilføjes, hvilken fordelingsnøgle der anvendes ved beregning af boligafgiften, da denne bør fremgå af vedtægterne. I henhold til skemaet er det indskuddet, så kunne en formulering være som beskrevet i ABF's standardvedtægter for etagebyggeri:

Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte andelsboliger fastsættes således, at fordelingen sker i samme forhold som andelshavernes andel i foreningens formue, jf. § 6, stk. 1.

(OK, men teksten er ikke relevant i vores tilfælde, da alle betaler det samme)

§ 9: Vedligeholdelse

Hvis der er haveareal tilknyttet kan anbefales at tilføje et afsnit om dette i ABF's standardvedtægter fremgår dette:

En andelshaver er forpligtet til at vedligeholde det til andelsboligen knyttede haveareal.

Vedligeholdelsespligten omfatter også nødvendig udskiftning af bygningsdele, såsom udskiftning af udvendige vandhaner, udvendige elkontakter og udvendige lamper. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af disse områder og for fælles eller egne hegn.

(bør vi overveje)

En sådan bestemmelse skal naturligvis holdes op mod evt. praksis i foreningen.

I kan også overveje om I vil have flere eksempler med under stk. 1. Fx om indvendige side af vinduer og ruder. (bør vi overveje)

Det er vores opfattelse, at I ikke behøver en særskilt bestemmelse i forhold udestuer, da vedligeholdelse af forandringer i bestemmelsen før anses for at være dækkende. (OK, ændring bør overvejes, men det kunne måske alligevel være godt nok at have med for forståelsens skyld)

§ 11: Fremleje

Jeres krav om bopæl mellem to fremlejeperioder er lang i forhold til perioden der må fremlejes.

(bør overvejes)

Teksten om carporte og parkeringspladser kan især med carporte være lidt knudret. Opsigelse og fremleje behøver ikke stå i vedtægten, da I bør oprette en lejekontrakt med alle, hvor det kan fremgå.

(bør vi indføre)

§ 13: Overdragelse

I litra B kan anciennitet med fordel defineres. Der står godt nok indflytningstidspunktet, men er det indflytningstidspunktet i nuværende bolig i foreningen eller første indflytningstidspunkt i foreningen.

I kan med fordel tilføje dette sidst i stk.4: Bestyrelsen kan beslutte, at de indtegnede på ventelisten, når andelsboligen første gang udbydes til ventelisterne, skal meddele om de ønsker andelsboligen tilbudt igen til en lavere pris, hvis andelsboligen ikke kan overdrages til den udbudte lovlige pris efter § 14.

(ikke relevant, da vi ikke har venteliste, men interesseliste)

§ 14: Pris

Foreningen har oplyst, at hårde hvidevarer i boligerne er en del af foreningens ejendom. Af denne årsag bør dette tilføjes til stk. 2:

Såfremt boligen er udstyret med hårde hvidevarer og faste tilpassede tæpper, der tilhører andelsboligforeningen, men skal vedligeholdes og fornyes af andelshaveren, kan beregnes et nedslag under hensyntagen til maskinernes/tæppernes alder og forventede normale levetid.

(bør indføres)

Er der til andelsboligen knyttet et haveareal kan dette med fordel tilføjes som litra c.

værdien af forbedringer og anlæg m.v. af det til andelsboligen hørende haveareal fastsættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse.

(bør overvejes)

§ 17: Dødsfald

Det anbefales at forkorte kravet om fælles husstand fra 1 år til 3 måneder. (bør overvejes)

For god ordens skyld henledes opmærksomheden på, at stk. 4 ikke kan anvendes over for et dødsbo, der behandles ved en bobestyrer, da det ved dom er fastslået, at foreningen ikke kan ekskludere et bobestyrerbo.

§ 23: Flertal

Vi anbefaler at stk. 4 i ABFs standardvedtægt tilføjes for synlighedens skyld. I kan ikke bare ændre bestemmelsen, selvom teksten ikke fremgår af vedtægten. (bør overvejes)

ABF stk. 4 - Ændring af vedtægternes § 5 kræver samtykke fra de kreditorer, andelshaverne hæfter personligt overfor.

Vedtægterne § 5. stk. 2 - For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller underpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset stk. 1 personligt og pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

§ 26: Bestyrelsesmedlemmer

Vi anbefaler at det præciseres det alene er andelshavere som bebor deres bolig der kan være i bestyrelsen (dermed kan man ikke vælges hvis man har en lovlig grund til ikke at bebo andelen, herunder fremleje)

(bør indføres)

§ 27

Referatet fra bestyrelsesmøder bør underskrives af *hele* bestyrelsen, da alle bestyrelsesmedlemmer skal være bekendt med de beslutninger, der er truffet og handle i overensstemmelse hermed, uanset om de har været til stede på bestyrelsesmødet eller ej. Vi anbefaler ikke referatet udsendes, det bør i så fald være rensset for oplysninger I i henhold til GDPR ikke må dele. (bør overvejes)

ABF fraråder, at formandens stemme er udslagsgivende i tilfælde af stemmelighed. Dette foreslås derfor fjernet. (bør overvejes)

Reglerne om afvikling af bestyrelsesmøder anbefales fjernet. Sådanne regler kan i stedet fastsættes i en forretningsorden for bestyrelsen. Foreningen kan på vores hjemmeside www.abf-rep.dk finde et eksempel på en sådan forretningsorden. (forretningsorden bør udarbejdes)

§ 28: Tegningsret

Det bør være et flertal af bestyrelsen, der tegner foreningen. Bestemmelsen kan eksempelvis erstattes af ABF's standardvedtægter § 28:

"Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening." ([bør overvejes](#))

§ 30: Administration

Det anbefales at tilføje krav om, at foreningen skal have tegnet en bestyrelsesansvars- og besvigelsesforsikring. En sådan forsikring kan f.eks. tegnes via foreningens bygningsforsikring, eller via ABF – foreningen kan læse mere herom på ABF's hjemmeside www.abf-rep.dk.

(tilføjelsen bør overvejes – vi har dog allerede en forsikring gennem Alm. Brand)