

GENERALFORSAMLING – AB MARINAEN III

DATO 2020.07.01
REFERENT Mark

DAGSORDEN

- 1 – Valg af dirigent**
- 2 – Bestyrelsens beretning**
- 3 – Forelæggelse af årsregnskab og revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og andelskronen**
- 4 – Budget 2021**
- 5 – Fremlæggelse af ventelister**
- 6 – Indkomne forslag**
- 7 – Valg af medlemmer til bestyrelsen**
- 8 – Valg af suppleant til bestyrelsen**
- 9 – Valg af revisor**
- 10 – Eventuelt**

REFERAT**1 – Valg af dirigent**

John Hammerskov valgtes som dirigent og konstaterede at der var fremmødt 9 andele og forelagt 1 fuldmagter.

Generalforsamlingen er varslet i henhold til vedtægterne og er beslutningsdygtig.

Da der ikke er fremsat vedtægtsændringer afgøres beslutninger ved simpelt flertal.

2 – Bestyrelsens beretning

Bestyrelsens beretning blev fremlagt af Ole (bilag1).

Beretningen blev godkendt.

3 – Forelæggelse af årsregnskab og revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og andelskronen

Ole gennemgik det udleverede regnskab og uddybede de enkelte punkter. Regnskabet udviser et underskud på 159.216 kr. i stedet for de budgetterede 620.015 kr. hvilket i høj grad skyldes låneomlægning samt at hensættelser til vedligehold 300.000 kr. påvirker regnskabet negativt. Foreningen er trods ovenstående en særdeles sund og veldreven forening.

Grundet omkostninger samt kurstab ved låneomlægningen falder værdien af andelskronen fra 1,27 kr. til 1,24 kr. hvilket betyder at andelenes værdi falder ml. 12.000-15.000 kr. pr. andel. Det eksakte beløb for hver enkelt andel kan ses i regnskabet sidst side. Det forventes dog at andelskronen ændrer sig i positiv retning i årsregnskabet for 2020, da der bl.a. ikke er planlagt større vedligeholdelsesarbejder m.m.

Årsregnskabet, revisionsberetningen og andelskronen blev godkendt.

4 – Budget 2021

Ole gennemgik budget 2021 (bilag 2) og uddybede budgettets enkelte poster.

Budgettet blev godkendt.

5 – Fremlæggelse af ventelister

John gennemgik ventelisten, som pt. har 5 interesserede, der ønsker en bolig i foreningen. Foreningen oplever en stigende interesse og har jævnligt forespørgsler på at komme på ventelisten.

6 – Indkomne forslag

Bestyrelsen har modtaget et forslag fra nr. 64, Karen og Hans Jørn Kjølner:

Forslag om plantning af nye træer og måske hæk ind mod naboen mod øst.

Beslutning: Hans Jørn er tovholder for en gruppe, som kommer med et gennearbejdet forslag til området. Forslaget udsendes til vedtagelse på en generalforsamling.

7 – Valg af medlemmer til bestyrelsen

Ole og Mark er på valg til bestyrelsen. begge ønsker at genopstille.

Ole og Mark blev valgt til bestyrelsen, som konstituerer sig på førstkommende bestyrelsesmøde.

8 – Valg af suppleant til bestyrelsen

Lone (nr. 58) er på valg. Johnny (nr. 76) ønsker at stille op.

Johnny (nr. 76) blev valgt som suppleant.

9 – Valg af revisor

Revision & Rådgivning Gruppen blev genvalgt som foreningens revisor.

10 – Eventuelt

I forbindelse med regerings vedtagelse af udfasning af bl.a. gasfyr senest i 2030, kontakter bestyrelsen foreningens byggesagkyndige rådgiver for at få afdækket hvad der teknisk er muligt i foreningen.

Mulighed for at spare negative renter jf. bankernes regler ved f.eks. at udbetale en sum til den enkelte andelshaver. Revisoren oplyser, at det ikke kan lade sig gøre, da en sådan udbetaling vil være skattepligtig.

Generalforsamlingen afsluttedes kl. 20:30.

Referat godkendt den 17-2020



Ole Perch Nielsen
Formand



John Hammerskov
Næstformand



Mark Percy Hansen
Sekretær



John Hammerskov
Dirigent

Bestyrelsens beretning til Generalforsamlingen onsdag den 1. juli 2020 kl. 19 for Andelsboligforeningen Marinaen III

Generalforsamlingen var oprindeligt planlagt til afholdelse tirsdag den 17. marts 2020, men pga. Coronavirus blev den udskudt til senere på året. Dette blev meldt pr. mail til alle andelshavere den 12. marts 2020

Året 2019 afslutter en lang økonomisk rejse for foreningen som startede tilbage i efteråret 2017. I efteråret 2017 startede foreningen en række af omlægninger af vores realkreditlån fra renteswap i Nordea til mere normale realkreditlån samt i perioden skiftede bank og realkreditfirma fra Nordea til Sparekassen Kronjylland og DLR Kredit. Den seneste omlægning skete i efteråret 2019. Denne økonomisk rejse har betydet at den gennemsnitlige boligafgift er faldet med 3.340 kr. pr. andel og nu ligger på et konkurrenceniveau med andre andelsforeninger.

Bestyrelsen har siden sidste generalforsamling afholdt 7 bestyrelsesmøder samt telefon og mail møder. Derudover har bestyrelsen holdt en række møder med vores byggetekniske rådgivende ingeniør Terkel Pedersen, økonomiske rådgiver Flemming Thorslund, Aktivfinans, samt vores revisor Torben Hvid, RRgruppen.

Derudover har der været en række mindre møder med håndværkerfirmaer i forbindelse med drift opgaver.

Vi har også haft arbejde i Vejlaugget med at finde nye firmaer til at stå for vores gartner og snerydningsopgaver sammen med de øvrige i Vejlaugget.

I første halvår af 2019 blev der foretaget 4 handler af andelsboliger. Alle handler var præget af stor efterspørgsel og derved kort liggetid. De handlede andele var nr. 44, 45, 52 og 70 og vi i bestyrelsen byder de nye andelshavere velkommen i foreningen. Efterfølgende har andel nr. 44 igen her i foråret 2020 været handlet

2019 var også året hvor der blev valgt en "ny" bestyrelse til foreningen, da vores tidligere formand Casper Thode Mortensen solgte sin andel. I den forbindelse blev John Hammerskov valgt til bestyrelsen og vi satte et nyt hold. Ole Perch Nielsen, nr. 38, som formand, John Hammerskov, nr. 56, som næstformand og Mark Percy Hansen, nr. 41, som sekretær.

Dette skifte betød en del arbejde med at få styr på foreningens oplysninger i virksomhedsregisteret og hos NemId hvor der var flere gamle bestyrelsesmedlemmer registeret.

Som noget af det første, også på baggrund af de 4. handler i 2019, har bestyrelsen udarbejdet en overdragelsesprocedure ved salg af andel samt procedure vedr. venteliste for interesseret til en andel i foreningen. Dette fremgår af vores hjemmeside "<https://marinaen3.dk/>". Derudover har bestyrelsen fået bedre styr på indtægter og udgifter i forhold til udarbejdelse af årsrapporten.

Foreningen Marinaen III fremstår fortsat som en økonomisk solid forening som tillige har styr på den fortsatte vedligeholdelse af bygningsmassen.

Vores store hængeparti vedr. tagrender blev her i foråret 2020 endelig løst og vi håber at det er en varig løsning vi har fået lavet. Løsningen er fundet efter vi løbende har været i dialog med Terkel Pedersen og Plastmo om levering af nogle andre ekspansionsstykker som Jan VVS har sat op.

Efteråret 2019 bød også på en udjævning af jordvolden ved nr. 44, da Dan Skau tilbød foreningen at fortage dette arbejde uden beregning i forbindelse med at han skulle bortkøre jordvoldene på Skelbækvej 11. Dette takkede bestyrelsen ja tak til og efterfølgende har bestyrelsen bestilt vores gartner, Paw Frederiksmose, til at efterbehandle vores del af jordarealet og tilså med engblomster.

Derudover har vi haft et stort projekt med at få skiftet vores udendørsbelysning og her har vi set på den samme model som Marinaen II, dog med LED belysning. Dette arbejde blev sat i gang da vi i løbet af ganske kort tid, fik flere tilbagemeldinger om at andelens udebelysning var i stykker. På dette tidspunkt havde vi allerede skifter 3 steder året før. Dette beløb sig til ca. 170.000 kr. Selvom vi nu har mere lys tændt på vejene er vores elforbrug faldet pga. LED lyset.

Af projekter lige pt kan nævnes at vi har en tømre til at gennemgå døre og vinduer samt et tagdækningsfirma til at gennemgå vores tage med små reparationer jf. vores vedligeholdelsesplan.

Pva. Bestyrelsen
Ole Perch Nielsen
Formand AB Marinaen III

Poster	Budget 2021
Indtægter	
Boligafgifter	1.600.000
Lejeindtægter/husleje nr. 72	89.000
Rykkergebyr	0
Gebyrer salg andele, venteliste mv.	5.000
Indtægter i alt	1.694.000
Driftomkostninger	
Ejendomsskatter / rottebekæmpelse	118.200
Forsikringer	24.200
Fællesomkostninger M3	
El fællesareal, Marinaen III	20.200
ABF/kontingent og bestyrelsesansvarsforsikring mv.	8.900
Drift hjerterstarter	4.100
Vejlaug, el	4.600
Vejlaug, snerydning	15.200
Vedligeholdelse	
Gartner mv.	30.400
Løbende drift samt vedligeholdelsesplan 2017 - 2026	102.800
Henlæggelser	210.000
Administrationsomkostninger	
Kontorartikler	1.500
Hjemmeside mv.	1.500
Bank- og renteudgifter	9.000
Generalforsamling mv.	8.500
Bestyrelseshonorar	8.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	30.000
Telefon	4.800
Rådgiverhonorar	30.000
Driftomkostninger i alt	631.900
Finansiering	
DLR KREDIT: Rentetilpasningslån F5 (03/24), 10 år afdragsfri (03/29)	110.700
DLR KREDIT: 1 pct. obligationslån	951.400
Udgifter i alt	1.694.000
Budgetresultat	0