

REFERAT

af ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Strandbo I, afholdt onsdag den 2. april 2003 kl. 18.30 på Langelinieskolen, Holsteinsgade 41, 2. sal lokale 14, 2100 København Ø.

I følge dagsordenen, der var udsendt ved brev af 18. marts 2002 fra administrators kontor, havde generalforsamlingen 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.
 - a. Bestyrelsens forslag om udskiftning af vinduer
 - b. Bestyrelsens forslag om udskiftning af faldstammer
5. Valg af bestyrelse.
6. Valg af revisor.
7. Eventuelt. Forslag under dette punkt kan ikke sættes under afstemning.

36 ud af 110 andelshavere var repræsenteret, heraf 8 ved fuldmagt.

Endvidere deltog statsaut. revisor Hanne Sandersen fra Ernst & Young og Niels Karrisø fra Sven Westergaards Ejendomsadministration.

Formand Ulrik Hede bød velkommen.

Niels Karrisø blev valgt til dirigent og referent.

Med generalforsamlings samtykke konstaterede dirigenten lovligt kald og varsel og dekretede beslutningsdygtighed.

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

1. Bestyrelsens beretning.

Formand Ulrik Hede gennemgik bestyrelsens beretning.

Bestyrelsens mest tidskrævende opgave har været godkendelse af salg af andele, men også mange praktiske ting har taget tid herunder forebyggelse af skadedyr, blandt andet rotter og klanere. Det henstilledes i denne forbindelse til at der ikke blev placeret affald på bagtrappen og at bagdørene blev holdt lukket.

Bestyrelsen havde også lagt megen tid i de tekniske forberedelser til udskiftning af faldstammer og vinduer.

Der var afholdt en ekstraordinær generalforsamling om en vedtægtsændring, § 30, således at der kun var 5 bestyrelsesmedlemmer.

Man havde ført positive forhandlinger med ejerforeningen Strandbo 2 omkring fælles projekter, herunder viceværtordning.

Fra salen blev der opfordret til, at bestyrelsen satte en stopper for fodring af måger og andre dyr.

Beretningen blev taget til efterretning.

2. Forelæggelse af årsregnskabet samt stillingtagen til regnskabets godkendelse.

Hanne Sandersen gennemgik årsregnskabet for 2002.

Stort set var budgettet blevet holdt.

Hun påpegede det naturlige i faldende lejeindtægter og stigende boligafgifter som følge af færre lejemål og flere/større andelsboliger. Også den store indtægt på salg af lejligheder blev kommenteret.

Vedligholdsomkostningerne havde været lidt mindre end forventet, men det kunne svinge fra år til år.

Årets afskrivninger kom fra foreningens netværk, som ville være færdigafskrevet næste år.

Der skulle ikke betales skat af årets resultat, men revisionen påpegede at foreningen med nuværende skattepraksis kunne risikere at skulle betale skat af al fortjeneste på salg af lejligheder siden stiftelsen, **hvis man solgte det sidste lejemål**. Der er 23 lejemål tilbage.

Status balancerede med kr. 42.354.516.

Aktiverne bestod væsentligst af ejendommens anskaffelsessum med tillæg af bredbåndsinstallation fradraget afskrivninger, samt en relativ stor likvid beholdning.

Passiverne sammensatte sig væsentligst af en egenkapital på kr. 8.164.366 og en prioritetsgæld på kr. 33.400.000. Lånet var afdragsfrit i endnu 2½ år.

Hanne Sandersen gennemgik herefter andelsværdiberegningen og konstaterede en stigning i andelsværdien på ca. 2%, svarende til den almindelige prisstigning. Formanden betonedede det vigtige i at undgå for store udsving i andelsværdien, så medlemmerne vidste nogenlunde hvad de kunne regne med.

Regnskabet med en andelsværdi pr. 2. april 2003 på 1,9261 pr. andelsindskud blev herefter enstemmigt vedtaget.

3. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Niels Karritsø gennemgik budgettet.

Budgettet var sat op mod det netop vedtagne årsregnskab og udviste et nettoresultat på tkr. 248.

Hovedårsagen til afvigelsen mod sidste års resultat var, at der ikke var budgetteret med indtægt på salg af lejligheder.

Der var ikke budgetteret med stigning i boligafgiften.

Budgettets omkostningsmønster fulgte stort set sidste års regnskab.

Det blev pointeret at budgettet ikke indeholdt større vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder, ligesom det var baseret på det nuværende lån.

Formanden bemærkede, at det var et rimelig konservativt budget, og efter en kort positiv debat blev budgettet **enstemmigt godkendt med uændret boligafgift.**

4. Forslag.

Bestyrelsen havde stillet 2 forslag, der i forvejen var udsendt til medlemmerne.

Bestyrelsen havde frafaldet sit forslag om udskiftning^{via dør} og i stedet stillet et nyt forslag:

a. "Forslag om påbegyndelse af tilbagebetaling af foreningens gæld ved omlægning af realkreditlån."

Ulrik Hede begrundede forslaget med det fornuftige i at påbegynde tilbagebetalingen af foreningens lån (opsparing), det meget lave renteniveau i øjeblikket og den usikkerhed der var om renteniveauet, når lånet under alle omstændigheder skulle lægges om i 2006.

Bestyrelsen pointerede at foreningen ville få en større restgæld, som dog hurtigt ville være betalt i tilfælde af en rentestigning. Der ville også komme et kurstab på indfrielsen af det nuværende lån som ville påvirke indeværende års resultat negativt.

Som det fremgik af det udsendte forslag bad bestyrelsen om bemyndigelse til at omlægge foreningens lån således at stigningen i boligafgiften blev på maksimalt kr. 45 pr. kvm. pr. år.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget. Den afgående formand undlod dog at stemme.

b. Bestyrelsens forslag om udskiftning af faldstammer.

Formanden konstaterede, at bestyrelsen havde fået et overslag på mkr. 4,5 for udskiftning af alle faldstammer. Man havde ment, at det var lidt stor en mundfuld og havde derfor fremlagt forslaget om udskiftning af køkkenfaldstammer, der trængte mest.

Bestyrelsen foreslog at foreningen selv finansierede udskiftningen, altså ingen stigning i boligafgiften på grund af dette projekt.

Der udspandt sig en livlig debat, om man kunne dele projektet op eller man skulle prioritere andre projekter højere.

Forslaget blev herefter sat under afstemning og vedtaget med overvældende majoritet.

5. Valg af bestyrelse.

Enstemmigt og med klapsalver blev følgende valgt til bestyrelsen:

Elisabeth Asmussen, formand
Mette Dybkjær Hansen, næstformand
Ulrik Nyvold
Maria Engelhardt
Jacob Salomon
Suppelant Jacob Heisterberg
Suppleant Sara Halldörsdóttir

Bestyrelsen konstituerede sig senere med Elisabeth Asmussen som formand og Mette Dybkjær Hansen som næstformand.

6. Valg af revisor

Ulrik Hede anbefalede varmt Hanne Sandersen fra Revisionsfirmaet Ernst & Young, der blev **genvalgt enstemmigt.**

7. Eventuelt. Forslag under dette punkt kan ikke sættes under afstemning.

Vinduesprojektet blev diskuteret. Mange vinduer var i god stand. Isolering af væg under vinduer blev anbefalet og udskiftning trinvis foreslået. En vejledende afstemning afslørede at forsamlingen var nogenlunde lige delt mellem andelshavere, der ønskede udskiftning af vinduer og andelshavere der prioriterede andre projekter højere.

Forsamlingen udtrykte sin tak til den afgående formand med klapsalver.

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

København den 3. april 2003

Som dirigent og referent:



Niels Karrisø