

Mandag, den 20. juni 2016, kl. 18.00, afholdtes der ordinær generalforsamling i A/B Holbækgården i Hans Egedes Kirke, Vardegade 14, 2100 København Ø.

Dagsordenen var, som følger:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og årsbudget.
4. Forslag.
5. Valg af formand, øvrige bestyrelse og suppleanter.
6. Valg af administrator og revisor.
7. Eventuelt.

Følgende passerede på generalforsamlingen:

Ad 1 – valg af dirigent

Formanden, Sarah Bach Jensen bød velkommen og foreslog, at administrator, advokat Bent-Ove Feldung blev valgt som dirigent, hvilket der ingen indvendinger var mod. Dirigenten konstaterede, at der ved generalforsamlingens begyndelse var mødt eller repræsenteret 26 medlemmer, hvoraf ét medlem forlod generalforsamlingen kl. 18.40, således at vedkommende ikke deltog i behandlingen af pkt. 4 og følgende punkter. Foruden de førnævnte medlemmer og administrator var mødt revisor Anette Holmskov fra Grant Thornton. Dirigenten kunne konstatere, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

Ad 2 – bestyrelsens beretning

Der henvises til vedhæftede bilag.

På dirigentens forespørgsel, om der var spørgsmål eller kommentarer til beretningen, ønskede et medlem oplyst, hvorvidt der var planer om at renovere opgangene. Da punktet ikke havde været omtalt i beretningen, blev medlemmet henvist til at spørge under punktet eventuelt, hvilket medlemmet ville.

Herefter kunne dirigenten konstatere, at beretningen var taget til efterretning.

Ad 3 – forelæggelse af årsregnskab m.v.

A. Forelæggelse af årsregnskab 2015/2016 m.v.

Foreningens revisor, Anette Holmskov gennemgik regnskabet og indledte med at fremhæve, at det nu var 29. regnskabsår for foreningen, således at der til næste år var 30 års jubilæum.



Bestyrelsens og administrators ledelsespåtegning forefandt på side 2, og revisors konklusion var aftrykt på side 3. Revisor havde ikke fundet anledning til at give regnskabet forbehold, og i øvrigt var det revisors opfattelse, at årsregnskabet gav et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2016, som var sidste dag i regnskabsåret.

Revisor gennemgik herefter resultatopgørelsen for perioden 1. april 2015 til 31. marts 2016 med tilhørende noter. Resultatet før finansielle poster var et overskud på næsten kr. 5 mill., og det svarede til det budgetterede. Der havde i regnskabsåret været et kurstab på det lån, der var indfriet, og kurstabet var på ca. kr. 31.500,00. Renteudgifterne havde været på kr. 1.006.000,00, hvorefter der var et overskud på kr. 3,9 mill. Betalte prioritetsafdrag androg kr. 971.000,00. Overskuddet blev herefter disponeret, som det fremgik nederst af side 7 i regnskabet, og særligt blev fremhævet, at de kr. 1.943.000,00, der blev fradraget, var en overførsel til reserverne.

I forbindelse med gennemgangen af noterne nævnte revisor, at der var budgetteret med kr. 827.000,00 i lejeindtægter, men rent faktisk var de kun blevet på ca. kr. 800.000,00. Alt andet lige var lejeindtægterne steget, men desværre var én af erhvervslejerne gået konkurs i løbet af regnskabsåret, hvorfor der var taget en afskrivning på kr. 62.000,00.

En anden af noterne blev gennemgået, idet den var ny. Det var note 4, der indeholdt vaskeriregnskabet. Som det fremgik, var der et overskud på kr. 117.000,00.

Herefter gennemgik revisor balancen, der bestod af aktiver og passiver. På det verserende store vedligeholdelsesprojekt var der hensat kr. 19,1 mill., og i øvrigt var der hensat kr. 3,8 mill. som ekstra buffer til eventuel imødegåelse af rentestigning, kursregulering og fald i ejendommens værdi, hvorved blev fremhævet, at ejendommens værdi var optaget til valuarvurderingen på kr. 256 mill.

Afslutningsvis under regnskabsgennemgangen blev bestyrelsens lovpligtige forslag til andelskroneværdiberegning gennemgået, og det var aftrykt på side 10 i regnskabet. Udover at foreningen havde en egenkapital på ca. kr. 218 mill., var det også således, at der på foreningens prioritetsgæld havde været en positiv kursudvikling, idet der yderligere kunne tilskrives kr. 890.000,00 i forbindelse med beregningen af andelskroneværdien.

Bestyrelsens forslag til andelskroneværdi var på kr. 16.400,00 mod kr. 16.000,00 i forrige regnskabsår.

På dirigentens forespørgsel om, hvorvidt regnskabet, herunder den gennemgåede andelskroneværdi på kr. 16.400,00, kunne godkendes, kunne dirigenten konstatere, at samtlige de fremmødte eller repræsenterede kunne godkende regnskabet. Den vedtagne andelskroneværdi gælder, indtil en ny generalforsamling måtte forandre den.

B. Budget 2016/2017

Revisor gennemgik drifts- og likviditetsbudgettet, der var aftrykt på side 21 i regnskabseksemplaret.



Som noget nyt var der ikke tale om en boligafgiftsstigning på kr. 1,00 pr. m², men om en nedsættelse af boligafgiften med kr. 1,00 pr. m² til ikrafttræden pr. 1. august 2016. I øvrigt var de fleste af udgifterne kendte fra de opkrævninger, der allerede var fremkommet. Til almindelig vedligeholdelse var afsat kr. 400.000,00. Der var ikke hensat beløb til planlagt vedligeholdelse, idet foreningen jo, som der allerede var redegjort for i beretningen, var et stort verserende renoveringsprojekt.

Herefter gennemgik revisor likviditetsbudgettet, og af dette fremgik, at den verserende byggesag forventedes afregnet med kr. 19.060.000,00, der blev finansieret ved hjemtagelse af et nyt lån og træk på foreningens likviditet.

Budgetforslaget, herunder boligafgiftsnedsættelsen, blev godkendt.

Ad 4 – forslag

Bestyrelsen havde stillet forslag om, at det på den ekstraordinære generalforsamling den 3. maj vedtagne forslag om ændring af fuldmagtsbestemmelsen i § 26 blev stadfæstet.

Forslaget havde følgende ordlyd:

“Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt.”

Der var lejlighed til at debattere forslaget, og et medlem bad om en begrundelse for, hvorfor bestyrelsen havde fremsat forslaget. Personligt fandt hun det udtryk for et velfungerende foreningsdemokrati, at interesserede medlemmer ved at indhente fuldmagter kunne præge foreningslivet.

Der udspandt sig herefter en diskussion, hvor bestyrelsen og andre medlemmer tilbageviste, at det var udtryk for et velfungerende foreningsdemokrati, at ét eller flere medlemmer ved at indsamle mange fuldmagter kunne få en dominerende stilling, når forslag skulle tages under behandling. Almindeligt foreningsdemokrati indebærer, at forslag blev diskuteret på selve generalforsamlingen, så ikke afstemninger fik karakter af “Facebook-likes”, og at alle havde lejlighed til at argumentere for og imod et forslag.

Efter yderligere diskussion satte dirigenten forslaget under afstemning, og dirigenten kunne konstatere, at der var 21 medlemmer, der stemte for forslaget, der herefter var endeligt vedtaget. Vedtagelsen ville herefter være at indarbejde i foreningens vedtægter.

Ad 5 – bestyrelsesvalg

A. Formandsvalg

Formanden, Sarah Bach Jensens valgperiode var udløbet. På dirigentens forespørgsel bekræftede hun, at hun var villig til at modtage genvalg.

Dirigenten kunne konstatere, at der ikke var nogen modkandidater, og Sarah Bach Jensen blev herefter genvalgt for en toårig periode.



B. Valg af to bestyrelsesmedlemmer

Bestyrelsesmedlemmerne Ann Berit Holms og Anne Graversens valgperioder var udløbet. De bekræftede på dirigentens forespørgsel, at de begge modtog genvalg.

Anne Birkkjær Jacobsen oplyste på dirigentens forespørgsel om, hvorvidt der var andre medlemmer, der opstillede til bestyrelsesvalget, at hun ønskede at opstille.

Der blev herefter anordnet en kampafstemning, og valgt til bestyrelsen blev Ann Berit Holm og Anne Graversen for en toårig periode.

C. Suppleantvalg

På dirigentens forespørgsel bekræftede Jørgen Lauritsen og Jan Lunderskov, at de modtog genvalg som suppleanter.

Anne Birkkjær Jacobsen nævnte, at hun også ønskede at opstille som suppleant. Dirigenten henledte generalforsamlingens opmærksomhed på, at der i henhold til vedtægternes § 30, stk. 5, kun kunne være to suppleanter. Efter overvejelser frafaldt Jørgen Lauritsen, at der skulle være kampvalg om suppleantpladserne, idet han overlod sin plads til Anne Birkkjær Jacobsen. Hvis det blev nødvendigt, ville Jørgen Lauritsen meget gerne hjælpe bestyrelsen med projekter i løbet af året.

Foruden disse bestyrelsesmedlemmer og suppleanter består bestyrelsen af Per Bredesgaard, der er på valg i 2017, og Louise Bruun, der er på valg i 2017.

Ad 6 – valg af administrator og revisor

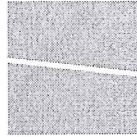
Såvel revisor som administrator blev genvalgt.

Ad 7 – eventuelt

Medlemmet, der havde forespurgt, hvorvidt der var planer om at istandsætte opgangene, fik indledningsvis ordet, og udover at efterlyse istandsættelse af opgangene, efterlyste medlemmet også, at der skete renovering af kældrene, således at denne renovering måske kunne modvirke forekomsten af rotter.

Anne Graversen, der var ansvarlig for de store vedligeholdelsesprojekter, svarede, at renovering af opgangene var et punkt på foreningens tiårs plan, men der ville gå endnu nogle år, før der ville blive igangsat renoveringsprojekter vedrørende opgangene. Med hensyn til rotteforekomsterne henledte bestyrelsesmedlemmet spørgerens opmærksomhed på, at kloakkerne i Holbækgade og Vordingborggade var Københavns Kommunes ansvar. Der, hvor kloakstikkene gik ind i ejendommen, havde foreningen etableret rottespærrere. En renovering af kældrene ville derfor ikke føre til, at der ikke kom rotter ind i ejendommen. Der kunne være andre gode grunde til at renovere kældrene, og medlemmets forespørgsel ville i hvert fald blive taget til efterretning af bestyrelsen.

Et medlem efterlyste tilladelse til at bruge vaskekælderen efter kl. 19.00. Bestyrelsen svarede, at denne ikke havde hjemmel til at ændre vasketiderne. Der måtte på en kommende generalforsamling fremsættes et konkret forslag herom.



HOMANN

Administrator oplyste, at der foruden foreningens egen hjemmeside også var en hjemmeside for foreningen på administrators hjemmeside www.homannlaw.dk - brugernavn: 2029, password: Homann19.

Afslutningsvis takkede formanden for god ro og orden og hævede generalforsamlingen kl. 19.40.

Som dirigent og referent:

Advokat Bent-Ove Feldung
A. Borge

Bestyrelsens beretning

Kære andelshavere i A/B Holbækgården

Endnu et år er gået og som sædvanligt har der været en masse af se til fra bestyrelsens side. Vi har i bestyrelsen haft størst fokus på de igangværende projekter på ejendommen samt et fortsat fokus på at fastholde foreningens flotte økonomi. Jeg vil i det følgende komme ind på de væsentligste begivenheder og tiltag der er sket i det forgangne bestyrelsesår:

Vedligeholdelse:

Facaderenovering

På sidste års generalforsamling blev en totalrenovering af facaden mod vejen vedtaget. På nuværende tidspunkt er istandsættelsen påbegyndt på 6 ud af 7 etaper og forløber overordnet efter planen.

Men som forventet dukker der altid uforudsete ting op undervejs. En af de poster, der særligt viste sig at blive dyrere end forventet, var renoveringen af vinduerne. Derfor indkaldte bestyrelsen til ekstraordinær generalforsamling i slutningen af april, hvor det blev vedtaget at udskifte vores nuværende vinduer mod gaden. Dette har medført at projektet bliver dyrere end oprindeligt tiltænkt, og der er lavet et par mindre justeringer i den oprindelige tidsplan. Vi ser frem til, at projektet forhåbentligt bliver færdigt i slutningen af året, og vi med tilfredshed kan se vores nyrenoverede facader.

Nye solvogne og ryddede tørrelofter:

Sidste år supplerede bestyrelsen møblerne på tagterrassen. Da foreningen først modtog solvognene sidst på sommeren, blev det besluttet først at tage dem i brug i år. Solvognene blev løftet op på tagterrassen i maj. I forbindelse med ophejsningen gennemførte vores viceværter en oprydning af tørrelofterne. Der skal lyde et tak til de beboere, der hjalp med at bære alle tingene op på tagterrassen, så det kunne hejSES ned med liften.

Vi håber, at beboerne bliver glade for udskiftningen, og at tagterrassen kan være et frirum fra stilladserne henover sommeren. Bestyrelsen er desuden opmærksom på, at der er flere terrassemøbler der trænger til udskiftning. Møblerne vil blive udskiftet løbende efter behov.

Økonomi:

Bestyrelsen har i forbindelse med renoveringen af vores facader optaget et nyt lån på 15 mio. kr. Til den ekstraordinære generalforsamling i maj gav flertallet af andelshaverne udtryk for et ønske om et 10-årigt lån, hvilket bestyrelsen derfor har optaget til 1 pct. i rente. Bestyrelsen har valgt at låne 15 mio. kr., frem for 13 mio. kr. som fremlagt til den ekstraordinære generalforsamling i maj. Dette skyldes at kapitalbehovet var lidt højere end først antaget, samtidigt med at vi grundet den hurtige tilbagebetaling har besluttet ikke at trække på kassekreditten.

Dette er efter vores bedste vurdering meget tilfredsstillende og har sikret finansieringen af facadeprojektet. Med det lave renteniveau vil optagelsen af lånet kun have en begrænset påvirkning på foreningens økonomi, hvilket vi selvfølgelig er glade for.

Øvrige begivenheder og tiltag:

Hundehold

På den ekstraordinære generalforsamling i november blev det vedtaget, at det er tilladt at holde hund i foreningen. Det er et emne som tydeligt splitter beboere, men vi håber at alle vil bidrage til at opretholde den gode stemning i foreningen og tage hensyn til naboerne. I forbindelse med afstemningen blev der nedsat et hundevalg, som tager sig af hunderelaterede henvendelser. Bestyrelsen vil gerne sige tak til hundevalget for deres foreløbige arbejde.

Den ekstraordinære generalforsamling blev foranlediget af en underskriftindsamling i foreningen. Bestyrelsen vil gerne opfordre til, at den slags forslag for fremtiden stilles på den ordinære generalforsamling.

Vedtægtsændring vedr. fuldmagter

På baggrund af stemmeafgivelsen til den førmtalte ekstraordinære generalforsamling, blev bestyrelsen opmærksom på det uhensigtsmæssige i vedtægterne vedrørende antallet af fuldmagter. Dette gav anledning til, at bestyrelsen på den ekstraordinære generalforsamling i maj, foreslog en vedtægtsændring, således at hver andelshaver fremover kun må medbringe én fuldmagt. Forslaget blev vedtaget, men da der ikke var tilstrækkeligt andelshavere til at vedtage en ændring i vedtægterne, er forslaget til afstemning senere på dagens generalforsamling.

Vaskemaskiner

Ifølge vores husorden skal installerede vaskemaskiner stå på et støbt betonfundament for at begrænse rystelsernes skadelige effekt på bygningen samt minimere gener for naboer. Bestyrelsen har udsendt sedler til alle andelshaverne for at undersøge om de nuværende vaskemaskiner står på det fornødne fundament. På trods af en opfølgende indsats fra bestyrelsen mangler der stadig tilbagemeldinger fra nogle andelshavere. Det vil derfor være muligt at afgive informationerne efter generalforsamlingen.

Bestyrelsen vil i det kommende bestyrelsesår udsende specifikationer for det nødvendige betonfundament. Bestyrelsen opfordrer derfor alle beboere med vaskemaskine til at sikre, at der er det fornødne betonfundament under vaskemaskinen.

Hjemmeside og skraldesortering

Foreningens hjemmeside har fået et nyt design, og der er blevet lagt mere information op, f.eks. om skraldesortering. Dette skulle gerne gøre det lettere for både nuværende og nye andelshavere at finde de nødvendige informationer om foreningen.

Ligesom de forgangne år vil bestyrelsen gerne opfordre beboerne til at hjælpe viceværterne med at sortere affald korrekt. Bestyrelsen og viceværterne forsøger bedst muligt at oplyse om affaldshåndteringen ved skiltning mv. Den bedste måde at holde ejendommen pæn og undgå rotter er ved, at alle tager et ansvar.

Arrangementer

Vi er glade for det sociale liv i foreningen, som i årets løb bl.a. har budt på julearrangement og fastelavnsfest. Den 20. august har bestyrelsen og viceværterne ligesom de sidste par år arrangeret loppemarked. Vi håber på at se så mange som muligt på gaden, så spred gerne budskabet lokalt.

Til sidst vil jeg sige tak for et godt samarbejde i årets løb, både til bestyrelsen, viceværterne men også til beboerne.

Sarah Bach Jensen, formand for A/B Holbækgården