

Bestyrelsens beretning for 2018.

Jeg vil gerne begynde min beretning med at udtale mindeord over to Andelshavere.

Sonja Juhl døde i august måned 2018.

Søren Lynnerup døde den 22. februar i år.

Søren var foreningens første formand fra opstart i 2002 og frem til 2012.

Vi kan ikke rigtig forestille den store indsats Søren har gjort for foreningen.

I opstarten med myndigheder, håndværkere, en konkurs hos administrator og mange andre udfordringer.

Må jeg bede jer rejse jer for at udtale **et ære være Søren og Sonjas minde.**

TAK

Året 2018

Blev et godt år for andelshaverne i ABM.

I de tre år jeg har været formand, har jeg og bestyrelsen haft en række fokusområder, som vi gerne ville have klaret.

Revision:

Her får vi mere for færre penge. Tak til Tommy for godt samarbejde.

Forsikring:

Vi har i 2018 haft brug for at få erstatning, hvilket forløb planmæssigt. Dog var Topdanmark efter vores mening lidt for langsommelig med at afregne med tømrer Karsten Thomsen.

Bestyrelsen har i 2018 indgået en aftale med en forsikringsmægler, der fungerer som mellemlid mellem foreningen og Topdanmark.

Får vi en skade ringer vi til mægleren, hvorefter hun ordner alt papirarbejdet.

Honoraret svarer til et nedslag i forsikringspræmien.

BBR-registret:

Er nu i fuld overensstemmelse med de faktiske forhold og de oplysninger, som er tilgængelige for interesserede i en bolig.

Det har også fået den positive betydning, at arealafgiften til Rønde Fjernvarme afregnes i forhold til m², hvilket betyder en besparelse for de fleste af jer.

Boligafgiften:

På baggrund i den vedligeholdelsesplan som bestyrelsen fremlægger i aften, vil boligafgiften efter bestyrelsens bedste overbevisning ligge konstant så langt øjet rækker.

Varmeanlæg:

Her har vi uden udgift for foreningen fået gennemgået alle anlæg af en konsulent fra Rønde fjernvarme.

Hans generelle vurdering var, at vi har et OK anlæg, men at der selvfølgelig var plads til mindre justeringer.

Bestyrelsen valgte efterfølgende at få udbedret detal konsulenten anbefalede.

I vil som andelshavere fremover opnå en mindre besparelse på strømmen.

Side 2

ABM opnår samtidig, at pumperne får en længere levetid, idet pumpen kun arbejder når der sendes "bud" efter varme.

I 2018 har vi igen som i 2017 udskiftet 3 varmtvandsbeholdere på grund af utæthed.

Bestyrelsen har derfor besluttet at de sidste 15 varmtvandsbeholdere bliver udskiftet med gennemstrømningsanlæg i løbet af 2019.

Samtidig bliver alle termostater til varmeanlæggene udskiftet til mere præcise og økonomiske termostater.

Pengene hentes fra hensættelseskontoen.

Nærmere om det i et nyhedsbrev når det bliver aktuelt.

Spildevand:

Her fulgte bestyrelsen opfordringen fra sidste års generalforsamling.

Det viste sig ganske rigtigt, at der i alle årene har været opkrævet en for høj fast afgift.

Desværre tillod lovgivningen kun, at tilbagebetalingen blev for de sidste tre år.

Fremover skal der kun betales 34,13 mod tidligere 750,49 (2018 priser)

Ejendomsskatten:

Bestyrelsen har siden 2017 haft mistanke om at ABM betalte en alt for høj ejendomsskat.

Jeg vil ikke gå i detaljer, men sagen har fyldt rigtig meget.

Især har den fyldt meget for Per Sørensen, der som kasserer har været tovholder i forhold til SKAT og den juridiske rådgiver.

Den korte udgave af resultatet er, at ABM netto har fået tilbagebetalt kr. 733.191,51 for årene 2006 – 2018.

Den øvrige bestyrelse vil gerne sige en stor tak til Per for din indsats, uden den havde vi ikke fået det gode resultat.

For god ordens skyld skal jeg fortælle, at på initiativ fra nogle andelshavere, har Per og jeg hver fået hver 3 fl. vin. Tak for det!

På baggrund af resultatet, har det været alt bøvlet værd.

Per er selvfølgelig klar til at svare på enkelte spørgsmål.

Vedligeholdelsesplan:

Der er nu krav om, at nyetablerede Andelsboligforeninger **skal** have en vedligeholdelsesplan helt fra starten.

Desuden har ABF i flere år anbefalet, at alle fik lavet en vedligeholdelsesplan.

Jeg ved at tidligere bestyrelser, ligesom vi i den nuværende bestyrelse har haft et ønske om at få lavet en vedligeholdelsesplan.

Men for at det skal give mening, skal der penge til.

Dem har vi nu fået, så derfor fremlægger bestyrelsen en hensættelses- og vedligeholdelsesplan på kr. 730.000 sammen med aflæggelse af årsrapporten.

Salg og nye andelshavere

Siden sidste generalforsamling er der solgt følgende boliger:

Den 15. april 2018 flyttede Lisbeth Kiilerich ind i nr. 55.

Den 1. juni 2018 flyttede Simone Madsen og Lasse Møller Sørensen ind i nr. 39.

Velkommen til jer som nye andelshavere i ABM.

Side 3

Året har derudover budt på næsten alle tænkelige former for salg/overtagelse, Et dødsbo, her afventer vi stadigskifterettensendelige opgørelse. Sidste nyt: omkring 1. maj. En bolig bytte, Hænger sammen med færdiggørelse af dødsboet.

En bodeling: Martin Jørgensen er nu eneejer af nr. 47. Idet June Bak er fraflyttet foreningen. Et modsat forældresalg, hvor Børge Jensen har solgt nr.59 til sin datter Britt Ørum og svigersønnen Thomas Gulmann Knudsen.

Også velkommen til jer som andelshavere.

I forbindelse med salg vil bestyrelsen gerne komme med følgende opfordring:

Pas godt på boligen, som var den ens egen.

Der penge at spare, ikke mindst i forbindelse med salg.

Venteliste

Pr. 1. marts 2019 der er optaget i alt 13 personer, der fordeler sig på alle boligstørrelser. Antallet på foreningens venteliste vidner om at ABM har et godt ry.

Det er vigtigt igen at understrege, at en bolig ikke kan sælges, før bestyrelsen er underrettet.

I forbindelse med salg vil bestyrelsen gerne igen i år gøre opmærksom på følgende:

Andelshavere der ønsker at købe en større eller mindre bolig i ABM, skal melde det til bestyrelsen med anmodning om at komme på foreningens venteliste.

ABF – (Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation)

Som bekendt er ABMoeslund medlem af ABF, der som navnet siger, er en paraplyorganisation for de andelsboligforeninger, der har tilmeldt sig.

ABF råder over en lang række specialister, som vi kan konsultere, når vi har spørgsmål eller er i tvivl.

Bestyrelsen har også i år gjort brug af de eksperter, der sidder i ABF.

Det er bestyrelsens håb, at medlemsbladet **ABF Nyt** giver jer en god orientering om livet i og omkring Andelsboligforeningerne.

I 2018 var ABM endda omtalt på hele 3 sider. Tak til jer, der stillede op.

Det skal også nævnes at Kenneth Strand er blevet indvalgt i kredsbestyrelsen for ABF-Østjylland.

Bestyrelsen

Ved generalforsamlingen i 2018 blev Evard Bruun valgt som formand for to år.

Til bestyrelsen blev Per Sørensen(nr. 49) og Kennet Strand (nr.63) valgt for to år. Nina Hansen (nr. 71) blev valgt som suppleant, men er senere indtrådt i bestyrelsen som afløser for Søren Simonsen.

Bestyrelsen konstituerede sig efterfølgende med Egon Christensen som næstformand, Per Sørensen som kasserer og Kennet Strand som ansvarlig for ABMs hjemmeside,

Bestyrelsen har i 2018 holdt seks bestyrelsesmøder plus det konstituerende møde.

Kontakten/informationen til bestyrelsen mellem møderne foregår som orientering på E mail.

Side 4

Større projekter

Vi blev i foråret 2018 plaget af rotter, hvilket fik bestyrelsen til at overveje flere muligheder. Det endte med en total fjernelse af alle Cotoneasterhækkene.

Etablering af en støttemur og lav bøgehæk udfor nr. 65.

Øvrige skrænter blev tilsået med græs. Pris i alt kr. 56.735.

Behandling af tagene og de fælles gangarealer kostede i alt kr.28.000.

Hvilket får bestyrelsen til at gentage opfordringen om at passe godt på fællesarealerne.

Skrænterne skal vokse til inden de tåler cykler eller lignende trafik.

Økonomien

Bestyrelsen kan i aften fremlægge årets regnskab med et underskud på kr. 639.866, efter afholdelse af ekstraordinære udgifter til foromtalt projekter og hensættelse på kr. 730.000 til fremtidige vedligeholdelser.

ABM har en sund økonomi, med en let stigende andelskrone. en vedligeholdelses- og hensættelsesplan gør at ABM fremstår som en sund, veldrevet og eftertragtet andelsboligforening.

Meget mere om økonomien når Per og Revisor Tommy Larsen om lidt fremlægger årsrapport 2018 og budget 2019.

Udvendig maling

Bestyrelsens opfordring ved de sidste års generalforsamlinger til, at alle så med kritiske øjne på især døre og vinduer samt hegn er blevet godt modtaget, så de fleste huse nu fremstår velholdte,

Men bestyrelsen vil gerne gentage opfordringen til, at de sidste vil bruge den kommende sommer til at få malet, enten ved egen eller andres hjælp.

Malingen er gratis og fås ved henvendelse til formanden.

Arbejdsdag

Bestyrelsen vil igen i år indkalde til en ”arbejdsdag”, datoen meddeles i et nyhedsbrev.

Tak for opbakning og indsats sidste år. Det kunne ses

En arbejdsdager ca. 3 timers arbejde sluttende med lidt mad og drikke.

Hjemmesiden

Husk – I kan altid følge foreningen på hjemmesiden www.abmoeslund.dk.

Her finder I bestyrelsens referater når de er godkendt. Samt vedtægter og årsrapporter.

Priser på boligerne. Boligafgiften. Og mange andre nyttige oplysninger.

Vi bliver ofte rost for hjemmesiden, især når samarbejdspartnere eller andre mangler oplysninger om ABM.

Her sparer vi mange kopier, idet vi blot kan henvise til hjemmesiden.

Til debat

Bestyrelsen har lovet to Andelshavere at bringe følgende to emner til debat i aften

Side 5

TV, bredbånd og telefon.

Bestyrelsen vil gerne vide om der er interesse for at bestyrelsen undersøger om der ved hjælp af f.eks. fibernet kan ske en optimering på IT-området.

Vi forestiller os, at en udbyder gerne vil vide hvor stor interessen er inden de begynder at grave. Derfor opfordring at komme med en tilkendegivelse.

Der vil ikke blive taget nogen beslutning før alle igen er orienteret.

Udestuer

En Andelshaver har forespurgt om vedkommende må opføre en udestue.

Bestyrelsen har lavet en foreløbig liste over de udfordringer det kan give.

Listen vil blive omdelt om et øjeblik.

Bestyrelsen

Jeg vil gerne sige bestyrelsen en stor tak for tillid og godt samarbejde i 2018.

I har vist en stærk vilje til i fællesskab, at løse de mange opgaver der har budt sig.

Tak til Egon for din historiske indsigt og viden.

Tak til Per for stor omhu for foreningens økonomi.

Du har i 2018 som før omtalt haft rigtig travlt, men også opnået gode resultater til glæde for Andelshaverne.

Tak til Kennet for omsorg for ABMs hjemmeside. Den bliver som sagt rost.

Afsluttende bemærkninger

Som I kunne høre har 2018 været et år med mange opgaver og mange udfordringer, men også et spændende arbejdsår.

Hermed overgiver jeg beretningen til generalforsamlingen.