

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

A/B Strandbo I
Ejd.nr.: 1-450
Dato: 11. juni 2014

Referat af ordinær generalforsamling

År 2014, onsdag den 11. juni, 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 meddelte, at der var blevet indkaldt til ordinær generalforsamling den 8. maj 2014, men der var kun repræsenteret 16 andelshavere, hvorfor generalforsamlingen ikke var beslutningsdygtig.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at indkaldelse til generalforsamlingen var udsendt ved brev af 26. maj 2014, og at der var 24 ud af 114 fremmødte andelshavere, heraf var 13 andelshavere repræsenteret ved fuldmagt. Én fuldmagt blev erklæret ugyldig.

Dirigenten konstaterede herefter lovligt kald og varsel og beslutningsdygtighed.

Vedr. dagsordenens pkt. 1. Bestyrelsens beretning

Formanden forelagde bestyrelsens årsberetning.

Bestyrelsen havde haft travlt med den almindelige drift – herunder håndværkssager, beboerklager m.v.

Bestyrelsen havde ligeledes igangsat opgangsprojektet, samt været i dialog med Strandbo II omkring vicevært Flemmings fremtid, da denne ønskede at gå ned i tid.

Opgangsprojektet kommer i 4 faser, og der bliver lavet én opgang ad gangen. Opgangene bliver helt lukket af, og beboerne skal benytte bagtrappen i stedet. Der ville blive lavet en løsning for de gangbesværede.

Der var påbegyndt et projekt om fornyelse af gården i samarbejde med Strandbo II, og beboerne havde for nyligt været til beboermøde indkaldt af kommunen.

Der var sket 2 salg af ledige lejeboliger siden sidst, hvilket havde givet foreningen nogle likvide midler, som var nødvendige i forbindelse med det kommende opgangsprojekt.

Der var ligeledes nedsat en altangruppe, hvor denne startede helt forfra, hvor åbenhed var en afgørende faktor.

Strandbo I havde vundet en "Christiania-cykel" over Strandbo II. Bestyrelsen havde haft mange tanker omkring brugen af denne, men havde besluttet sig for at bortsælge cyklen til højeste bud, eftersom administration af fremlån/leje ville være for krævende.

Endvidere havde bestyrelsen besluttet, at man ville købe en buket blomster til nye andelshavere fremadrettet.

Der blev opfordret til, at beboerne sendte deres "strøtanker" omkring brugen af gården til bestyrelsen, som herefter ville videresende til SBS.

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 2013, 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 7-9 fremgik hvilken regnskabspraksis, der var anvendt.

Årets resultat var positivt med kr. 1.833.654, og der var betalt kr. 1.908.490, hvormed der var et likvidt underskud på kr. 74.836.

Af balancen fremgik, at ejendommen var optaget til valuarvurdering til kr. 155.000.000, og foreningen havde gæld for kr. 39.136.418.

Noterne til regnskabet fremgik af side 13-25.

På side 25 fremgik andelsværdiberegningen. Ejendommen var ved valuarvurdering af 31. december 2014 opgjort til kr. 155.000.000. Efter fratæk af hensættelser og regulering af kursværdien på foreningens prioritetsgæld, fremkom den regulerede egenkapital på i alt kr. 111.370.898 til fordeling mellem medlemmerne. Dette gav en andelsværdi pr. indskudt krone på 13,0686. *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.

Efter få spørgsmål og svar blev regnskabet med resultatopgørelse, balance, noter og inkl. andelsværdiberegning sat til afstemning.

En enstemmig generalforsamling godkendte regnskabet for 2013 inkl. balance, noter og andelsværdiberegning.

Andelsværdiberegning med en andelskrone på 13,0686 blev således vedtaget.

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

Dirigenten gennemgik budgettet for 2014.

Der var indkommet et forslag om boligafgiftsforhøjelse/boligafgiftsstigning på 2 % pr. 1. juli 2014.

En andelshaver spurgte, hvorfor det var nødvendigt med en 2% stigning, når foreningen havde en god økonomi. Bestyrelsesmedlem Morten Bo Isaksen svarede, at der som anført i regnskab 2013 havde været et likvidt underskud, og at selvom driftsresultatet var yderst positivt, så betalte foreningen meget i afdrag, hvormed foreningens bankkonto blev mindre. Der var endvidere opgangsprojektet, som bestyrelsen håbede på at betale med foreningens likvide midler samt et kommende stigestringsprojekt i fremtiden.

En andelshaver mente, at sådan en stigning skulle med i indkaldelsen. Dirigenten svarede, at alle andelshavere – og bestyrelsesmedlemmer – var berettiget til at stille et forslag, når forslaget var indkommet rettidigt og offentliggjort.

Budgettet for 2014 ekskl. boligafgiftsforhøjelse blev enstemmigt godkendt.

Herefter sendte dirigenten forslag om boligafgiftsforhøjelse/boligafgiftsstigning til afstemning.

For stemte: 20

Blankt stemte: 2

Imod stemte: 2

Boligafgiften er herefter kr. 540,6 pr. m² pr. år.

Vedr. dagsordenens pkt. 4. Forslag

Forslag 1 – Boligafgiftsforhøjelse

Forslaget var behandlet under dagsordenens pkt. 3.

Forslag 2 – Fiberby

Bestyrelsen foreslår at udskifte Dansk Kabel Tv med Fiberby. Bestyrelsen har modtaget en pris på kr. 68.913 for udstyr. Prisen for en 50/50 Mbit forbindelse fra Fiberby er pt. kr. 100,00 inkl. moms pr. måned pr. bruger.

Efter en længere debat omkring tekniske specifikationer og priser blev forslaget ændret således, at bestyrelsen har bemyndigelse til at skifte til Fiberby og opsig Dansk Kabel Tv, såfremt bestyrelsen kunne godkende Fiberby's kontraktbetingelser. Herefter blev ændringsforslaget sendt til afstemning.

For stemte: 22

Imod stemte: 0

Blankt stemte: 2

Forslaget var hermed vedtaget, og bestyrelsen har bemyndigelse til at opsig Dansk Kabel Tv og indgå aftale med Fiberby.

Vedr. dagsordenens pkt. 5. Valg til bestyrelsen

Hele bestyrelsen var på valg.

Sandra Dreisig ønskede ikke at genopstille. I stedet blev Frank Cerri valgt som bestyrelsesmedlem. Kaspar Brown meddelte, at han trak sig som formand, men bestyrelsen i øvrigt konstituerer sig selv.

Bestyrelsen består herefter af følgende:

<i>Navn</i>		<i>Årstal</i>
Camilla Ravnborg Winkler	Formand	På valg i 2015
Kaspar Brown	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2015
Morten Bo Isaksen	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2015
Arun Micheelsen	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2015
Frank Cerri	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2015
Tine Myllerup	1. Suppleant	På valg i 2015
Lil Vad-Schou	2. Suppleant	På valg i 2015

Generalforsamlingen tilkendegav med akklamation bestyrelsens arbejde.

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

Revisor Dansk Revision blev genvalgt.

Vedr. dagsordenens pkt. 7. Eventuelt

Som anført i beretningen, er bestyrelsen ved at indgå en ny aftale med viceværten Flemming. Flemming har selv peget på afløser, Søren Zimling, der har eget firma. Bestyrelsen er opmærksom på, at Søren Zimling ikke er til stede på samme måde som Flemming, og ej heller med samme tilgængelighed. Bestyrelsen ville naturligvis opfordre Søren Zimling til at prioritere foreningen, såfremt han ønskede fastansættelse.

Det blev tilkendegivet fra flere sider, at Flemming var tilgængelig og foreningens mand.

Andelshaver Niels Jørgen Diemer gjorde opmærksom på, at man bør kigge stigestreng og faldstammer efter. Niels Jørgen opfordrede til, at man indhentede en 10-års vedligeholdelsesplan. Bestyrelsen svarede, at man allerede havde talt om vedligeholdelsesplaner og ville kigge på det igen efter sommerferien.

Mandag d. 16. juni 2014 ville der være møde i Østerbrohuset om gårdprojektet.

Bestyrelsen opfordrede til, at beboerne gjorde foreningens installationer i deres lejligheder tilgængelige, da der havde været episoder med rørkasser, som skulle pilles ned ved udskiftning af foreningens installationer.

Kloakkerne i gården var i bedre stand end først antaget på baggrund af TV-inspektion. Der ville kun være mindre udbedringer.

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

København, den 11. juni 2014.

Underskrift i henhold til vedtægter

Som dirigent:
Kim Hansen

Bestyrelsen: