



REFERAT

KØBMANDSBO

GENERALFORSAMLING 18. MAJ 2017

VM/- 19.05.2017

Den årlige generalforsamling i Foreningen Købmandsbo blev afholdt 18.05.2017 kl. 18,00 - 19,30 i Pavillonen med 30 deltagere - 24 beboere og 6 eksterne.

Generalforsamlingen omfattede også KHK's Legat, Herfurths Legat og Schneiders Mindelegat.

Formanden, **Vagn Mørup (VM)** bød velkommen og meddelte, at bestyrelsen i om. vedtægtens §17 havde udpeget **Ruth Sloth Frederiksen, statsaut. revisor og medlem af Foreningen**, til dirigent.

Dirigenten fastslog, at med opslag i ejendommen 26.04.2017 med indkaldelse med dagsorden i om. vedtægtens § 19 og samtidig udlægning på Foreningens hjemmeside var generalforsamlingen lovligt indvarslet og dermed beslutningsdygtig.

Alle medlemmer af Foreningen Købmandsbo har stemmeret, og det var 26 af de tilstedeværende - 20 beboere og 6 eksterne - og der var ingen fuldmagter.

1. BERETNING OM FORENINGENS VIRKSOMHED I DET FORLØBNE ÅR.

VM aflagde på bestyrelsens vegne beretning, der omfattede Foreningen Købmandsbo og de af Foreningen administrerede legater - og henviste til de fremlagte og omdelte driftsregnskaber, der detaljeret redegør for de enkelte indtægter og udgifter i 2016

A. Økonomi: Reviderede og underskrevne årsrapporter for 2016 for Foreningen Købmandsbo og KHK's Legat - begge uden forbehold - blev fremlagt 26.04.2017 sammen med interne driftsregnskaber og -budgetter for 2017.

Sidstnævnte blev også lagt ud på Foreningens hjemmeside, og blev omdelt på mødet.

* Foreningen Købmandsbo fik et overskud på 154 t.DKK, og der var budgetteret med et overskud på 65 t.DKK.

Overskuddet er overført til egenkapitalen, der herefter udgør 9.443 t.DKK (9.289 t.DKK).

Driftsregnskab og status blev gennemgået mere detaljeret under punkt. 2.

For 2017 er der budgetteret med et overskud på 71 t.DKK, og driftsbudgettet blev gennemgået detaljeret under punkt 3.

* KHK's Legat fik et overskud på 12 t.DKK, hvor der var budgetteret med et underskud på 114 t.DKK. Overskuddet er overført til egenkapitalen, der herefter udgør 9.425 t.DKK (9.412 t.DKK).

Driftsregnskab og status blev gennemgået mere detaljeret under punkt 2.

For 2017 er der budgetteret med et underskud på 52 t.DKK, og driftsbudgettet blev gennemgået detaljeret under punkt 3.

□ Købmandsbo

□ KHK's Legat

Frederikssundsvej 106 C . 2400 København NV . ☎ 3828 3537

E-mail: mail@koebmandsbo.dk . Hjemmeside: koebmandsbo.dk

Kontortid: Onsdag kl. 10-12

BSF M

B. Ejendommen: Driftsresultatet var også i 2016 positivt: 91 t.DKK mod et budgetteret underskud på 12 t.DKK.

Det noget bedre resultat skyldtes stort set alene lavere vedligeholdelsesomkostninger: 487 t.DKK mod budgetteret 578 t.DKK.

C. TV & Radio: I maj 2016 blev det gamle et-strengede anlæg udskiftet med et tidssvarende dualanlæg, og skiftet foregik på det nærmeste helt uden problemer.

Arbejdet blev udført af Dansk Kabelanlæg, og det er fortsat YouSee's store TV-pakke, der abonneres på. Kontraktperioden løber frem til juni 2019 med 12 måneders opsigelsesvarsel.

Bestyrelsen går ind for et TV-system, der giver den enkelte lejer mulighed for selv at sætte sin program-pakke sammen, og er således indstillet på at opsigse nuværende aftale med YouSee i maj 2018.

Der er således 1-2 år til at finde et muligt alternativ eller to.

Forslag fra bestyrelsen vil blive fremlagt på et beboermøde med efterfølgende generalforsamlingsbeslutning

I januar 2017 lukkede YouSee for FM-båndet, men der kan fortsat høres radio via stueantenne, DAB-radio og TV.

YouSee leverer en strøm af nyhedsbreve om kanalændringer etc., og beboerne er flere gange blevet opfordret til at lade sig registrere for at få disse.

D. Vinduer: Vinduerne mod Frederikssundsvej blev skiftet i december 2016 og de sidste i marts 2017 med et håndværksmæssigt godt resultat, men med øget trafikstøj i de 2 nederste lejligheder, et problem der arbejdes på at få løst.

Vedr. vinduerne mod øst (haven) foretages der i løbet af år en gennemgang af træværk, beslag og kitning for at få et beslutningsgrundlag: Skal der repareres og males, eller skal vinduerne eventuelt skiftes i løbet af et par år ?!

E. Lejligheder: Inger Haugaard, 106 C. 2.th. døde lørdag 6. maj, og nåede at få 18 gode år i Købmandsbo. I om. ejendommens "Husorden" kommer der opslag om det ledige lejemål, så snart der foreligger en opsigelse fra boet.

Kaja Rasmussen, 106 A. 4.tv. har besluttet at flytte på plejehjem (i Holbæk) og går kun og venter på en indflytningsdato.

Kaja Rasmussen flyttede hertil i 1976 (sammen med sin mand Sejr Rasmussen) og kan således se tilbage på næsten 41 år i Købmandsbo, heraf de 25 som Foreningens administrator.

Der er adskillige beboere, der har udtrykt interesse i at overtage lejemålet for en 3-værelses lejlighed, og bestyrelsen har i den sammenhæng besluttet at foretage lodtrækning blandt de interne ansøgere med en seedning baseret på antal år, ansøgerne har boet i Købmandsbo, og at lodtrækningen foretages af en ekstern, uvildig person.

Der kommer opslag, når lejemålet for A. 4.tv. bliver opsagt, som anført i ejendommens "Husorden",

RBF M

således at interesserede kan enten bekræfte deres interesse og nye kan melde sig. Reglerne for byttelejligheder fremgår ligeledes af ejendommens "Husorden", og de blev kort repeteret.

F. Blandingsbatterier: På beboermødet blev der givet tilsagn om at se nærmere på togrebs blandingsbatterier mhp. udskiftning til etgrebs.

En nærmere undersøgelse har entydigt vist, at der ikke er nogen egentlig besparelse ved en sådan udskiftning, men alene komfort ved den enklere betjening. Der vil derfor alene blive foretaget udskiftning, når et blandingsbatteri er defekt.

G. Afrunding: Bestyrelsen bistået af administrator tilstræber gennem det daglige arbejde at sikre, at "Købmandsbo er et godt og trygt sted at bo og være, og at bygninger, lejligheder, installationer og arealer er i god og tidssvarende stand - og holder styr på økonomien.

Der har også i 2016 været de kendte beboeraktiviteter og -arrangementer: Nytårsfest, skovtur, brunch ved runde fødselsdage, beboermøde, julebanko og KKKK-møder - og det vil også være gældende for 2017.

VM sagde på bestyrelsens vegne tak til de beboere, der tager sig af de enkelte aktiviteter og arrangementer, og til de beboere der holder haven i fin stand og tager sig af de mange andre ting, såsom tømning af flaskecontainer, flaghejsning, trække ure op, skifter pærer - her bliver der efterhånden mindre og mindre at lave i takt med udskiftning til LED-pærer - checker radiatorer, rydder op etc.

Også tak til Jane Bannow, der både yder en stor indsats både som administrator og som beboer, og til Leif Christiansen som vores web-master - og ikke at forglemme den øvrige bestyrelse, for et godt samarbejde igennem det forløbne år.

Der var ingen bemærkninger til beretningen, som **dirigenten** derefter fastslog, var taget til efterretning - med akklamation.

2. FORELÆGGELSE AF ÅRSRAPPORTER TIL GODKENDELSE.

Med udgangspunkt i de interne driftsregnskaber gennemgik næstformand **Kirsten Sørensen (KS)** begge reviderede årsrapporter, der som nævnt er uden forbehold fra revisors side - og henviste til de fremlagte og omdelte bilag.

A. Foreningen Købmandsbo: Indtægtssiden er obligationsrenter med 222 t.DKK og et engangsbeløb på 59 t.DKK ifm. afvikling af Cappelens Legat.

Derimod har der ikke været kursgevinster på obligationsbeholdningen som i de seneste år.

Udgiftssiden er en kombination af administrationsomkostninger og mødeomkostninger - der deles 40-60 mellem Foreningen og KHK's Legat - og omkostninger til beboeraktiviteter for samlet 129 t.DKK. Foreningen har således et overskud på 154 t.DKK. der er overført til egenkapitalen, der herefter udgør 9.443 t.DKK, hvoraf Schneiders Mindelegat tegner sig for 527 t.DKK.

PSF/M

B. KHK's Legat: Legatets renteindtægter udgør 82 t.DKK, og da ejendommen også i 2016 gav et driftsoverskud, fik Legatet et samlet overskud på 12 t.DKK.

Status er på aktivsiden opdelt i bundne og frie midler:

* De bundne aktiver består af ejendommen "Købmandsbo" med en nettoværdi på 9.439 t.DKK, obligationer for 3.157 t.DKK (anskaffelsesværdi) og en negativ mellemregning med disponible aktiver på 1.430 t.DKK.

* Den disponible kapital består af obligationer og likvider for 208 t.DKK og et tilgodehavende hos den bundne kapital på de samme 1.430 t.DKK.

Årets overskud er overført til egenkapitalen, der herefter udgør 9.425 t.DKK.

C. Ejendommens "Købmandsbo": For andet år i træk havde ejendommen et driftsoverskud: 12 t.DKK mod et budgetteret underskud på 114 t.DKK.

Dette skyldtes primært en besparelse på kort sigt ved at udskifte vinduer mod Frederikssundsvej frem for at reparere og male - afskrivning over 20 år frem for samlet udgift i 2016 - og en merudgift ved at restafskrive ejendommens investeringer i 3 køkkener.

D. Indstilling: KS indstillede på bestyrelsens vegne de reviderede og underskrevne årsrapporter til generalforsamlingens godkendelse.

Der var ingen bemærkninger eller spørgsmål til de fremlagte og gennemgåede årsrapporter (og interne driftsregnskaber) hvorefter **dirigenten** konstaterede at årsrapporterne var godkendte - med akklamation.

VM supplerede med en orientering om KHK's Legat, der er undergivet fondslovgivningen med Civilstyrelsen som overordnet tilsynsmyndighed.

Det indebærer, at den bundne kapital - ejendommen og den grundlæggende obligationsbeholdning - ikke må røres uden forudgående tilladelse fra Civilstyrelsen, hvilket giver en besværlig arbejdsgang ved frigivelse af midler til f.eks. betaling af afdrag på lånet til Grundejernes Investeringsfond (nyt tag m.v. i 2000 for 3,7 m.DKK på et 30-årigt lån med 2% i fast rente).

Samtidig giver det en noget anden opstillingsform end et almindeligt regnskab for at overholde disse krav og fondslovgivningen i øvrigt.

Dette er også baggrunden for, at vi primært anvender vore egne driftsregnskaber som informationsgrundlag og nøjes med at informere om de væsentligste statusposter.

Revisionen foregår som alle andre steder ud fra vort afstemte regnskabsmateriale, så derfor er der selvfølgelig god overensstemmelse mellem de interne driftsregnskaber og de reviderede årsrapporter.

3. FREMLÆGGELSE AF BUDGET FOR 2017.

RSF M

Driftsbudgetter for Foreningen Købmandsbo og KHK's Legat har været fremlagt og lagt ud på hjemmesiden og blev udleveret/omdelt ifm. generalforsamlingen. - og VM henviste til disse bilag ved den efterfølgende gennemgang.

Stort set alle aktiviteter, indtægter og udgifter fremgår af de enkelte bilag for både regnskaber for 2016 og budgetter for 2017.

A. Foreningen Købmandsbo: Der forventes stort set samme aktivitetsniveau som i 2016, hvilket har ført frem til et budgetteret overskud på 71 t.DKK, og de enkelte aktiviteter blev kort omtalt.

Der er heller ikke i 2017 regnet med overførsel til KHK's legat.

B. KHK's Legat: Legatets drift udviser et budgetteret underskud på 52 t.DKK, hvilket skal ses i sammenhæng med overskuddene i 2014,2015 og 2016.

De gode resultater hænger primært sammen med, at ejendommens udgifter til reparationer og vedligeholdelse har kostet mindre end budgetteret.

C. Ejendommen "Købmandsbo": Med uændret husleje er der med et relativt stramt vedligeholdelsesbudget regnet med et lille overskud., selv med 2 flyttelejligheder - og udskiftning af tørretumbler primo maj til 35 t.DKK har taget en god bid af "diverseposten".(og tilsvarende gælder udskiftning af hjertestarter, der er flyttet udendørs for at være offentlig tilgængelig - 20 t.DKK. Der bliver arrangeret et nyt kursus i brugen efter sommerferien).

De enkelte poster i bilagene for hhv. ejendommens drift - indtægter på 1.544 t.DKK og udgifter på 1.495 t.DKK - og for vedligeholdelsesomkostninger -med en samlet omkostning på 522 t.DKK med separat bilag for ejendommens på de 171 t.DKK - blev gennemgået med omtale af de enkelte aktiviteter/omkostninger.

For 10-års vedligeholdelsesplanens vedkommende blev hovedvægten lagt på den skitserede køreplan for vinduerne mod øst (haven).

D. Indstilling: VM indstillede på bestyrelsens vegne, at generalforsamlingen tog driftsbudgetterne til efterretning.

Der var ingen spørgsmål eller kommentarer til driftsbudgetterne, således at dirigenten kunne konstatere, at de var taget til efterretning - med akklamation.

4. INDKOMNE FORSLAG.

VM repeterede begrundelsen for den foreslåede ændring af Foreningens navn i vedtægtens §1 - nemlig at det officielle navn "Københavns Handelsstandsklubs Understøttelsesselskab Købmandsbo" er så langt - og besværligt - at det ikke kan skrives fuldt ud i officielle registre.

Understøttelsesselskabet blev for mere end 30 år siden omdannet til en forening - Foreningen Købmandsbo - og optaget i Foreningsregistret.

Bestyrelsen foreslår, at Foreningen Købmandsbo bliver den officielle betegnelse, og dette skal iflg. myndighederne ske via en vedtægtsændring, hvorfor bestyrelsen foreslår vedtægtens § 1 stk. 1 ændret fra:



Foreningens navn er Københavns Handelsstands Klubs Understøttelsesselskab Købmandsbo, og Foreningen er anmeldt i Foreningsregistret sammen med navnet Købmandsbo.

til

Foreningens navn er Foreningen Købmandsbo, og Foreningen er anmeldt i Foreningsregistret sammen med navnet Købmandsbo.

Dirigenten nævnte, at vedtægtsændringen skal godkendes med 2/3 af de tilstedeværende stemmer.

Forslaget blev vedtaget enstemmigt.

5. VALG AF MEDLEMMER TIL BESTYRELSEN.

Lone Hauge og Hans Kristian Kiil-Nielsen var på valg efter tur, og bestyrelsens forslag om genvalg blev fulgt - med akklamation.

6. VALG AF REVISOR.

Bestyrelsens forslag om genvalg af Grant Thornton blev fulgt - med akklamation

7. EVENTUELT.

Sven Bror Hansen meddelte, at den årlige skovtur er fastlagt til torsdag 15. juni med afgang fra "Købmandsbo" kl. 8,45 med bus som sædvanligt.

Der var ikke flere der ønskede at stille spørgsmål eller forslag, hvorefter dirigenten erklærede generalforsamlingen for afsluttet.

VM rundede af med en tak for god og myndig ledelse af slagets gang og en tak til deltagerne for fremmødet - hvorefter det var tid til de traditionelle frikadeller med kartoffelsalat.

Vallensbæk Strand, 19. maj 2017



Ruth Sloth Frederiksen, dirigent

København, 19. maj 2017



Vagn Mørup, formand, referent

Bestyrelsen har efter generalforsamlingen konstitueret sig uændret med Vagn Mørup som formand, Kirsten Sørensen som næstformand og med Lone Hauge, Carl Ejler Jensen og Hans Kristian Kiil-Nielsen som medlemmer.