

# Mødereferat af Generalforsamling

---

Mødedato **2015-04-05**

---

Emne **Generalforsamling i AB Istedgade 66-84**

---

Deltagere **27 andelshavere og 2 fuldmagter**

---

Fraværende

---

Fra Dato **2015-04-05**

---

Cc Vor ref **Sune Jens Christiansen**

---

## Dagsorden:

1. **Valg af dirigent og referent**
2. **Bestyrelsens beretning ved formanden**
3. **Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionspåtegning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen**
4. **Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudgettet til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften**
5. **Forslag om at bestyrelsen i samråd med foreningens administrator bemyndiges til inden næste ordinære generalforsamling at omlægge lån i foreningens ejendom, såfremt sådan omlægning efter en samlet vurdering skønnes økonomisk hensigtsmæssigt**
6. **Indkomne forslag**
  - a. **Forslag om lejlighedssammenlægning (foreløbigt vedtaget)**
  - b. **Forslag om ændring af vedtægternes § 11 C.**
  - c. **Forslag om etableringer af altaner i Istedgade 80**
7. **Valg til bestyrelsen**
8. **Valg af administrator**
9. **Valg af revisor**
10. **Eventuelt**

Der var fremmødt 27 andelshavere og 2 fuldmagter. Derudover var administrator advokat Carsten Kirstein og revisor Eigil Hansen tilstede.

## 1. Valg af dirigent og referent

Bestyrelsen indstillede administrator Carsten Kirstein som dirigent. Det blev enstemmigt vedtaget.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig varslet og dermed beslutningsdygtig.

Sune Christiansen blev valgt som referent.

## **2. Bestyrelsens beretning ved formanden**

Karl Melchior fremlagde bestyrelsens beretning. Beretningen var delt op i ni hovedområder.

1. Foreningen har fået ny internetleverandør
2. Foreningen har fortsat en snerydningsaftale med de andre foreninger i Gård Vest.
3. Der er etableret nye fortove i smøgen
4. Altan.dk har haft femårs gennemgang af foreningens altaner
5. Foreningen har efter anbefaling fra Nykredit A/S foretaget en låneomlægning
6. Foreningen lejligheder sælges hurtigt
7. Foreningen har overvejet at få lavet en valuarvurdering i 2015
8. Foreningen afholdte pga. fortovsrenoveringen ikke det årlige julearrangement i Smøgen.
9. Foreningen har fået en ny pumpe i varmesystemet. Pumpen er energibesparende.

*På oplysning om, at bestyrelsen overvejer at indhente valuarvurdering, gjorde administrator forsamlingen opmærksom på, at man ikke umiddelbart kan se bort fra en valuarvurdering, såfremt denne indeholder en lavere værdiansættelse end den offentlige vurdering, da en valuarvurdering afspejler en konkret vurdering af foreningen. En valuarvurdering er gældende i 18 måneder.*

Spørgsmål: *En andelshaver gjorde opmærksom på, at et internetkabel hænger løst i opgangen i Istedgade 66.*

Bestyrelsen: *Bestyrelsen svarede, at den vil sørge for, at det bliver bragt i orden.*

Spørgsmål: *En andelshaver spurgte, om den interne venteliste stadigvæk eksisterer?*

Bestyrelsen: *Bestyrelsen bekræftede, at det gør den.*

Spørgsmål: *En andelshaver spurgte, om foreningen er i dialog med andre finansielle institutter end Nykredit A/S angående foreningens lån.*

*Administrator svarede, at der holdes øje med udviklingen på realkreditmarkedet. Man skal endvidere være opmærksom på, at udgifterne forbundet med et skifte til en anden bankforbindelse ofte går lige op med de fordele, der er ved et skifte.*

### **Godkendelse af formandens beretning:**

Formandens beretning blev enstemmigt godkendt.

## **3. Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionspåtegning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen**

Revisor fremlagde regnskabet for 2014.

### **Spørgsmål og kommentarer til foreningens årsregnskab**

Spørgsmål: *En andelshaver spurgte, om andelsforeningen har midlerne til at realisere swap-lånet?*

Svar: Administrator svarede, at foreningen har midlerne, men at det i høj grad er en politisk beslutning, om man vil gøre dette. Man skal være opmærksom på, at der vil være et stort tab ved at realisere swap-lånet nu.

Spørgsmål: En andelshaver spurgte, om der er mulighed for en lavere husleje, når regnskabet viser et pænt overskud?

Svar: Bestyrelsen svarede, at der ikke er planlagt nogen huslejenedsættelse.

Spørgsmål: En andelshaver spurgte, om der er mulighed for at få udarbejdet et kort referat af, hvad swap-lånet egentlig går ud på?

Svar: Bestyrelsen svarede, at swap-lånet er et gentagne emne på generalforsamlingerne. Swap-lånet er en kompliceret konstruktion og Nykredit A/S har tidligere udgivet materiale, der belyser swap-lånet.

#### **Godkendelse af foreningens regnskab:**

Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

#### **Værdiansættelse**

Revisor gennemgik kort de 3 metoder til værdiansættelse:

1. Anskaffelsessummen af ejendommen
2. Handelsværdien som udlejningsværdi (valuarvurdering)
3. Seneste offentlige vurdering

Metode 2 'Handelsværdien som udlejningsværdi (valuarvurdering)' er ikke fortaget.

Generalforsamlingen benyttede sig af metode 3 til at fastslå værdiansættelsen.

#### **Forslag til værdiansættelse:**

Forslag: Foreningen sætter værdien til 343,60 kr. per andelskrone

#### **Afstemning:**

Værdiansættelse på 343,60 kr. per andelskrone blev enstemmigt vedtaget.

#### **4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudgettet til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften**

Revisor fremlagde drifts- og likviditetsbudgettet for 2015, og oplyste bl.a., at der ved en fejl ikke var budgetteret med en udgift på swap-renter på kr. 1,3 mio. kr. og, at dette bl.a. indebærer et lavere forventet likviditetsoverskud (på afrundet 6,5 mio. kr., jfr. regnskabets side 25). I budgettet var forudsat uændret boligafgift.

#### **Godkendelse af drifts- og likviditetsbudgettet**

Budgettet blev enstemmigt vedtaget.

## **5. Forslag om at bestyrelsen i samråd med foreningen administrator bemyndiges til inden næste ordinære generalforsamling at omlægge indestående lån i foreningens ejendom, såfremt sådan omlægning efter en samlet vurdering skønnes økonomiske hensigtsmæssig**

Forslaget '*Forslag om mulig låneomlægning*' er et fast punkt på den årlige generalforsamling. Forslaget giver bestyrelsen mulighed for at lægge foreningens lån om, hvis det er fordelagtigt for foreningen.

### **Afstemning:**

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

## **6. Indkomne forslag**

### **6.a.**

Administrator og bestyrelsen redegjorde for bevæggrundene for forslag 6.a.

Forslaget er enstemmigt vedtaget og er gældende fra tidspunktet for vedtagelsen.

### **6.b.**

Administrator mente, at forslaget ikke kunne behandles, da forslaget ikke foreligger i en fyldestgørende omdelt version.

Forslaget blev ikke sat til afstemning.

### **6.c.**

Forslagsstillerne gennemgik deres forslag om etablering af altaner i Istedgade 80.

Forslagsstillerne valgte efter diskussion og spørgsmål at skyde deres forslag til en ekstraordinær generalforsamling. Forslagsstillerne begrundede udskydelsen med, at de bl.a. ønskede ekstra tid til at videreudarbejde forslaget.

## **7. Valg til bestyrelsen**

Thea-Gade Rasmussen, Jesper Jørgensen og Sune Christiansen var ikke på valg.

Gustav Kragh-Jacobsen og Lars Nepper-Christensen blev begge enstemmigt valgt til en toårig periode.

Karl Melchior og Martin Müller blev begge valgt som suppleanter for en etårig periode.

## **8. Valg af administrator**

Advokat Carsten Kirstein blev enstemmigt genvalgt som administrator.

## 9. Valg af revisor

Revisor Eigil Hansen blev enstemmigt genvalgt som revisor.

## 10. Eventuelt

Spørgsmål: *En andelshaver spurgte, om bestyrelsen/administrator evaluerede foreningens erhvervslejemål?*

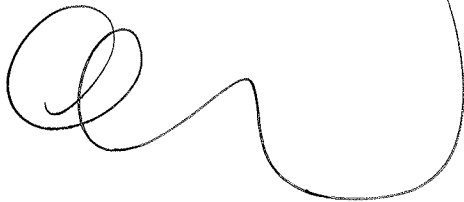
Svar: *Bestyrelsen/administrator svarede, at foreningen er i løbende dialog med erhvervslejemålene. Bestyrelsen har i 2015 givet tilladelse til, at erhvervslejemålet Pinar Video kan sælge blomster.*

Formanden takkede for en god og rolig generalforsamling. Andelshaverne opfordres til at følge med på foreningens hjemmeside [www.skydebanehus.dk](http://www.skydebanehus.dk).

Generalforsamlingen hævet kl. 21.10.

Dirigent:

090615



Bestyrelsen:

