



Elmegården

## Referat – General forsamling d. 20.03.2024

Dagsorden	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Valg af dirigent og referent.</li><li>2. Formandens beretning.</li><li>3. Forelæggelse af årsrapport og revisionsberetning, samt godkendelse af årsrapport</li><li>4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse.</li><li>5. Valg af bestyrelsesmedlemmer<ol style="list-style-type: none"><li>A. Konstitueret Formand Hanita (2 år).</li><li>B. 1 x Bestyrelsesmedlem (2 år).</li><li>C. 1 x Suppleant (1 år).</li></ol></li><li>6. Havedag den 11. maj 2024.</li><li>7. Indkomne forslag fra andelshavere</li><li>8. Eventuelt.</li></ol>
Tilstede:	54G Hanita Ruru og Dennis Hein, 54L Henrik Agerlin og Jane Lyng Jensen, 54E Karen Munk Johansen, 54A Kim Søndergaard, 54H Gitte Dueholm ,54F Kirsten Friis Johanssen, 54D John Schou og Charlotte Meyer
Afbud:	54C Hermann Hansen og Majbritt Hansen, 54K Else Jørgensen ,54B Mehmet Ince, 54M John Myhre Frederiksen, 54M Maria J. Christensen
1. Valg af dirigent og referent.	Henrik bliver valgt som dirigent, mens Kim bliver valgt som referent.
2. Formandens beretning.	Se vedhæftede dokument.
3. Forelæggelse af årsrapport og revisionsberetning, samt godkendelse af årsrapport	<p>Karen gennemgår regnskabet og gør indledningsvist opmærksom på, at der er fejl i budgetkolonnen for 2023, hvor revisoren har indsat budgettal for 2024. Generalforsamlingen beder i den forbindelse om, at dette bliver rettet, og at der herefter omdeles korrigeret regnskab.</p> <p>I forbindelse med regnskabet fremhæves det, at der i 2023 er brugt DKK 130.010 på vedligehold. Dette beløb indeholder udgifter til:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Udført reparation af inddækninger på tårne, altandøre og hoveddøre på 1. sal – DKK 39.523.</li><li>- Rensning af tagrender – DKK 2.175.</li><li>- Udbedring af af fuglegitre langs tagfod - DKK 88.062.</li><li>- Udgift til udendørsbelysning på DKK 250.</li></ul>

Dokumentejer	Skrevet af	Dato	Side
Elmegården	Kim Søndergaard	21.03.2024	Side 1 af 4



# Elmegården

Derudover er der brugt betragteligt mindre på El og VVS end budgetteret, da udskiftning af radiatorer i halvdelen af andelene ikke er blevet udført som planlagt og budgetteret.

Ligeledes fremhæves det, at foreningen har haft færre udgifter til foreningsomkostninger end budgetteret, da bestyrelsen ikke har afholdt den årlige bestyrelsesjulefrokost i 2023 pga. formandsskifte netop i den periode.

Resultatmæssigt kommer foreningen ud af 2023 med et underskud på regnskabet på DKK -62.734. Dette er et mindre underskud end budgetteret, og foreningens likviditet er fortsat sund.

Kirsten informerer om Boligministeriets krav til regnskabsoplæg. Karen stiller sig lidt uforstående overfor kommentaren, men har efterfølgende i forhold til referatet oplyst, at det, som Kirsten henviser til, er Social- og Boligstyrelsens krav til udfyldelse af nøgletalsoplysningsskema i henhold til andelsboligloven. Oplysningsskemaer for de seneste 6 regnskabsår er ajourført.

Kirsten stiller spørgsmål vedrørende værdipapirer og foreslår at hensætte beløbet til vedligehold. Karen informerer, at hun vil vende tilbage til og kommentere netop dette under punkt 4.

Regnskabet godkendes.

#### 4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse

Budgettet gennemgås.

Udgifter til bestyrelse og kontorhold er budgetteret med godt DKK 10.000 mere i forhold til 2023. Dette skyldes, at der i stedet for bestyrelsesjulefrokost i 2023 planlægges en bestyrelseskonstitueringsfrokost, samt at der er afsat penge til fejring af foreningens 20-års jubilæum i 2024.

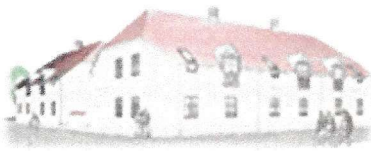
Udgifter til elektriker, VVS og skorstensfejer er budgetteret til DKK 238.000 på grund af planlagt udskiftning af radiatorer, som ikke er blevet udført i 2023. Det planlægges at udskifte alle radiatorer, og bestyrelsen er i gang at indhente tilbud.

Der er ligeledes afsat DKK 25.000 til udbedring af vedligeholdelsesplanens pkt. 3, som vedrører udbedring af fortov mod Elmevej og Østergade, så der ikke trænger fugt op i bygningen.

Der budgetteres samlet med et regnskabsunderskud i 2024 på DKK -148.355.

Dokumentejer	Skrevet af	Dato	Side
Elmegården	Kim Søndergaard	21.03.2024	Side 2 af 4





# Elmegården

	<p>Karen informerer, at det planlagte underskud for 2024 vil påvirke egenkapitalen før reserveret til vedligehold negativt, ligesom underskudet for 2023 har påvirket samme negativt i årets regnskab. Der blev på generalforsamlingen 2023 talt om at afsætte et yderligere beløb reserveret til vedligehold. Karen gør i den forbindelse opmærksom på, at hvis vi – ud over det planlagte underskud for 2024 – beslutter at afsætte yderligere et beløb til reserveret til vedligehold i regnskabsåret 2024, vil det påvirke resultatopgørelsen, egenkapitalen før reserveret til vedligehold og i sidste ende beregningen af andelskronen dobbelt negativt.</p> <p>Som kasserer er det derfor Karens anbefaling, at vi ikke gør begge dele på én gang, men deler det op, så der først afsættes yderligere et beløb reserveret til vedligehold i et regnskabsår, hvor indtægter og udgifter i højere grad balancerer. På denne måde påvirker vi ikke andelskroneberegningen negativt mere end højst nødvendigt indenfor samme regnskabsår.</p> <p>Generalforsamlingen er enig i dette og bemyndiger bestyrelsen at afsætte et yderligere beløb til reserveret til vedligehold, når bestyrelsen vurderer, at det er rette tidspunkt for dette.</p> <p>Gitte spørger, hvordan vi vil håndtere underskuddet. Bestyrelsen forsikrer om, at vores økonomi er sund og med tilstrækkelige midler til at udføre de planlagte vedligeholdelsesopgaver.</p> <p>Gitte spørger om placering og antal radiatorer. Der svares, at det er andelshaverens ansvar, at der ved fraflytning er det antal radiatorer til stede i andelen, som andelen er bygget med.</p>
5. Valg af bestyrelsesmedlemmer	<p>A. Konstitueret Formand Hanita (2 år). Hanita Ruru vælges.</p> <p>B. 1 x Bestyrelsesmedlem (2 år). Gitte Dueholm vælges for en toårig periode.</p> <p>C. 1 x Suppleant (1 år). John Schou vælges for et år.</p>
6. Havedag den 11. maj 2024.	Når dagen nærmer sig vil der komme en invitation ud i postkassen.
7. Indkomne forslag fra andelshavere	<p>Karen informerer, at foreningens revisor går på deltidspension pr. 01.08.2024 og derfor fremadrettet ikke kan fungere som foreningens autoriserede revisor.</p> <p>Revisor Per Kristiansen blev i sin tid valgt som foreningens revisor med eget revisionsfirma Skovbo Revision. Skovbo Revision er i mellemtiden blevet lagt sammen med HR Revision, og foreningen</p>

Dokumentejer	Skrevet af	Dato	Side
Elmegården	Kim Søndergaard	21.03.2024	Side 3 af 4



	<p>er fulgt med som kunde. Da det ikke er HR Revision, som foreningen i sin tid har valgt som revisor, skal vi vælge en ny revisor.</p> <p>Karen anbefaler, at vi vælger HR Revision ved Kenneth Barrett som revisor.</p> <p>HR Revision vælges som revisor.</p>
8. Eventuelt.	<p>Forslag om at justere lyset, da det tænder for tidligt og slukker for sent. Behov for et nyt skumringsrelæ for at spare strøm.</p> <p>Diskussion om opbevaring af røde kasser, hvor det aftales at hver andel ser, hvad behovet er med den kasse, som er udleveret.</p> <p>Opdatering af telefon- og mail-liste. Forslag om bedre kontakt mellem andelshavere. Det bliver nemmere ved at udlevere en telefon og mail liste.</p> <p>Forslag om at etablere en hyggekrog undersøges i forbindelse med havedagen.</p> <p>Uddeling af opdateret husorden med kontaktinformation til VVS og andre relevante punkter vedrørende kæledyr og skrald.</p>

## Referat godkendt

Dato:

Dirigent, Henrik Agerlin Rasmussen

Dato:

Formand, Hanifa Ruru

Dato: 01.04.2024

Kasserer, Karen Munk Johansen

Dato:

Næstformand, Henrik Agerlin Rasmussen

Dato: 03/04/2024

Sekretær, Kim Søndergaard

Dokumentejer	Skrevet af	Dato	Side
Elmegården	Kim Søndergaard	21.03.2024	Side 4 af 4