

Andelsboligforeningen Rødbyhøjen

Referat af den ekstraordinære generalforsamling onsdag den 4. september 2019 på Skipperkroen, Thurø

Fremmødt var 52 beboere, der repræsenterede 42 andele, heraf var der 5 fuldmagter
Mødet startede kl. 19.00.

Efter formandens velkomst afholdtes generalforsamlingen i henhold til den endelige dagsorden, der var omdelt til alle andelshavere fredag den 30. august.

Pkt. 1: Valg af dirigent og sekretær

Som dirigent valgtes Jens Nielsen (formand i A/B Stængelvænget) og som sekretær Ole Nielsen (nr. 14).

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig i henhold til foreningens vedtægter §§ 23 - 25.

Pkt. 2: Vedtagelse af forretningsorden

Bestyrelsens forslag til forretningsorden var omdelt til alle sammen med den foreløbige dagsorden den 16. august. Forslaget blev kort gennemgået af dirigenten og efterfølgende vedtaget. Som stemmetællere valgtes Erik Bøgh (nr. 17) og Mogens Hansen (nr. 29).

Pkt. 3: Indkomne forslag

Bestyrelsen har fremsat nedenstående 2 forslag

1. Bestyrelsen foreslår, at det på generalforsamlingen den 11.04.2019 vedtagne forslag om nedsættelse af boligydelsen med 5 kr. pr. m² **annulleres** med virkning fra den 1. oktober 2019 med begrundelse i, at den omhandlede nedsættelse i boligydelsen af revisionsfirmaet BDO anses for at være skattepligtig for den enkelte andelshaver.
2. I enkelte boliger er der på grund af spændinger i betongulvet forekommet tilfælde, hvor gulvbelægningen af fliser i køkken, entre eller badeværelse har løsnet sig og derfor medført en udgift til omlægning af gulvet.
Bestyrelsen foreslår, at en sådan udgift afholdes af boligforeningen, gældende fra 1/1 – 2019 og fremefter.

Begrundelse for forslag 1:

Formanden, Knud Winther Nielsen (nr. 54) begrundede indkaldelsen til den ekstraordinære generalforsamling med, at det har vist sig, at nedsættelsen af boligydelsen, som blev vedtaget på den ordinære generalforsamling i april måned, har skattemæssige konsekvenser for den enkelte andelshaver som anført nedenfor.

Formanden oplyste yderligere, at vores 2,5% kontantlån i realkredit Danmark pr. 1. oktober 2019 er omlagt til et 0,5% kontantlån med en løbetid på 30 år. Omlægningen af lånet giver en årlig besparelse på terminsydelsen på ca. 488.000 kr. Denne besparelse har bestyrelsen til hensigt at bruge til nedsættelse af boligydelsen på følgende måde, såfremt forslag nr. 1 vedtages:

- Pr. 1. oktober 2019 annulleres den tidligere vedtagne aftale om nedsættelse af boligydelse med 5 kr./m² begrundet i tilbagebetalt ejendomsskat.
- Pr. 1. oktober 2019 er det bestyrelsens hensigt at fortsættes med den nuværende boligydelse, men nu finansieret af låneomlægningen og dermed skattefri.
- Pr. 1. november 2019 er det bestyrelsens hensigt at nedsætte boligydelsen med yderligere 2 kr./m².

Foreningens revisor, Jørn Skaarup Christiansen, fra revisionselskabet BDO informerede herefter for BDOs vurdering af de skattemæssige forhold ved den foretagne nedsættelse af boligydelsen iht. den beslutning, der blev vedtaget på den ordinære generalforsamling den 11.04.2019.

BDO vurderer, at en nedsættelse af boligydelsen, begrundet i tilbagebetaling af ejendomsskat til andelsboligforeningen, vil være skattepligtig for foreningens andelshavere, da dette efter SKATs vurdering vil blive anset som udlodning. For at undgå beskatning hos medlemmerne skal der være tale om noget ekstraordinært, altså udgifter/arbejder som normalt vil kræve yderligere indbetalinger via boligydelsen fx større vedligeholdelsesarbejder, opførelse af fælleshus og lignende.

Da SKATs vurdering giver anledning til fortolkning, anbefaler BDOs jurister, at den enkelte andelshaver undlader at angive de 3 måneders besparelse på selvangivelsen. Såfremt SKAT senere vil anfægte dette, kan anføres, at boligforeningens bestyrelse ved en hurtig beslutning har fået annulleret den tidligere vedtagne generalforsamlingsbeslutning om nedsættelse af boligydelsen og dermed standset udlodningen.

Herefter afholdt dirigenten en kort spørgerunde, hvor spørgsmålene væsentligst var af afklarende karakter, og det blev af foreningens kasserer oplyst, at den tilbagebetalte ejendomsskat er indsat på en separat konto til udskiftning af gasfyr.

Forud for afstemningen om forslaget, gennemgik dirigenten detaljeret forslaget og redegjorde for konsekvensen af ja/nej. Bestyrelsen havde stillet forslag om skriftlig afstemning.

Ved afstemningen stemte 42 for bestyrelsens forslag og 0 imod, og forslaget var dermed enstemmigt vedtaget.

Begrundelse for forslag 2.

Birthe Thurø Pedersen (nr. 40) fik en pludselig opstået skade på klinkegulvet i køkkenet og entreen, hvor et større areal af klinker blev løse. Skaden må henføres til uforklarlige spændinger, der er opstået i betonfundamentet. En skade som er uden skyld for den berørte andelshaver.

Bestyrelsen foreslår, at en sådan udgift afholdes af boligforeningen, gældende fra den 1. januar 2019 og fremefter.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Pkt. 4 Eventuelt

Annie Jensen (nr. 30) havde tidligere fremsendt en skrivelse til bestyrelsen med en række spørgsmål vedrørende låneomlægningen. Flere af spørgsmålene er besvaret ved indlæg af revisoren og formanden. Yderligere blev foreslået udskiftning gasfyr, fælleshus m.v. Dirigenten henviste egentlige forslag til fremsættelse på den ordinære generalforsamling i 2020. Annie Jensen havde yderligere en række spørgsmål vedrørende låneomlægningen. Disse vil blive besvaret af bestyrelsen i en senere info-skrivelse, da flere af tallene først kan besvares, når de endelige tal ligger på bordet.

Flere andelshavere ankede over trafikforholdene på Rødbyhøjen, specielt blev anført:

- At der generelt blev kørt for stærkt
- At der var uklar vigepligt ved kørsel fra vængerne og ud på stamvejen

Det blev foreslået, at der bliver afmærket med "hajtænder" ved udkørsel fra det enkelte vænge til stamvejen

Bestyrelsen noterede forslaget og arbejder videre med sagen.

Hanne Lomholt (nr. 66) foreslog udskiftning af rødbøgen i rundkørslen.

Formanden takkede til slut dirigenten, revisoren, forsamlingen og Skipperkroen.

Generalforsamlingen sluttede kl. 19.50.

Referat ved Ole Nielsen

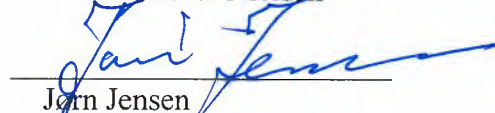
Referatet godkendt den 17/9 - 2019


Dirigent:



Jens Nielsen

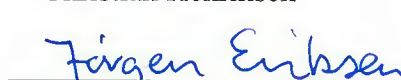
Bestyrelse:


Knud Winther Nielsen


Jørn Jensen


Ole Nielsen


Christian Henriksen


Jørgen Eriksen