

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
St. Kongensgade 24B
1264 København K

A/B Strandbo I
Ejd.nr.: 1-450
Dato: 23. april 2013

Referat af ordinær generalforsamling

År 2013, den 23. april, kl. 19.00, afholdtes ordinær generalforsamling på Østerbrohuset, Århusgade 103, 2100 København Ø med følgende:

Dagsorden:

1. Bestyrelsens beretning
2. Forelæggelse af årsregnskabet samt stillingtagen til regnskabets godkendelse.
3. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
4. Forslag.
5. Valg til bestyrelsen
6. Valg af revisor
7. Eventuelt

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene en ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

På generalforsamlingen var advokat Kim Hansen fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S til stede.

Formanden bød velkommen og foreslog Kim Hansen valgt som dirigent og referent. En enstemmig generalforsamling tilsluttede sig forslagene.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at indkaldelse til generalforsamlingen var udsendt ved brev af 8. april 2013, og at der var 30 ud af 112 fremmødte andelshavere, heraf var 7 andelshavere repræsenteret ved fuldmagt.

Dirigenten konstaterede herefter lovligt kald og varsel og dekreterede beslutningsdygtighed.

Vedr. dagsordenens pkt. 1. Bestyrelsens beretning

Formanden forelagde bestyrelsens årsberetning.

Der havde været store projekter i det forgangne år.

- Varmevekslere

Der var blevet skiftet varmevekslere i foreningen.

- Porten til gården

Efter at porten var monteret, hvor Strandbo I havde betalt 40% af udgiften hertil, var Strandbo II gået med til at refundere disse penge til Strandbo I igen, eftersom visse beboere i Strandbo II konsekvent klagede over støjen af porten, samt at nogle beboere konstant blokerede eller slukkede for porten.

Eftersom porten blev sat op på initiativ af Strandbo II, samt at porten var på Strandbo II's matrikel, fik Strandbo I udgifterne retur.

- Røgalarmer, el, lys

Bestyrelsen meddelte, at projektet med udskiftning af el/lys samt opsætninger af røgalarmer på bagtrappen blev afsluttet i efteråret.

- Vand

Bestyrelsen havde færdiggjort en omfattende undersøgelse af vandet i foreningen. Herunder vedligeholdelse og status på vandrørene, udgifter til reparation over de sidste 5 år, rørenes vandtryk m.v. Hvis der fortsat er beboere, der har problemet med vandet, så må disse beboere gerne underrette bestyrelsen hurtigst muligt.

- Stigeledninger, kraft

Projektet blev afsluttet i de lejligheder, som ikke var tilgængelige da projektet blev forsøgt gennemført i 2009-2010

- Salg af lejeboliger

Der er i 2012 solgt en lejebolig og der er pt. Udbudt yderligere to lejeboliger til salg.

- 5-års gennemgang

Bestyrelsen havde i samarbejde med Peter Jahn og Partnere afholdt 5-års gennemgang af facade og vinduer. Der havde været få mangler, men alle var efterfølgende blevet udbedret.

- Låneomlægning

Bestyrelsen havde ligeledes omlagt foreningens lån, således at man udnyttede den lave rente. I stedet afdrog foreningen meget mere på sine lån, hvilket også vil fremgå af budgettet senere på dagsordenen.

- Procedurer

For at lette den daglige drift havde bestyrelsen ligeledes udarbejdet en del forskellige procedurer og forretningsgange for bestyrelsesarbejdet, herunder ved klager, tilbudshåndtering og reparationer,



SWE

således at bestyrelsen bl.a. altid indhentede 2-3 tilbud på arbejder over 15.000 kr.

Endvidere havde bestyrelsen inddraget suppleanterne i bestyrelsens arbejde, og generelt set ønskede bestyrelsen mere åbenhed.

- Gårdanlæg

Formand Maj Pilgaard og bestyrelsesmedlem Kira Lisgart sad i gårdudvalget sammen med 3 fra Strandbo II. Der var desværre ikke sket noget siden sidst, selvom der skulle have været en afklaring i efteråret 2012. Kommunen har udskudt flere møder og høringer i løbet af året. Muligvis vil der ske mere over sommeren 2013 eller i starten af efteråret.

Derudover var foreningen også med i et "Projekt Klima Karré", også i relation til renovering af gårdanlægget, således at foreningen var med i 2 puljer af tilskudsordninger.

- Vedtægtsændringer

Foreningen havde fået ændret vedtægterne på de 2 ekstraordinære generalforsamlinger afholdt 16. august 2012 og 30. august 2012, således at forældrebetaling nu var muligt. Det bemærkes, at forældrebetalingbestemmelserne bortfalder i 2014, hvor der igen lukkes for forældrebetaling medmindre forslagene genfremsættes.

Endvidere var det nu muligt for ufyldstgjort pantkøber at være højestbydende på en tvangsauktion, hvilket ikke var tilladt tidligere. Dermed havde andelshaverne nu mulighed for at opnå et billigere lån hos deres bank, hvilket der var flere som havde gjort. Det bemærkes dog, at det stadigvæk er andelshavernes individuelle økonomi som forudsætter en billigere rente.

En andelshaver spurgte til om der var afholdt 5-års gennemgang af taglejlighederne. Niels-Jørgen svarede på vegne af bestyrelsen, at der var en del fejl og mangler i forbindelser med afleveringen af lejlighederne, hvorfor entreprenøren var gået med til at skyde afleveringsforretningen og hermed også 5-års gennemgangen. Derfor var der endnu ikke afholdt 5-års gennemgang for lejlighederne.

En andelshaver bemærkede, at der stadigvæk var problemer med vandtrykket i taglejlighederne. Bestyrelsen svarede, at det kunne skyldes egne forhold pga. renoveringer af badeværelser m.v., men man blev enige om at få målt trykket i hhv. de lodrette og vandrette rør for at afgøre, hvor problemet fortsat består.

Efter yderligere få spørgsmål og svar blev beretningen taget til efterretning.

Vedr. dagsordenens pkt. 2. Forelæggelse til godkendelse af årsregnskabet med påtegning af revisor

Dirigenten gennemgik regnskabet for 2012, herunder resultatopgørelsen, balancen, noter og andelsværdiberegningen.

Dirigenten konstaterede, at der var tale om et revideret årsregnskab og påpegede, at revisionen ikke

havde givet anledning til forbehold, hvilket fremgik af side 5-6.

Af side 7-8 fremgik hvilken regnskabspraksis, der var anvendt.

Side 9 viste resultatopgørelsen for perioden 1. januar – 31. december 2012. Foreningen havde haft indtægter for i alt kr. 5.518.332. Omkostningerne androg i alt kr. 2.258.930, hvorefter resultatet før finansielle poster var på i alt kr. 3.259.402. Efter andre finansielle indtægter på kr. 19.434 og andre finansielle omkostninger på kr. 900.727 fremkom årets resultat på i alt kr. 2.378.109. Foreningen havde herefter afdraget kr. 1.588.470 på prioritetsgælden, hvilket gav et likvidt resultat efter afdrag på kr. 789.639.

Herefter blev aktiv- og passivbalancen på side 10 og 11 gennemgået. De samlede aktiver udgjorde i alt kr. 159.777.988, og den samlede gæld udgjorde i alt kr. 45.019.574. Fratrak man den samlede gæld fra passiverne, fremkom egenkapitalen på kr. 114.758.414.

Noterne til regnskabet fremgik af side 12-19.

På side 20 fremgik andelsværdiberegningen. Ejendommen var ved valuarvurdering af 31. december 2012 opgjort til kr. 153.000.000. Efter fratæk af hensættelser og regulering af kursværdien på foreningens prioritetsgæld, fremkom den regulerede egenkapital på i alt kr. 109.291.561 til fordeling mellem medlemmerne. Dette gav en andelsværdi pr. indskudt krone på 12,99852. *Andelsværdien udgør det beløb, som lejligheden i overensstemmelse med lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, legalt kan sælges for. Hertil er andelshaveren ved salg berettiget til at tage sig betalt for værdien af eventuelle forbedringer i lejligheden. Sidstnævnte dog til nedskrevet værdi.*

Regnskabet med resultatopgørelse, balance, noter og andelsværdiberegning blev sat til debat.

Dirigenten påpegede, at den store stigning i bl.a. likviditeten skyldtes, at der var indbetalt købesum på nogle andelsoverdragelser på foreningens konto, og at disse først kom til udbetaling hos sælgende andelshaver efter 1. januar 2013. Derfor modsvarede den store likviditet af en tilsvarende gældsforpligtelse i passiverne – note 19 ”Mellemsgning ved overdragelser”.

En anden andelshaver spurgte, hvorfor ejendommen var steget fra kr. 38.661.626 til kr. 153.000.000. Dirigenten svarede, at det skyldtes, at revisor brugte modelregnskabet, hvor ejendommens handelsværdi/kontantværdi m.v. allerede fremgik af balancen frem for af andelsværdiberegningen i stedet for foreningens anskaffelsesværdi/bogførte værdi. Dette var rent regnskabsteknisk og efter dirigentens mening mere retvisende. Det betød ikke, at der alene af denne grund var en forøgelse af foreningens regulerede egenkapital.

Dirigenten bemærkede endvidere det større afdrag af foreningens realkreditlån var fremkommet ved at bestyrelsen havde foretaget låneomlægning i årets løb, hvor udgiften til renten var faldet, og afdragene steget. Effekten af omlægningen ville først rigtigt slå igennem i 2013, hvilket ville fremgå af budgettet for 2013. Rentetilpasningslån kontra fastforrentet lån var et spørgsmål om risikoprofil, hvor bestyrelsen havde lagt en strategi om at afdrage så meget så muligt, mens renten var lav og foreningens økonomi sund.

Efter yderligere få spørgsmål og svar blev regnskabet med resultatopgørelse, balance, noter og inkl.

andelsværdiberegning sat til afstemning.

En enstemmig generalforsamling godkendte regnskabet for 2012 inkl. balance, noter og andelsværdiberegning.

Andelsværdiberegning med en andelskrone på 12,99852 blev således vedtaget.

Vedr. dagsordenens pkt. 3. Forelæggelse til godkendelse af revideret budget for kommende år

Dirigenten gennemgik budgettet for 2013.

Af budgettet for 2013 fremgik, at foreningen forventede indtægter for i alt kr. 4.843.233, og udgifter for i alt kr. 2.943.087. Heraf var forventeligt kr. 550.000 renteudgifter. Dette gav et årsresultat på kr. 1.900.146. Efter prioritetsafdrag på kr. 1.900.000 fremkom et likvidt resultat på i alt kr. 146.

Dirigenten påpegede, at forrentningen af foreningens likvide midler var tæt på 0%.

Dirigenten satte herefter budgettet til debat, som resulterede i nogle få spørgsmål og svar.

Dirigenten bemærkede, at man nu kunne forvente at se den fulde effekt af låneomlægningen, hvor foreningen havde øget afdragene væsentligt og renteudgifterne ligeledes var faldet væsentligt.

Endvidere påpegede dirigenten, at der var 2 ledige lejelejligheder, som forventedes solgt som andele i 2013. Bestyrelsen havde i samråd med administrator ikke budgetteret med disse salg som indtægt. Hertil tilføjes, at salg af andele ikke er en decideret indtægt, da nye andelshavere, der overtager en lejebolig således får del i foreningens egenkapital, som tilsvarende forøges. Det forbedrer udelukkende likviditeten.

Budgettet for 2013 med uændret boligafgift blev herefter enstemmigt godkendt. Boligafgiften er herefter fortsat kr. 530,07 pr. m² pr. år.

Vedr. dagsordenens pkt. 4. Forslag

Der var ikke indkommet forslag.

Vedr. dagsordenens pkt. 5. Valg til bestyrelsen

Hele bestyrelsen var på valg.

Bestyrelsen havde i det forgangne år omkonstitueret sig, således at Maj Pilgaard havde overtaget formandsposten. Louise Bondo var trådt ud af bestyrelsen, og Charlotte Frank var trådt ind i bestyrelsen. Endvidere var Martin Klintholm fraflyttet foreningen.

Formand Maj Pilgaard, bestyrelsesmedlemmerne Mads Kristian Buchardt Lolle, Kira Lisgart og



SWE

Mads Iversen ønskede ikke at genopstille. Charlotte Frank og Kaspar Brown genopstillede.

Bestyrelsen består herefter af følgende:

<i>Navn</i>		<i>Årstal</i>
Charlotte Frank	Formand	På valg i 2014
Kaspar Brown	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2014
Tine Michael-Lindhard	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2014
Arun Micheelsen	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2014
Julie Lindberg Herrik	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2014
Morten Bo Isaksen	1. Suppleant	På valg i 2014
Sandra Dreisig	2. Suppleant	På valg i 2014

Generalforsamlingen tilkendegav med akklamation den tidligere bestyrelses arbejde.

Vedr. dagsordenens pkt. 6. Valg af statsaut. revisor

Revisor Dansk Revision blev genvalgt.

Vedr. dagsordenens pkt. 7. Eventuelt

Bestyrelsen havde på baggrund af henvendelser omkring foreningens opgange, der kunne trænge til istandsættelse, inviteret Samuel fra Lykkebo til at gennemgå trappegangenes tilstand.

Samuel påpegede, at foreningen burde vælge den grundige model, som desværre også var en del dyrere, men så kunne arbejderne også holde længere. Herunder hugge alt det løse kalk m.v. ned, samt rense, pudse, filte og lakere eller udskifte linoleumsgulvene. Der blev estimeret en udgift på ca. 1.500.000 inkl. moms for alle opgangene.

Efter en længere drøftelse gjorde dirigenten opmærksom på, at forslag med de forskellige tilbud under alle omstændigheder skulle op på en generalforsamling, hvilket ligeledes ville give Lykkebo mulighed for at komme med et fyldestgørende tilbud og anbefalinger til udbedring.

Maj Pilgaard gjorde opmærksom på, at bestyrelsen til tider har oplevet at e-mails fra andelshaverne ikke når frem, men opfordrede beboerne til at skrive igen, hvis der ikke blev svaret, da hjemmesidелеverandøren oplyser, at det tilsyneladende må være lokale problemer på de enkeltes pc'ere.

Dirigenten hævdede herefter generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.

København, den 23. april 2013.

Underskrift i henhold til vedtægter



SWE

Som dirigent:


Kim Hansen

Bestyrelsen:


 (CTC)

 (TN-L)

 (MI)

 (AM)

Kasper Brown

 (JH)