

ADVOKATERNE I ROSENBORGGADE I/S

ROSENBORGGADE 3 • 1130 KØBENHAVN K • TELEFON +45 3311 6364 • TELEFAX +45 3311 9125

E-MAIL: info@bjd-advokater.dk • CVR 35309187 • Danske Bank reg. 4183 kontonr. 4777181769

Ejd. 167

GENERALFORSAMLINGSREFERAT

Onsdag den 10. april 2019 kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Grenågade 8. Generalforsamlingen afholdtes hos Thomas Lehto, Grenågade 8, 3. th.

9 andelshavere ud af 12 andele var repræsenteret, heraf 2 ved fuldmagt. Fra administrator mødte Lars Jørgen Nielsen.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Indkomne forslag
 - 5.1 Forslag fra bestyrelsen:
Bestyrelsen foreslår at udskifte ejendommens tag, hvilket anslås at koste ca. kr. 700.000 og evt. at istandsætte trappeopgangen. Det foreslås videre, at arbejderne finansieres ved omlægning af foreningens realkreditlån, idet det samtidig udvides med ca. kr. 1 mio. Se vedlagte bilag.
Konsekvensen bliver en årlig merudgift på ca. kr. 40.000, svarende til en månedlig boligafgiftsstigning på ca. kr. 300 pr. md.
 - 5.2 Forslag fra bestyrelsen om intern kommunikationskanal/evt. hjemmeside
6. Valg af bestyrelse

På valg er:
Bestyrelsesmedlem Henrik Juul

Suppleant Charlotte Wegener
Suppleant Anders Kjærgaard

ADVOKATERNE I ROSENBORGGADE

7. Valg af administrator og revisor.
8. Eventuelt

1. Valg af dirigent og referent

Som dirigent og referent valgtes Lars Jørgen Nielsen (LJN).

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var indkaldt i henhold til bestemmelsen i vedtægternes § 16 om indkaldelse med mindst 14 dages varsel. Dirigenten erklærede generalforsamlingen for lovligt indkaldt og beslutningsdygtig.

2. Bestyrelsens beretning

Formand Thomas Lehto bød velkommen til nye andelshavere, Anna, Carina, Simon og Caroline.

Der blev orienteret om:

Facaderenovering og vinduer på 5. sal.

Udskiftning af vaskemaskine.

Kr. 5.000 i refusion til andelshavere, der udskifter dør.

Der var tanke om at kombinere arbejdsdag med et mere socialt arrangement – også for at lære nye andelshavere at kende.

Endelig orienterede formanden om bestyrelsens tanker om udskiftning af tag og reparation af opgang og omlægning af lån i denne forbindelse.

Efter besvarelse af enkelte spørgsmål blev formandens beretning godkendt.

3. Årsrapport

Lars Jørgen Nielsen gennemgik i hovedtræk den på forhånd udsendte årsrapport. Der var anmærkningsfri revisionspåtegning.

Resultatet fulgte budgettet nøje – både med hensyn til indtægter og udgifter. Resultatet var præget af gennemførelse af facade- og vinduesprojekt til kr. 449.629.

Årsresultatet var derfor kr. -301.964.

ADVOKATERNE I ROSENBORGGADE

Fra aktiverne blev det bemærket, at foreningens ejendom af valuar var opskrevet til kr. 17.300.000.

Likvide beholdninger var på balancetidspunktet kr. 1.745.000, men var præget af en mellemregning for salg af andele på ca. kr. 1,4 mio. Den reelle likviditet var derfor ca. kr. 340.000.

I andelskroneberegningen indgik forslag om at hensætte kr. 500.000 til 'andre reserver'. Andelskronen var på den baggrund beregnet til kr. 169,045.

Efter besvarelse af enkelte spørgsmål blev regnskabet enstemmigt godkendt, og andelskronen fastsat til kr. 169,045.

Følgende spørgsmål skal afklares af administrator:

- Skal foreningens forpligtelse til at støtte udskiftning af hoveddøre og køkkendøre med kr. 5.000 medtages i regnskabet som en evt. forpligtelse eller på anden måde fremgå af regnskabet?
- Posten 'Renovation' i resultatopgørelsen var kr. 0 i 2017 og steget til kr. 23.800 i 2018?
- I note 3 fremgår 'Flyttegebyrer', hvad dækker det over?

4. Drifts- og likviditetsbudget til godkendelse

Boligafgiften var i budgettet opskrevet med, hvad der svarer til den forventede inflation. Øvrige poster i budgettet fulgte sædvanlig praksis, idet der dog var afsat kr. 700.000 til tagudskiftning.

Budgettet blev enstemmigt godkendt.

5. Indkomne forslag

Forslag 5.1:

Thomas Lehto præsenterede forslag om udskiftning af den flade del af taget på foreningens ejendom. Omkostningsskønnet fra maj 2018 var ca. kr. 750.000 inkl. moms og rådgiverhonorar.

Bestyrelsen ønskede endvidere at istandsætte trappeopgangen.

ADVOKATERNE I ROSENBORGGADE

Projektet blev diskuteret, og bestyrelsen blev bemyndiget til at gå videre med tagudskiftningen med udgangspunkt i forslaget fra 2018, som man dog forventede ville blive lidt dyrere på grund af stigende håndværkerpriser.

Ligeledes enstemmigt blev det besluttet at lade istandsættelse af trappeopgangen vente, til tagprojektet var gennemført.

Til finansiering af tagprojektet blev bestyrelsen bemyndiget til at omlægge foreningens realkreditlån, således at det samtidig udvides med et provenu på kr. 1 mio., som beskrevet i det på forhånd udsendte bilag. Lånet skal fortsat være fastforrentet med afdrag og løbetid på 30 år.

Den årlige merudgift på ca. kr. 40.000 fordeles i form af boligafgiftsstigning fra det tidspunkt, hvor lånet bliver optaget.

Forslag 5.2:

Anna fra 1. th. tilbød at undersøge, om den eksisterende hjemmeside kunne komme til at fungere tilfredsstillende.

Hvis det ikke viser sig at være tilfældet, blev bestyrelsen bemyndiget til at indgå aftale om etablering af hjemmeside via firmaet Prosedo, som samarbejder med administrator.

6. Valg til bestyrelsen

Efter valg er bestyrelsen sammensat således.

Formand Thomas Mølager Lehto	1 år
Bestyrelsesmedlem Mette Keilberg	1 år
Bestyrelsesmedlem Birte Brenet	2 år

Suppleant Carina Petersen	1 år
Suppleant Charlotte Wegener	1 år

7. Valg af administrator og revisor

Advokaterne i Rosenborggade I/S blev genvalgt som administrator.

Grant Thornton valgtes som revisor.

ADVOKATERNE I ROSENBORGGADE

8. Eventuelt

Det blev nævnt, at mangler ved altaner skal meldes til bestyrelsen til brug for et kommende 5-års eftersyn.

Det blev henstillet, at vaskemaskiner i lejligheder bliver anvendt i dagtimerne, så de ikke generer de øvrige beboere.

Idéer til opgaver til arbejdsdagen skal skrives til bestyrelsen.

Dirigent og referent

Lars Jørgen Nielsen