



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

A/B Strandbo I
Ejd.nr.: 1-450
Dato: 22.03.12

Referat af ordinær generalforsamling

År 2012, den 22. marts, kl. 19.00, afholdtes ordinær generalforsamling på Langelinie Skolen, Holsteinsgade 41, 2100 København Ø med følgende:

Dagsorden:

1. Bestyrelsens beretning
2. Forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor
3. Forelæggelse og godkendelse af budget
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 konstaterede, at indkaldelse til generalforsamlingen var udsendt ved brev af 6. marts 2012, og at der var 31 ud af 111 fremmødte andelshavere, heraf var 11 andelshavere repræsenteret ved fuldmagt. 1 fuldmagt blev erklæret ugyldig.

Dirigenten konstaterede herefter lovligt kald og varsel og dekreterede beslutningsdygtighed.

Vedr. dagsordenens pkt. 1. Bestyrelsens beretning

Formanden forelagde bestyrelsens årsberetning.

Bestyrelsens beretning vedlægges nærværende referat.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.



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

Dirigenten gennemgik regnskabet for 2011, 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.

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

Side 9 viste resultatopgørelsen for perioden 1. januar – 31. december 2011. Foreningen havde haft indtægter for i alt kr. 4.848.879. Omkostningerne androg i alt kr. 2.123.242, hvorefter resultatet før finansielle poster var på i alt kr. 2.725.637. Efter andre finansielle indtægter på kr. 28.972 og andre finansielle omkostninger på kr. 1.262.100 fremkom årets resultat på i alt kr. 1.492.509. Foreningen havde herefter afdraget kr. 1.196.526 på prioritetsgælden, hvilket gav et likvidt resultat efter afdrag på kr. 295.983.

Herefter blev aktiv- og passivbalancen på side 10 og 11 gennemgået. De samlede aktiver udgjorde i alt kr. 60.736.813, og den samlede gæld udgjorde i alt kr. 42.976.528. Fratrak man den samlede gæld fra passiverne, fremkom egenkapitalen på kr. 17.760.285.

Noterne til regnskabet fremgik af side 12-19.

På side 20 fremgik andelsværdiberegningen. Ejendommen var ved valuarvurdering af 31. december 2011 opgjort til kr. 152.000.000. Efter fratæk af ejendommens bogførte værdi, hensættelser og regulering af kursværdien på foreningens prioritetsgæld, fremkom den regulerede egenkapital på i alt kr. 106.322.388 til fordeling mellem medlemmerne. Dette gav en andelsværdi pr. indskudt krone på 12,729. *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, som resulterede i nogle få spørgsmål og svar vedrørende andelskronen.

Herefter blev regnskabet med resultatopgørelse, balance, noter og ekskl. andelsværdiberegning sat til afstemning.

En enstemmig generalforsamling godkendte regnskabet for 2011 inkl. balance, noter og andelsværdiberegning.

Andelsværdiberegning med en andelskrone på 12,729 blev således vedtaget.

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

Dirigenten gennemgik budgettet for 2012.

Af budgettet for 2012 fremgik, at foreningen forventede indtægter for i alt kr. 4.858.513, og udgifter for i alt kr. 3.478.709. Dette gav et årsresultat på kr. 1.379.804. Efter prioritetsafdrag på kr. 1.295.635 fremkom et likvidt resultat på i alt kr. 84.169.

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

Dirigenten meddelte, at afdrag og finansieringsudgifterne afhang af, hvad generalforsamlingen stemte senere i aften i relation til omlægning af foreningens prioritetsgæld. Dette ville blive gennemgået under dagsordenens pkt. 4.

Budgettet for 2012 med uændret boligafgift blev herefter enstemmigt godkendt. Boligafgiften er herefter fortsat kr. 530,07 pr. m2 pr. år.

Vedr. dagsordenens pkt. 4. Forslag

Forslag 1 - Ændring af vedtægternes § 30.

Dirigenten meddelte, at der var tale om en vedtægtsændring, hvor der krævede kvalificeret flertal. Forslaget var blevet foreløbigt vedtaget på den ekstraordinære generalforsamling den 16. november 2011. Eftersom der ikke var det fornødne antal fremmødte andelshavere, skulle forslaget op på en ny generalforsamling for at blive endeligt vedtaget.

Nuværende formulering:

§ 30 – Bestyrelsen

"Bestyrelsen består af 5 medlemmer og 2 suppleanter. Bestyrelsen konstituerer sig selv med formand, næstformand og sekretær. Bestyrelsen kan i tilfælde af, at et eller flere medlemmer udtræder af bestyrelsen, supplere sig selv for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

Som bestyrelsesmedlemmer kan alene vælges andelshavere. Som bestyrelsesmedlem kan kun vælges een person fra hver husstand. Bestyrelsesmedlemmer og suppleanter vælges for 1 år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

Udtaler generalforsamlingens flertal sin mistillid til eet eller flere af bestyrelsens medlemmer, er vedkommende pligtig til straks at træde tilbage."

Ændres til:

§ 30 - Bestyrelsen



SWE

”Bestyrelsen består af 5 medlemmer og 2 suppleanter. Bestyrelsen konstituerer sig selv med formand, næstformand og sekretær. Bestyrelsen kan i tilfælde af, at et eller flere medlemmer udtræder af bestyrelsen, supplere sig selv for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

Som bestyrelsesmedlemmer kan alene vælges andelshavere eller ægtefæller til andelshavere. Som bestyrelsesmedlem kan kun vælges een fra hver husstand, og som fysisk og faktisk bebor andelsboligforeningen. Bestyrelsesmedlemmer og suppleanter vælges for 1 år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

Udtaler generalforsamlingens flertal sin mistillid til eet eller flere af bestyrelsens medlemmer, er vedkommende pligtig til straks at træde tilbage.”

Der var ingen debat, hvorfor dirigenten sendte forslaget til afstemning.

4 stemte i mod, 0 stemte blankt, resten stemte for, hvorefter forslaget var endeligt vedtaget.

Et nyt sæt vedtægter vil blive fremsendt sammen med nærværende referat.

Forslag 2 – Omlægning af foreningens fastforrentet 5% obligationslån uden afdrag.

Bestyrelsen bemyndiges til at omlægge foreningens fastforrentet 5% obligationslån uden afdrag til

- a) F5T-flex lån med afdrag
- b) Fastforrentet 4 % obligationslån uden afdrag

Bemyndigelsen er gældende hele 2012.

Ad a) – F5T-flex lån med afdrag

- 1) Meget favorable lånevilkår som følge af lave renteniveauer
- 2) Muligheden for at afdrage på Strandbo 1's gæld. Samlet afdrag i den 5 årige periode er DKK 1.800.000 sammenlignet med intet afdrag ved 5% obligationslånet
- 3) Den samlede ydelse fastholdes på ca. DKK 670.000 p.a. Det vil sige foreningens forpligtigelser er uændret
- 4) Den effektive rente (ÅOP) falder til 2,16% fra 5,57% svarende til en forbedring på mere end 2.5x det nuværende 5% obligationslån
- 5) Omlægningen af lånet vil være i tråd med den eksisterende finansieringspolitik og medvirke til, at vi fortsat fremstår som en sund, veldrevet og attraktiv andelsboligforening
- 6) Alt andet lige vil omlægningen betyde en stigning i andelskronen over tid

Ad b) – Fastforrentet 4% obligationslån uden afdrag

- 1) Fast rente i 30 år
- 2) Mulighed for kursgevinst ved omkonvertering, hvis renten stiger
- 3) Afdragsfrit i 10 år med lavere årlig ydelse

Elisabeth Klintholm gennemgik de forskellige lånetyper og risikoprofiler.

Hvis foreningen valgte samme risikoprofil dog med en lavere rente, dvs. konvertere til et 4 % fastforrentet obligationslån, ville den årlige ydelse falde med ca. 100.000 og omkostningerne på ca. kr. 32.000 hurtigt være tjent hjem.

Hvis foreningen valgte en variabel rente med fast rente i 5 år, ville den årlige ydelse falde ca. 3.000. Dog ville foreningen udover nuværende afdrag på prioritetsgælden, yderligere afdrage ca. kr. 1.800.000 de næste 5 år.

Efter en kortere debat, sendte dirigenten finansieringsforslag a) til afstemning og meddelte, at såfremt finansieringsforslag a) blev vedtaget, ville finansieringsforslag b) bortfalde.

0 stemte imod, 1 stemte blankt, resten stemte for finansieringsforslag a). Bestyrelsen er herefter bemyndiget til omlægning af foreningens 5 % fastforrentet obligationslån uden afdrag til et F5T-Flexlån.

Forslag 3 – Bemyndigelse til omlægning af foreningens FIT-Flexlån

Forslag om, at bestyrelsen bemyndiges til at omlægge foreningens FIT-Flexlån såfremt muligheden herfor er gunstig for foreningen. Bemyndigelsen er gældende frem til næste ordinære generalforsamling.

Efter en kortere debat, sendte dirigenten forslaget til afstemning.

1 stemte blankt, 0 stemte i mod, resten stemte for, hvorefter bestyrelsen har bemyndigelse til omlægning af foreningens FIT-Flexlån. Bemyndigelsen er gældende frem til næste ordinære generalforsamling.

Vedr. dagsordenens pkt. 5. Valg til bestyrelsen

Hele bestyrelsen var på valg.

Anita Holst havde valgt at gå ud af bestyrelsen i det forgangne år. I hendes sted, var Kira Lisgart indtrådt som bestyrelsesmedlem.

Formand Mads Kristian Buchardt Lolle og bestyrelsesmedlemmerne, Maj Pilgaard, Louise Bondo Jul, Kira Lisgart og Mads Iversen blev alle enstemmigt genvalgt uden modkandidater med akklamation.

Som suppleanter opstillede Charlotte Frank og Martin Klintholm. Charlotte Frank og Martin Klintholm blev enstemmigt valgt med akklamation.

Bestyrelsen består herefter af følgende:

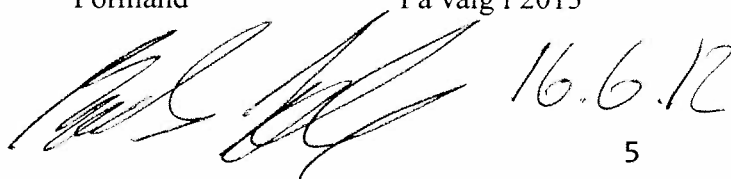
Navn

Mads Kristian Buchardt Lolle

Formand

Årstal

På valg i 2013



16.6.12



Maj Pilgaard	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2013
Kira Lisgart	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2013
Louise Bondo	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2013
Mads Iversen	Næstformand	På valg i 2013
Martin Klintholm	Suppleant	På valg i 2013
Charlotte Frank	Suppleant	På valg i 2013

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

Revisor Dansk Revision blev genvalgt.

Vedr. dagsordenens pkt. 7. Eventuelt

En andelshaver gjorde opmærksom på, at opgangene kunne trænge til renovering – herunder maling m.v. Der var efterfølgende en debat omkring professionel malerarbejder kontra malerarbejder foretaget af beboerne på en arbejdsdag. Bestyrelsen ville i løbet af den kommende tid nedsætte et opgangsudvalg, hvor beboerne kunne tilmelde sig til at finde ud af omfanget af en renovering af opgangene m.v.

Der blev endvidere påpeget, at rengøringsfirmaet kunne lave en rensning og vokspolering. Gulvene kunne gøres meget pæne, hvorefter de blot skulle vedligeholdes.

Der blev runddelt et spørgeskema i relation til vandtryk m.v. Bestyrelsen havde på tidligere generalforsamlinger meddelt, at beboerne skulle melde tilbage, hvis de oplevede faldende vandtryk m.v. Der var dog kun indkommet få henvendelser i løbet af året – på trods af, at bestyrelsen havde fået det indtryk, at faldende vandtryk var et stort problem i foreningen. Alle fremmødte blev derfor bedt om at udfylde et spørgeskema. Skemaet omdeles sidenhen i alle andelshaveres postkasser.

Der blev henstillet til, at beboerne ikke ryger i opgangene, og der blev henstillet til, at problemer mellem individuelle beboere først og fremmest skulle søges løst mellem parterne imellem, inden bestyrelsen inddrages.

Bestyrelsen meddelte, at de havde modtaget et forslag til en vedtægtsændring, som har til hensigt at stille andelshaverne bedre i låne-/renteforhandlinger med bankerne, fordi en ændret ordlyd af § 3, vil kunne sikre, at det pant, en bank får ved optagelsen af et andelsboliglån i højere grad kan realiseres, idet banken kan være højestbydende på en tvangsauktion som ufyldstgjort pantthaver. Forslaget var imidlertid indkommet efter fristen for forslag. Dirigenten beskrev de juridiske aspekter, og foreningens økonomikyndige rådgiver, Elisabeth Klintholm oplyste, at hun var enig i vurderingen af, at tiltaget vil være fornuftigt set fra andelshaverens side.

Bestyrelsen meddelte, at de derfor snarest ville indkalde til en ekstraordinær generalforsamling, idet mange banker vil kunne tilbyde en lavere rente på baggrund af den lavere risiko, når en bank kan beskytte sit pant på en tvangsauktion.

En andelshaver foreslog, at der i rengøringsbudgettet opgraderes med plads til at få pudset vinduerne på fællesarealerne et par gange årligt.

Bestyrelsen beskrev hvorledes de forhøjede frimærketakster udgør en væsentlig post på budgettet. Derfor tilbydes andelshaverne fremover at modtage referatet pr. mail. For de, der ikke ønsker dette vil de ligge en stak referater hos viceværten til fri afhentning.

Bestyrelsen tilbød endvidere at informere om ekstraordinære hændelser a la skybrud og jordskælv via mail og sms udover de almindelige opslag i opgangene. Generalforsamlingen bifaldt forslaget. Til formålet har bestyrelsen brug for interesseredes mailadresser og/eller mobilnumre. Man vil fra maj måned kunne tilmelde sig ordningen via en særlig mailadresse, der oprettes til formålet. Adressen opslås på hjemmesiden www.strandbol.dk under "Nyheder".

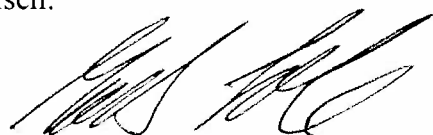
Dirigenten hævdede herefter generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.

København, den 23. marts 2012.


Underskrift i henhold til vedtægter


Som dirigent:
Kim Hansen

Bestyrelsen:


MADS LØKKE

16.6.12


KIRA RISGART


LOUISE BAMBO

Bilag:

Gældende vedtægter

Bestyrelsens beretning for AB Strandbo1

Torsdagstræf: Fra september 2011 til 1. januar 2012, var det muligt for andelshaverne i strandbo1, at møde bestyrelsen første torsdag i hver måned. Et forsøg på at beboerne kunne få svar på div. spørgsmål og underskrifter ect. Desværre var det ikke mange som mødte op og derfor har vi valgt pånuværende tidspunkt ikke at føre det videre. Forøvrigt et forsøg på at lette arbejdet for bestyrelsen og andelshaver.

Rør-undersøgelsen. Ved sidste generalforsamling, var der utilfredshed over varmt vand, vi bad om skriftlig tilbagemelding, desværre var der ikke mange som meldte tilbage, vi har dog valgt at tage det op igen og derfor sidst på møde vil vi bede jer om at svare på nogle spørgsmål angående brugsvand.

Angående klager om henstilling af diverse genstande og affald på trappeopgangene, er de blevet færre. Vi opfordre fortsat som bestyrelse til at man udviser hensyn til øvrige beboere og vi har erfaret at langt de fleste konflikter løses ved at tale sammen. Det er vi glade for, derfor håber vi at strandbo1 fortsætter med det gode naboskab.

Vi har som bestyrelse følgende holdning til effekter på fællesarealerne: Det skal ikke flyde på fællesarealerne, omvendt skal man kunne bo her med den form for små uregelmæssigheder, almindelig driftig livsudfoldelse af og til medfører.

Skift af elevatorservice-leverandør i september måned (hvilket allerede har afspejlet sig i min omkostninger til vedligeholdelse af elevatorene)

Låneomlægning af foreningens 30 årige prioritetslån til i F1T lån. Dette har medført at vi har afdraget 1.2 mio kr på lånet i år (helt uset meget) og bidraget til at underbygge den stødt stigende andelskrone. Lånet skal refinansieres igen til efteråret, hvor vi igen vil analysere markedet for de bedste konverteringsmuligheder og træffe en beslutning på baggrund heraf (med input fra Elisabeth)

Overskuddet for 2011 er over budgetteret, hvilket primært skyldes to ting

- 1) at vi ville have lavet røgalarmer, grundet skybruddet er dette rykket til at blive sat i søen "as we speak"
- 2) omkostninger til vand er meget lavere end forventet (dette vil også blive gennemgået af kim ifm. gennemgang af regnskab) Formentlig vil udgiften stige igen!

Vi har skiftet lejlighedsvurdering grundet manglende gennemskuelighed i vurderingerne.

Altanprojekt: Lidt om vores tanker, hvorfor det gik galt (rodet og uinformeret proces) og at vi håber, der stadig er lyst blandt altanudvalget til at arbejde videre med projektet. Birgitte Sørensen som er ny andelshaver, har den fornødne energi.

Porten: Generelt er vi meget positive overfor en lukket gård med port. Vi klarer over at nuværende model ikke optimalt, men der arbejdes på en løsning. Det er primært strandbo 2, der har været en "roadblock".

Vi ligger fortsat i dialog med Strandb2 vedr porten og forventer og få refunderet vores 40% af udgiften nu hvor porten står åben.

Gård renovering. Der skulle komme nogle info møder her til foråret.

Skybrud: Kort og resolut handlet af bestyrelsen

Var en af de første ejendomme i kbh, der blevet ordnet

Klar kommunikation til beboere ved opslag og personlige breve i postkasser

Stort arbejde fra alle i bestyrelsen og beboerne ved tømning af kælderrum

En smule lead-time på at få ordnet elevator i nr. 16, men her var vi også hurtigt ude

Skybruddet medførte endvidere at en række topskud har fået vandindtrægen og fugt. Dette er ligeledes blevet håndteret effektivt og godt af bestyrelsen (og måske en tak til NJD og HCØ for deres bidrag). Kun een lejlighed (Mette Stryhn og Jørgen Pabst's lejlighed) mangler det sidste, men det er ved at blive fixet

Understrege af bestyrelsesarbejdet er frivilligt arbejde

Folk kan ikke forvente svar fra dag til dag

Vi inddrager "eksperter" blandt beboerne ved større beslutninger og projekter (såsom Elisabeth, NJD osv.), hvor vi kan gøre brug af deres store viden (klap på skulderen osv.)