

Referat
Generalforsamling Foreningen Købmandsbo
16 maj 2023



Købmandsbo og KHK's Legat
22. maj. 2023.

Foruden deltagelse fra 24 ud af 30 lejligheder i ejendommen deltog der følgende medlemmer af Foreningen udefra:

Lindy Olsen, Jens Simonsgård, Ann Witte og Mette og Anders Bojsen-Møller.

...

År 2023, den 16. maj kl. 18.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Foreningen Købmandsbo med følgende dagsorden:

1. Beretning om foreningens virksomhed i det forløbne år.
2. Forelæggelse af årsrapport til godkendelse.
3. Forelæggelse af budget
4. Behandling af indkomne forslag
5. Valg af medlemmer til bestyrelsen
6. Valg af revisor
7. Eventuelt

Formanden for foreningen, Anders Færch-Jensen bød velkommen og oplyste, at bestyrelsen i medfør af vedtægternes § 17 havde valgt advokat Svend Falk-Rønne som dirigent.

Dirigenten præsenterede sig selv og oplyste, at bestemmelserne i vedtægternes § 12 og § 13 var overholdt, og generalforsamlingen derfor var lovlig og beslutningsdygtig.

Vedrørende dagsordenen oplyste dirigenten, at grundet revisors sygdom havde det ikke været muligt at færdiggøre årsregnskabet og budgettet, hvorfor punkt 2 og 3 måtte udgå.

Regnskaberne vil, så snart de er færdige, blive udsendt til medlemmerne, som så gives en frist til at fremkomme med indsigelser. Hvis ingen indsigelser indkommer, vil regnskaber og budget blive betragtet som godkendt. Hvis blot et enkelt medlem måtte ønske afholdt en ekstraordinær generalforsamling til formel godkendelse af regnskab og budget, så vil dette blive efterkommet.

For så vidt angår dagsordenens pkt. 4 oplyste dirigenten, at disse forslag ikke kunne komme til behandling.

Forslagene vedrørte alle spørgsmålet om indstillingsret til ledige lejligheder. Ejendommen ejes ikke af Foreningen Købmandsbo, men af Københavns Handelsstands Klubs Legat, der som ejer blandt andet træffer bestemmelse om tildeling af lejligheder. Af denne årsag kan Foreningen Købmandsbo ikke træffe beslutninger desangående.

Der vil ikke være noget til hinder for, at Foreningen Købmandsbo under dagsordenens pkt. 7 drøfter de forhold som forslagsstillerne har bragt op, men der kan ikke træffes beslutninger.

Ad.pkt 1

Dirigenten gav herefter ordet til formanden, som henholdt sig til de udsendte beretninger, med følgende yderligere bemærkninger:

Formanden beklagede meget de manglende regnskaber, orienterede om de mange opgaver i bestyrelsesarbejdet, takkede alle frivilliges arbejdsindsats, og opfordrede til at beboerne selv kunne indkalde til beboermøder hvis der var generelle problematikker, som ønskes drøftet.

Formanden sluttede med at overrække Kirsten Sørensen en afskedsgave med tak for de mange års arbejde i bestyrelsen.

De trykte beretninger vedhæftes dette referat

Vagn Mørup havde kommentarer til beretningen. Kommentarerne forelå tillige på tryk, som vedhæftes dette referat. Vagn Mørup efterlyste en forklaring på, hvorfor foreningens obligationsbeholdning var blevet solgt.

Formanden oplyste, at forklaringen ville følge i dette referat, og er som følger:

Bestyrelsen har på bestyrelsesmøde d. 17. april besluttet at omlægge foreningens obligationsbeholdning fra 1% til 5% obligationer med 30 års løbetid.

Ved omlægningen har vi fulgt den hidtidige praksis ved at investere i langsigtede obligationer med den forskel at det nominelle beløb er ca. 6,6 mio. i stedet for ca. 9,6 mio. Til gengæld bliver det løbende afkast ca. tredoblet. Ved at geninvestere det overskydende beløb vil formuen i reelle værdier blive retableret efter ca. 10-12 år imod 20-30 år efter den hidtidige investeringspraksis.

Da ingen kan forudsige renteutviklingen, vil omlægnings af beholdningen af værdipapirer også kunne tænkes at ske i fremtiden.

Formandens beretning blev taget til efterretning af forsamlingen.

Ad.pkt.5

Som følge af, at Kirsten Sørensen ikke havde ønsket genvalg, bestod bestyrelsen af følgende 4 medlemmer:

Anders Færch-Jensen
Bente Bruhn Iversen
Jan Eilvig
Mia Eriksen

Bestyrelsens ønske om at føre arbejdet videre med kun 4 medlemmer blev tiltrådt af forsamlingen, idet dog flere opfordrede bestyrelsen til at finde et kommende 5 medlem inden næste ordinære generalforsamling.

Ad.pkt 6

Grant Thornton ved stats.aut.revisor Sebastian With Raunstrup blev genvalgt.

Ad.pkt.7

Der blev orienteret om foreningens kommende aktiviteter, herunder sommerudflugten, som ville gå til Gilleleje.

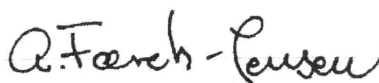
Vagn Mørup rettede en personlig tak til Kirsten Sørensen for deres samarbejde igennem mange år.

Generalforsamlingen sluttede kl. 18.50 og formanden takkede for god ro og orden.

Som dirigent og referent


Sv. Falk-Rønne

Som formand


Anders Færch-Jensen

N.B. På det efterfølgende bestyrelsesmøde konstituerede bestyrelsen sig med Anders som formand og Jan som næstformand.



27. april. 2023

Bestyrelsens beretning 2022 for Foreningen Købmandsbo

Årets gang i Foreningen Købmandsbo 2022

Efter GF d. 4. maj 2022 konstituerede vi os med Anders som formand og Kirsten som næstformand. Vi har afholdt i alt 9 BS møder i 2022 heraf 2 med CEA (CUBUS Ejendomsadministration) Bestyrelsesmøderne afholdes fælles for legatet og Foreningen.

Foreningen mistede Egon Pedersen i 2022. Efter et kort ophold på plejehjem i oktober døde Egon. Egon blev 102 år. I 2022 fik Foreningen 6 nye medlemskaber.

Vi har sagt velkommen til 3 nye beboere: Judy Kregers i begyndelsen af året og Erik Olsen og Anna Hoelgaard sidst på året.

Økonomi

Regnskabet for 2022 udviser et underskud på 45.525 kr. Dette er efter et ydet tilskud til KHKs legat på 90.000 kr. som vi modtog i gave fra Johannes Herfurth og Hustrus Fond.

For 2023 budgetteres med et underskud på kr 10.000 kr. efter afholdte udgifter på 126.000 kr.

Vores økonomi er generelt ikke så god som den været, p.g.a. manglende renteindtægter og øgede udgifter til driften i almindelighed. Vi kan dog glæde os over at varme og elektricitet ikke er blevet så frygtelig dyrt, som mange andre steder i landet. Og det er også glædeligt, at vores forbrug ikke er steget men snarere faldende på begge poster.

Ultimo november 2022 modtog vores Forening 90.000 kr fra Johannes Herfurth og hustrus Fond, som vi har besluttet, skal indgå i driften af ejendommen. Det er andet år vi modtager penge herfra, hvilket vi er meget taknemmelige for.

Generelt

Vi er blevet overrasket over hvor stor arbejdsopgaven er samlet set i bestyrelsen. Mange små og flere store sager har været på dagsorden i perioden, og arbejdet med ny lejer efter Egons fraflytning, har også været tidskrævende, selv om Vagn påtog sig alt arbejdet med at koordinere ind og udflytning, samt istandsættelse af lejlighed.

Ambitionerne for opgavevaretagelsen har ikke fejlet noget i perioden, men tiden og andre gøremål har givet os nogle naturlige begrænsninger i arbejdet. Og så er det nyt for os alle og vi skal lære opgaven rigtig at kende, førend vi kan lade rutinen tage over.

Det har været en svær opstart med ekstern administrator med start d. 1. januar 2022. Selv om meget er godt, har der også været flere "sager" som har været op ad bakke. Der har bl.a. i perioden frem til nu været opkrævet både for meget og for lidt i husleje hos nogle af beboerne. Vi håber på at samarbejdet bedres over tid og at vi alle lærer af vore fejltagelser.

Det har været et godt løft at få et digitalt "værktøj" at benytte til kommunikation, økonomi, fakturering og arkivering. Det i alle kender som Probo. Bestyrelsen finder mulighederne fornuftige og synes, at det i hverdagen er et godt værktøj til at holde orden i arbejdsopgaverne, herunder at orientere beboerne. Vi håber også at alle beboerne finder det brugbart på mange måder, brug det gerne flittigt.

Vi har fået taget godt hul på en ny tradition i Foreningen med forskellige sammenkomster i Pavillonen med foredrag m.m. Vi håber at det vil lykkes os at forsætte denne tradition med forskellige nye initiativer i den kommende vinter.

Vi siger farvel til Kirsten Sørensen ved denne GF, hvor hun har tjent forening og legat i mere end 25 år. Vi siger tak for indsatsen og glæder os til at se hende ved fremtidige arrangementer i Foreningen, hvor hun vil blive inviteret og skal være meget velkommen.

Arrangementer i 2022:

Foreningens nytårsfest, som skulle have været afholdt 14. februar 2022, blev desværre aflyst pga. Coronasituationen.

Den 8.marts blev der afholdt frokost for de aktive beboere på restaurant Cafe Nytorv. Denne tradition har bestyrelsen besluttet ikke at videreføre.

Listen med beboergøremål (ligger på Probo) består af 18 frivillige og omkring 40 forskellige opgaver. Den store tilslutning fra Foreningens medlemmer bidrager til at opretholde ejendommens have, fællesarealer og sociale aktiviteter. Det skaber et dejligt miljø, et stort fællesskab og sammenhold. Bestyrelsen siger en stor tak til alle frivillige.

5. maj holdt KREA klubben afslutning med besøg på Bjørn Winblad museet med efterfølgende frokost. Foreningen ydede et lille tilskud til dette arrangement.

13. juni holdt Foreningen den årlige skovtur. Vi havde en dejlig dag med udflugt til Møn med besøg på Thorsvang, Liselund, Møns Klint og Fanefjord kirke. Vagn og Nete havde stået for det gode arrangement. Tak for det.

I 2022 afholdt vi 3 brunch arrangementer: 25. marts, 25. august og 7. november. Årsagen til at vi havde slået bruncharrangementerne sammen til tre var at hele 15 medlemmer fyldte rund eller halvrund i 2022. Vi fik brunch leveret fra "Kejserindens gryder", hvilket der var stor tilfredshed med. Nye tiltag i 2024 er under forberedelse.

30. november blev vores smukke juletræet tændt.

Den 1. december afholdt vi Foreningens årlige bankospil. Altid stor opbakning, der var fine præmier og rigtig god stemning.

Kaj holdt den 13. december oplæg med titlen "Den grønne Jungle", Er der belæg for at naturlægemidler virker"? Stort fremmøde, stor spørgelyst og en god debat. Efterfølgende så vi fodbold sammen.

Alt i alt et dejligt år som vi nød især set i lyset af den svære Corona tid, hvor så mange af vores arrangementer blev aflyst.

P.b.v.

Anders Færch-Jensen

DIGITALISERING.

Indledningsvis vil jeg gerne complimentere bestyrelsen for, at det lykkedes at få digitaliseringen af både Foreningen Købmandsbo's og KHK's Legat's administration, økonomi og kommunikation til at lykkes – trods en række startproblemer og vanskeligheder med CEA/Cubus gennem det første års samarbejde.

PROBO ser ud til at fungere godt her i 2023.

Ind imellem tænker jeg dog tilbage på de "gode gamle dage" med effektiv administration i samarbejde med først Kaja Rasmussen og siden Jane i 27 år – analogt og med et C5-regnskabssystem.

HERFURTHS FOND.

En lille supplerende oplysning: Vi har gennem mange år fået et beskedent beløb til vores eget Herfurths Legat, som var eneste årsag til, at vi kunne opretholde beskedne udbetalinger til 3-4 medlemmer.

Da Herfurths Fond blev besluttet afviklet, fik Foreningen til gengæld i to omgange de omtalte store beløb.

OBLIGATIONER.

Igennem mange år har investeringspolitikken været at købe obligationer til højest mulige rente til kurser under 100 og lade dem stå til udtrækning eller udløb for undgå kurstab og sikre en kursgevinst.

Når vi på den ekstraordinære generalforsamling har budgettet på dagsordenen vil det være interessant at få at vide, hvad der er baggrunden for at ændre denne fremgangsmåde.

Og hvordan vil det påvirke regnskabet for 2023, hvor kurstab ved salget antageligt spiller ind? og hvad er det aktuelle afkast af den nye investering kontra at have bibeholdt de eksisterende obligationer?

PARKERING I GÅRDEN.

En forespørgsel til Borger.DK gav til svar, at det trækker ud med sagsbehandlingen, men at de 3 nye zoner – NordVest, Valby og én mere – antageligt ikke skal betale noget for en beboerlicens. Ellers afgift for 3 timers parkering.

BESTYRELSE.

Det var og er mit indtryk, at bestyrelsen var klædt på til at varetage de mange og varierende opgaver ud fra anciennitet i bestyrelsen og kendskab til digitalisering og med nyvalg af 2 regnskabskyndige.

Men der er en del gøremål i bredeste forstand, så derfor en anbefaling om hurtigt at finde det 5. medlem – og fortsat lade beboerne lave alt det, de kan bidrage med og har lyst til.


Vagn Mørup



27 april 2023.

Bestyrelsens orientering 2022 for Legatet

Efter GF d. 4. maj 2022 konstituerede vi os med Anders som formand og Kirsten som næstformand. Vi har afholdt i alt 9 BS møder i 2022 heraf 2 med CEA (CUBUS Ejendomsadministration) Bestyrelsesmøderne afholdes fælles for Legatet og Foreningen.

Økonomi

Regnskabet for 2022 udviser et resultat for året på kr 32.396 kr.

Dette er efter indtægtsførelse af kr 90.000 der ekstraordinært er modtaget fra Foreningen Købmandsbo. Dette legat kan ikke forventes at blive udbetalt fremover.

Senest har vi i bestyrelsen besluttet os for at sælge vores obligationer og investere i nogle nye 5% obligationer med afdrag over 30 år. Det skulle gerne give os fornyede renteindtægter i årene som kommer.

Endvidere har bestyrelsen besluttet at istandsætte ejendommens elevatorer for et beløb på i alt kr. 1.250.000 Dette beløb finansieres i Grundejernes Investeringsfond til en rente på 3% pr. år. Renteudgiften kan opgøres til kr. 37.500 pr. år.

For at bringe balance i regnskabet i fremtiden har bestyrelsen besluttet, at varsle en huslejestigning på ca. 10 % primo 2024.

Vores økonomi er ikke så god som den har været, p.g.a. manglende renteindtægter og øgede udgifter til driften i almindelighed.

Vi har i perioden haft én stor ekstra udgift til istandsættelse 106A, 3tv, hvilket har kostet os ca. 100.000 kr. Af andre store udgifter skal nævnes Relining (rensning, spuling og coatning) af køkkenfaldstammer i marts måned.

Året der gik

Der har i perioden været opmærksomhed på hvem, som bestyrelsen indstiller til nye lejere, og der er til årets Generalforsamling indkommet flere forslag om ændring af regelsættet omkring dette. Generalforsamlingen for Købmandsbo har ingen mulighed for eller bemyndigelse til, at foreslå ændringer til Legatets vedtægter eller husorden.

Beboerne i ejendommen har ikke en kravmæssig fortrinsret frem for andre medlemmer af foreningen, til at flytte ind i en lejlighed i ejendommen. Bestyrelsen fastholder den eksisterende formulering fra Legatets vedtægt og Husordenen og gør samtidig opmærksom på, at kun bestyrelsen kan ændre i Legatets vedtægter, som så efterfølgende skal godkendes i Civilstyrelsen.

Udgifter til forbrug på vand, varme og elektricitet er en stor post i vores regnskab og en forsat opmærksomhed på at minimere dagligt forbrug, ses meget gerne. Forskellige initiativer fra vores side er blevet implementeret med succes.

Automatisk tænd/sluk for lys i kælder og gang, udskiftning af gamle lysstofrør til moderne led lys, og omlægning af vasketider, så den dyre periode mellem 17 og 20 minimeres eller måske helt kan sløjfes i fremtiden?

Ultimo november 2022 modtog vores Forening vi 90.000 kr fra Johannes Herfurth og hustrus Fond, som vi har besluttet skal overgå til driften af ejendommen. Det er andet år vi modtager penge herfra, hvilket vi er meget taknemmelige for.

Lidt om fremtiden

Efteråret 2023 vil nok blive husket for, at det var det efterår hvor vi fik nye elevatorer. City Elevator, som er vores tilsyn og faste hjælp, når noget ikke virker med elevatorerne, har ladet os forstå, at det ikke længere er muligt at skaffe reservedele og at driftsmeknikken er voldsomt slidt. Dertil kommer nye regler og krav omkring selve motorerne og deres installation, som alt i alt gør, at vi har besluttet os for at renovere elevatorerne nu i år.

Døre og stol (selv elevatorrummet) beholdes mens motor, låse, elektronik + diverse bliver udskiftet. Det tager ca. 3 uger pr. elevator og de renoveres én af gangen – altså ca. 2 måneders elevatorarbejde startende ca. 1. september. Vi kan glæde os til mere præcise og driftssikre elevatorer, som bruger mindre strøm og som larmer mindre.

City Elevator lever af at renovere og modernisere elevatorer, og har meget stor erfaring på området. Vi er fuldt ud sikre på at vi har valgt rigtigt med dem som leverandør.

Bestyrelsen afventer stadig at kommunen indfører 3-timers parkering på Sokkelundsvej. Når det sker, overvejes det samtidig at indføre parkeringspris på pladserne i gården til samme pris, som det koster på gaden.

Det har vist sig nødvendigt med nogle rettelser og indskærpelser til vores husorden bl.a.

- Ved opsætning eller udskiftning af gammelt slidt eller udeligt armatur i køkken eller på badeværelset, skal lejer benytte foreningens VVS. Købmandsbo betaler udgifter til VVS inkl. evt. fittings (slanger, møtrikker etc.) samt et nyt armatur til max. 1.500 kr. inkl. moms.

Rettelser vil blive implementeret til husorden snarest.

Vi siger farvel til Kirsten Sørensen ved denne GF, hvor hun har tjent forening og legat i mere end 25 år. Vi siger tak for indsatsen og glæder os til at se hende ved fremtidige arrangementer i Foreningen, hvor hun vil blive inviteret og skal være meget velkommen.

P.b.v.

Anders Færch-Jensen