

Ordinær generalforsamling i boligforeningen Baldersbo tirsdag den 28. marts

Dagsorden:

Pkt. 1 Velkomst

Pkt. 2 Valg af dirigent

Pkt. 3 Bestyrelsens beretning

Pkt. 4 Forslag fra bestyrelsen (bilag 1,2,3,4 og 5)

Pkt. 5 Forelæggelse af årsrapport og årsregnskab for 2022, forslag til værdiansættelse og eventuelt revisionsberetning samt godkendelse af værdiansættelse

Pkt. 6 Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgift. (bilag 6)

Pkt. 7 Valg af bestyrelse

1. Valg af formand. På valg: Povl modtager valg

2. Valg af bestyrelsesmedlemmer. På valg: Kurt modtager valg

3. Valg af suppleanter 2. stk. på valg: Anni modtager ikke genvalg, Henning modtager valg

Pkt. 8 Valg af revisor

Pkt. 9 Årets arbejdsopgaver

Pkt. 10 Eventuelt

Referat:

13 boliger er fremmødt til generalforsamlingen.

Pkt. 1 Formanden byder velkommen og takker for fremmødet.

Conny og Taus bydes velkommen i foreningen.

Pkt. 2 Henrik Gregersen bliver valgt til dirigent og kan konstatere, at der er rettidig indkaldt og der er mere end 2/3 repræsenteret til generalforsamlingen. Dirigent gennemgår dagsorden. Der vælges 2 stemmetæller : Brian og Karin. Der besluttes at afstemninger afvikles ved håndsoprækning.

Pkt. 3 Formanden fremlægger bestyrelsens beretning (vedlægges referat)

Pkt. 4 Forslag fra bestyrelsen:

Bilag 1 Invertere.

Der er spørgsmål vedr. hvordan man kan se at inverteren ikke længere er i drift og det kan konstateres ved, at der ikke er lys i dioderne på inverter boksen.

Det bekræftes, at der kan ikke tilkobles batteri på nuværende invertere. Det er op til hver enkelt andelshaver om man vil udskifte inverteren inden den er defekt for egen regning.

Forslaget vedtages enstemmigt

Bilag 2 Syns og vurderingsmand.

Bestyrelsen vil gerne fritages for at have ansvaret for vurdering af de enkelte boligernes vedligeholdelsesstand i forbindelse med overdragelse af bolig.

Derfor foreslår bestyrelsen at anvende en vurderingsmand til syn af boligen i forbindelse med overdragelse af en andelsbolig.

Der er indhentet 2 tilbud, og der arbejdes på at hvilket kunne være den rette løsning for Baldersbo.

Forslaget vedtages ensstemmigt

Bilag 3 Baldersbo hjemmeside

Bestyrelsen mener, at det vil være en god ide med en hjemmeside, som er udviklet i samarbejde med Twentyfour særligt til andelsboligforeninger, hvor alle dokumenter og informationer kan samles m.m.

Forslaget vedtages ensstemmigt

Bilag 4 Vedligeholdelsesplan

Foreningen er ved at være 40 år gammel og bestyrelsen mener, at det er aktuelt med en fremtidig vedligeholdelsesplan for at kunne planlægge fremtidige omkostninger.

Der er indhentet 2 tilbud. Den ene på ca 17.000 kr og en anden på ca. 43.000 kr.

Der stemmes om bestyrelsens anmodning bemyndigelse til at godkende et tilbud som ligger inden for omkostningen på max 45.000 kr

Forslaget er vedtaget ensstemmigt

Bilag 5 Digital venteliste via Waitly

Bestyrelsen vil gerne at Baldersbo får en digital venteliste via Waitly. Dels for at aflaste administrationen af ventelister i bestyrelsen og for at blive eksponeret på nettet, som evt. kan inspirere nye købere af andelsboligerne.

Forslaget er vedtaget ensstemmigt

Pkt. 5

Ingen umiddelbare spørgsmål til årsrapport og årsregnskabet.

Formanden informerer om andelsboligers andelsværdi ændringer ift. bruttoindex prisstigning , som sandsynligvis kan blive aktuel, hvis det vedtages i folketinget.

En andelshaver gør opmærksom på, at der er skattemæssige fordele ved at trække renteudgifter ud fra boligforenings regnskab i selvangivelsen. Bestyrelsen er ikke bekendt med at dette er muligt, men bestyrelsen undersøger om dette er muligt.

Årsrapport og årsregnskab godkendes enstemmigt

Pkt. 6 Bilag 6

Budgettet ender med en huslejestigning. Alle omkostninger i bestyrelsens forslag er indberegnet i budgettet.

Der drøftes hvordan en Baldersbo kan fejre foreningens 40 års jubilæum. Der er tilsyneladene stemning for at fejringen skal ske på foreningens matrikel. Fejringen er budgetteret til ca. 5000 kr.

Drift og likviditetsbudget godkendes enstemmigt.

Pkt. 7 Valg til bestyrelsen:
Povl Jørgensen bliver valgt til formand
Kurt Bull bliver valgt til bestyrelsen
Taus Andersen bliver valgt til bestyrelsen
Kaj Emanuel Hansen bliver valgt til suppleant

Pkt. 8 Valg af revisor/administrator:

Bestyrelsen anbefaler nuværende revisor og bliver enstemmigt valgt

Pkt. 9 Årets arbejdsopgaver:
Forårsrengøring den 5. april 2023
Månedlige rengøringer den første onsdag i hver måned.
Der er ferie juli måned
Efterårsrengøring i lørdag 4 nov 2023

Pkt. 10 Eventuel:

En andelshaver gør opmærksom på at om natten kommer der hamre lyde fra radioatorerne.
Bestyrelsen henviser til at ringe til support ved fjernvarme selskabet.

En andelshaver gør opmærksom på vigtigheden i at få lavet en fremtidsfuldmagt rettidig for på den måde, at få indflydelse på hvem der skal varetage ens interesser, hvis man mister evnen til selv at kunne at varetage disse.

Formanden udtrykker taknemlig for, at der er opbakning til at fremtidssikre andelsforeningen Baldersbo.

Efter generalforsamlingen konstitueres bestyrelsen således:

Alle vedtagne forslags bilag underskrives af bestyrelsen.

Formand: Povl Jørgensen
Næstformand: Jens Erik
Bestyrelsesmedlem: Birthe Adamsen
Bestyrelsesmedlem: Taus Andersen
Sekretær: Kurt Bull
1. Suppleant: Henning Jensen 2. Suppleant: Kaj Emanuel Hansen

Dato: 29/3 2023

Dirigent Henrik Gregersen

Formand Povl Jørgensen Næstformand Jens Erik Ducholm
Bestyrelsesmedlem Birthe Adamsen Bestyrelsesmedlem Taus Andersen

Sekretær Kurt Bull

Tillæg til referat punkt 5. ordinær generalforsamling i A/B Baldersbo tirsdag den 28 marts 2023.

Hvor en andelshaver gør opmærksom på, at der er skattemæssige fordele ved at trække renteudgifter udefra boligforenings regnskab i selvangivelsen. Bestyrelsen er ikke bekendt med at dette er muligt, men bestyrelsen undersøger om dette er muligt.

Bestyrelsen har dagsdato undersøgt dette ved ABF. rådgivning, og de oplyser at dette ikke er muligt.

De henviser til **ABF Håndbog**:

6.5.3. Rentefradrag

Andelshaverne kan fradrage renter af deres eget lån i andelen, men ikke renter af foreningens gæld. Der forekommer dog tilfælde, hvor foreningen enten ikke betragtes som selvstændigt skattesubjekt (se afsnit 6.2.3. om bofællesskaber), eller hvor et gældsforhold mellem andelsboligforeningen og andelshavere anses for reelt, så der kan opnås fradrag for renteudgifter i andelshaverens kapitalindkomst.

6.2.3. Særligt om bofællesskaber

Det kan forekomme, at foreningen ikke betragtes som selvstændigt skattesubjekt, men som et sameje mellem andelshaverne. Bestemmelserne medfører, at andelsboligforeningen som sådan hverken er skatte- eller oplysningspligtig, mens de enkelte andelshavere kan fratække en forholdsmæssig del af fradragsberettigede drifts- og finansieringsomkostninger i deres kapitalindkomst. Andelshaverne vil ligeledes være personligt skattepligtige forholdsmæssigt af skattepligtige indtægter, ligesom de vil være skattepligtige af værdien af egen bolig. Læs mere i kapitel A om små foreninger.

4.1.5. Særligt om andelskollektiver

Det forekommer, at en ejendom ejes af en andelsboligforening, men hvor andelsboligforeningen ikke af skattemyndighederne anses for at være et selvstændigt skattesubjekt. Medlemmerne kan ved denne konstruktion opnå skattemæssigt fradrag for foreningens finansieringsomkostninger (prioritetsrenter mv.), og der sker en ejendomsværdibeskatning af medlemmerne. Ligningsmyndighederne har fastlagt en række karakteristiske træk for, hvad skattemyndighederne betegner som "boligkollektiver", og dermed hvornår foreningen ikke betragtes som værende et selvstændigt skattesubjekt.

1. Ejendommen skal ifølge tinglyst skøde være ejet af en andelsboligforening.
2. Antallet af medlemmer må ikke overstige 15.
3. Ejendommen må højst indeholde 3 beboelseslejligheder.
4. Der kræves enstemmighed ved visse beslutninger, blandt andet optagelse af nye medlemmer.
5. Medlemmerne hæfter personligt og solidarisk for foreningens prioritetsgæld.
6. Medlemmerne er lodtagn i fællesformuen i forhold til deres andel.

Ligningsvejledningen angiver, at det ikke alene ud fra de fastlagte kriterier kan afgøres, om der er tale om et boligkollektiv, men at der må foretages en vurdering i det konkrete tilfælde. Der kan således være en noget forskellig praksis fra kommune til kommune.

Skive den 29/3 2023

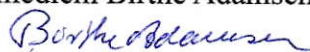
Formand Povl Jørgensen



Næstformand Jens Erik Ducholm



Bestyrelsesmedlem Birthe Adamsen



Bestyrelsesmedlem Taus Andersen

Sekretær Kurt Bull