

# Referat

*Ordinær generalforsamling i E/F Tårnby Vænge*

Tirsdag den 28. april 2015 kl. 19.00

## Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent
2. Årsberetning
3. Godkendelse af årsregnskab 2014
4. Forslag
  - 4.1. Reduktion i ejerforeningsbidrag ved bestyrelsesarbejde
  - 4.2. Nye vedtægter - vedlagt
  - 4.3. Ny husorden - vedlagt
5. Godkendelse af budget 2015 samt fastsættelse af ejerforeningsbidrag
6. Fastsættelse af arbejdsdage
7. Valg ifølge vedtægterne
  - 7.1. Formand, Brian modtager genvalg
  - 7.2. Bestyrelsesmedlem, Christian modtager ikke genvalg
  - 7.3. Bestyrelsessuppleant
  - 7.4. Revisor
  - 7.5. Revisorsuppleant
8. Eventuelt

Alle beslutninger vedtages ved stemmeflerhed efter fordelingstal, dog kræves 2/3 flertal blandt de fremmødte stemmeberettigede såvel efter antal som efter fordelingstal for at ændre foreningens vedtægter.

Til generalforsamlingen deltog 8 stemmeberettigede medlemmer.

Fremmødte fra bestyrelsen: Brian Bruhn Knudsen (B 1.th.), Lars Jensen (A 3.), Carsten Nielsen (A 2.th.) og Christian Bisgaard (B 2.tv.).

Fremmødte medlemmer: Poul Dybro (B 3.), Tanja Aagesen (A 1.th.), Asad Agha (B st.tv.) og Rene Nielsen (B 1.tv.)

Desuden havde bestyrelsen inviteret Bjarne Christensen til at gennemgå årsrapporten udarbejdet af samme, samt rådgive i forhold til de væsentlige økonomiske forhold, som årsrapporten for 2014 har blotlagt.

#### **Ad. 1:**

Tanja blev valgt som dirigent.

Dirigenten betragter generalforsamlingen for lovligt indvarslet og beslutningsdygtig med forbehold for vedtægternes §1 stk 4.

Brian blev valgt som referent.

#### **Ad. 2:**

Brian fremlagde årsberetningen.

*Året startede med en kassebeholdning på ~250k og sluttede på under 100k.*

*Årsregnskabet blotlægger desuden en hidtil overset fejl i forhold til lånet optaget i forbindelse med taget. Denne fejl formodes at have eksisteret siden 2012. Bjarne forklarer dette forhold under generalforsamlingens punkt 3.*

*I løbet af året har vi skiftet to køkkenfaldstammer, fået repareret en kloakbrønd samt haft en murer til at pudse soklen op. Desuden har vi haft en udgift til indkøb af nye havemøbler, da de foregående blev stjålet i juli.*

*Af arbejdsweekender blev kun efterårets gennemført, dog hovedsageligt med oprydning til følge grundet en uheldig kombination af tilfældigheder og vejrlig.*

Beretningen blev godkendt med alle stemmer.

#### **Ad. 3:**

Bjarne præsenterede ejerforeningens regnskab for 2014.

Opstillingen af resultatopgørelsen tager udgangspunkt i foreningens vedtagne budget.

Varmeforbruget er beregnet og udlignelse kan foretages snarest. Generelt erfarer at vores varmemeforbrug i 2014 har været under det budgetterede - alle medlemmer har et tilgodehavende, dog har enkelte medlemmer andre udeståender, der vil blive modregnet.

Vi har haft en lille kontantbeholdning, som nu er nedlagt og indbetalt til vores driftskonto.

Desuden har foreningen haft to andre konti, som lukkes og foreningen har kun en driftskontoen hos Nykredit Bank.

Det skal bemærkes at med nuværende indtægter og udgiftsniveau, vil foreningen have tømt den likvide beholdning inden årets udgang, 2015!

### Ad. 3 (fortsat)

#### VIGTIGT

Ved gennemgangen af vores regnskab er der desuden blevet konstateret en alvorlig afvigelse. I en række år har vores årlige ydelse til foreningens taglån været større end det indbetalte beløb af de tilbageværende låntagere i foreningen. Hvad 2014 angår har foreningen opkrævet ~85k mens låneydelser til SparNord udgør ~111k. Såvidt det kan identificeres, er afvigelsen opstået i 2012 i forbindelse med to indfrielse på lånet, hvor SparNord har forkortet løbetiden for lånet frem for (korrekt) at bibeholde løbetiden og reducere ydelsen.

Ansvarsmæssigt erkender Lars, i egenskab som kasserer, at han desværre ikke har været opmærksom på denne ændring i låneforholdet, som SparNord har gennemført i modstrid med tidligere praksis. Yderligere skal bemærkes, at vores foregående revisor ligeledes har medansvar, da han burde have observeret misforholdet ved regnskabs gennemgangen. Ligeledes erkender generalforsamlingen medansvar ved godkendelse af foregående regnskabsår.

Med generalforsamlingens støtte vil Bjarne kontakte SparNord med henblik på at korrigere dette forhold fremadrettet i forhold til låneaftalen.

Bestyrelsen arbejder videre med løsningsmodeller til dækning af tabet lidt af foreningens beholdning, da foreningens midler er blevet benyttet til at dække differencen mellem det indbetalte og ydelsen til SparNord.

Bestyrelsen vil indkalde til **ekstraordinær generalforsamling** når dette ligger klar til behandling af ejerforeningens medlemmer.

Umiddelbart findes der 3 løsningsmodeller:

**A) "Intet"** - foreningen fortsætter som hidtil. Det vil betyde, at alle medlemmer fortsat betaler en andel af ydelsen solidarisk, som det er sket foregående, inklusive de medlemmer, der har indfriet deres låneandel. Ingen fremmødte støttede denne eventualitet.

**B) "fremadrettet"** - bestyrelsen identificerer ubalancen i 2014 regnskabet og medlemmer opkræves den manglende ydelse for 2014 og fremadrettet vil kun medlemmer med andel i taglånet indbetale til dækning af den fulde ydelse; medlemmer med indfriet lån vil da være med til at dække ubalancen i ydelsen i 2013 samt foregående år.

**C) "tilbagevirkende"** - bestyrelsen med hjælp fra Bjarne (og om muligt SparNord) går alle årsregnskaber igennem og lokaliserer alle restancer i opkrævet ydelse. Der udarbejdes opkrævninger fra alle låntagere med tilbagevirkende kraft. Dette vil kræve en større arbejdsindsats fra bestyrelsens side samt række ikke uvæsentlige opkrævninger, men vil holde alle medlemmer med indfriet låneandel skyldfri.

**Ad. 3 (fortsat)**

Bestyrelsen bemærker desuden, at vi kan undersøge hvorvidt en omlæggelse af lånet kan gennemføres, da et 8% lån på nuværende tidspunkt ikke findes fordelagtigt og burde kunne forhandles til en bedre aftale. Sker dette, vil de resterende låntagere opleve en væsentlig reduktion i deres ydelse.

Medlemmerne har godkendt regnskabet for 2014, dog med forbehold for at den fremlagte problemstilling i forbindelse med låneydelsen bliver behandlet.

**Ad. 4.1:**

Generalforsamlingen foretrækker en ekstern regnskabsbehandling, da ingen medlemmer pt anses for at have den fornødne ekspertise, og en kompensation for dette arbejde er derfor ikke væsentlig på nuværende tidspunkt, dog anerkender generalforsamlingen den arbejdsindsats det generelle bestyrelsesarbejde medfører.

Generalforsamlingen har vedtaget at kompensere bestyrelsesarbejdet med en årlig middag for bestyrelsesmedlemmerne og deres partnere.

**Ad. 4.2:**

Poul har begæret ønske om et informationsmøde med behandling af de nye vedtægter. Brian vil finde dato for dette møde.

Vivi Bruhn Knudsen vil desuden blive inviteret af bestyrelsen som ekstern rådgiver. Vedtagelse af nye vedtægter er udskudt indtil medlemmerne har haft mulighed for at deltage i informationsmødet og en ekstraordinær generalforsamling blive indkaldt efterfølgende.

**Ad. 4.3:**

Behandling af ny husorden vil ligeledes blive behandlet på informationsmødet jf ad. 4.2.

**Ad. 5:**

Budgetforslag er stadig under udarbejdelse af bestyrelsen med assistance fra Bjarne. Budgettet vil blive stillet til godkendelse ved en ekstraordinær generalforsamling. Bestyrelsen finder det nødvendigt at sammenholde dette arbejde med foreningens låneydelser jv Ad. 3.

**Ad. 6:**

Generalforsamlingen har fastsat datoerne for de næste to arbejdsweekender:

Uge 40, 3.-4. oktober, 2015

Uge 13, 2.-3. april, 2016

**Ad. 7:**

Brian Bruhn Knudsen er genvalgt som formand.

Asad Agha er valgt til bestyrelsen; Christian Bisgaard fratræder.

Tanja Aagesen er valgt til bestyrelsessuppleant.

Bjarne Christensen tilbyder at assistere ejerforeningen med regnskab i det kommende år, men dette er en tidsbegrænset aftale; bestyrelsen arbejder videre med en løsning til revision på sigt. En ekstraordinær generalforsamling vil blive nødvendig på sigt for at vælge en revisor.

**Ad. 8:**

Tanja henstiller til at børnefamilierne udviser et større ansvar for, at børn og deres leg ikke beskadiger foreningens materiel. Det være sig leg på borde, skraldespande og lignende stoppes, at kridt mv foregår på fliser og ikke døre, stole og postkasser. Generelt opfordres til god opførsel.

Ved efterårets arbejdsweekend vil der desuden blive lagt vægt på oprydning i kælderen. Målet vil blandt andet være at barnevogne og lignende opbevares til mindre gene for den daglige brug af kælderen. Generelt opfordres alle til bedre oprydning i (cykel)kælderen.

Vi har stadig behov for at renovere kældervinduerne.

Dette projekt vil bestyrelsen tage op igen i løbet af sommeren.

Brian ønsker stadig at fortsætte med planerne om belysning i indkørslen fra Østerlarsvej (med bevægelsessensor), men projektet er midlertidigt indstillet indtil andre økonomiske forhold er stabiliseret.

Bestyrelsen blev gjort bekendt med at flere medlemmer erfarer defekter i dørtelefonerne. Nødvendigheden af gennemgang og reparationer er noteret.

---

Formand Brian Bruhn Knudsen

---

Kasserer Lars Jensen

---

Carsten Nielsen

---

Asad Agha

---

Dirigent Tanja Aagesen