

År 2020, den 30. juni, kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Istedgade 66-84 i A/B Skydebanens beboerlokale, Skydebanegade 1.

Formand Peter Andersen bød velkommen.

1. Valg af dirigent og referent.

Som dirigent og referent valgtes advokat Bente Skovgaard Alsig, der konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet, og at ingen af de tilstedeværende havde indvendinger mod generalforsamlingens lovlighed.

Dagsordenen var i overensstemmelse med indkaldelsen.

Dirigenten oplyste, at ud af i alt 60 andele var 37 til stede, heraf 5 ved fuldmagt. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig, dog ikke til endelig vedtagelse af forslaget i dagsordenens punkt 5a.

2. Bestyrelsens beretning.

Formand Peter Andersen aflagde på vegne af bestyrelsen beretningen.

Bestyrelsen har haft gang i nogle gode projekter, og der er et godt samarbejde i bestyrelsen.

Generalforsamlingen har været forsinket på grund af covid-19. Bestyrelseslokalet har været lukket, og der har heller ikke været afholdt fysiske bestyrelsesmøder.

Samarbejdet med administrator er godt.

Ejendommen har fået en ny vicevært – Martin – det er den tidligere viceværts bror.

Efter omlægning af foreningens lån kan foreningen nu se transparensen i regnskabet.

Der har været grundige diskussioner i bestyrelsen om vedligeholdelsen af ejendommen og foreningens økonomi. Nu er bestyrelsen derfor også kommet med et forslag om nedsættelse af boligafgiften.

Normalt skal indhentningen af en valuarvurdering op på generalforsamlingen. Foreningen har dog været forhindret i at tage det op på grund af covid-19. Derfor besluttede bestyrelsen at indhente en valuarvurdering, som så skal drøftes på generalforsamlingen. Bestyrelsen fik lavet en screening af ejendommen af 2 valuarer og fik så efterfølgende udarbejdet en egentlig valuarvurdering af den ene valuar. Ejendommen er steget med kr. 20.000.000 i forhold til den offentlige ejendomsvurdering.

Bestyrelsen håber, at beboerne fortsat vil bruge bestyrelseslokalet.

Internettet i ejendommen er blevet opgraderet. Hvis der er problemer med internettet, kan man henvende sig til viceværten.

Andelshaverne bør holde styr på egne installationer. Hvis man f.eks. fjerner sin emhætte, skal den lukkes til.

Altanerne er blevet færdige.

Bestyrelsen har drøftet den ønskede loftsudvidelse. Bestyrelsen ønsker, at generalforsamlingen tager beslutning om udvidelsen og prisen herfor.

Der har været forskellige beboersager i årets løb om f.eks. andelshaverens contra foreningens vedligeholdelse. Det er vigtigt, at der ikke dannes præcedens for, at foreningen betaler, hvis det egentlig hører under andelshaverens vedligeholdelsespligt.

Hvis andelshaverne klager, tager bestyrelsen det op, men beboeren bør have forsøgt selv at løse problemet først. Der har også været sager om manglende beboelse/ulovlig fremleje.

Det er sjældent, at bestyrelsen bliver orienteret om korttidsudlejning.

Der har været en masse oprydninger på for- og bagtrapperne. Der har været tilsyn af brandvæsenet i ejendommen.

Bestyrelsen anbefaler, at beboerne installerer deres egen røgalarm.

Der lød en tak til bestyrelsen. Den pågældende andelshaver mener, at opgangene trænger til vedligeholdelse og bør ryddes mere op. Hertil bemærkede bestyrelsen, at den er opmærksom på den dårlige rengøring af trapperne. Viceværten har været efter trappevaske-ren.

Formanden oplyste, at bestyrelsen er i gang med at kigge på, om der kan gøres noget med foreningens store likviditet.

Dirigenten konstaterede herefter, at beretningen var enstemmigt godkendt.

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

Revisor Eigil Hansen fra Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab gennemgik årsrapporten for 2019, herunder andelsnoten.

Advokat Bente Skovgaard Alsig henviste til de centrale nøgleoplysninger og bemærkede nærmere om bestyrelsens forslag om fastfrysning af valuarvurderingen samt forslag til ny andelskrone. Som **bilag 1** til dette referat vedlægges endvidere brochure fra Nykredit vedrørende ejendommens swap. Brochuren viser swappens udvikling ved en uforandret rente frem til udløbet.

Advokat Bente Skovgaard Alsig bemærkede, at forslag til ny andelskrone kan forhøjes ud over det som blev omdelt ved skrivelse af 19. juni 2020. Med i denne beregning er værdien af altanerne nemlig trukket ud. Altanerne er ikke med i den nye valuarvurdering, og altanernes værdi behøver derfor ikke længere fratrækkes i beregningen. Forslag til ny andelskrone er derfor 429,70.

Der var en nærmere debat om swappen, valuarvurderingen, fastfrysningen af valuarvurderingen og forslag til ny andelskrone.

Formand Peter Andersen fortalte nærmere om bestyrelsens overvejelser, og bestyrelsesmedlem Karl Melchior forklarede nærmere om fastsættelsen af reserven.

Bestyrelsesmedlem Sune Christiansen forespurgte revisor om swappen giver en skattemæssig fordel. Dette besvarede revisor bekræftende, idet swappen bare giver et større underskud til fremførelse.

Dirigenten konstaterede herefter, at årsrapporten ekskl. andelsnoten var enstemmigt vedtaget.

Forslag om fastfrysning af den nye valuarvurdering og brug af samme blev enstemmigt vedtaget.

Forslag til ny andelskrone på 429,70 blev ligeledes enstemmigt vedtaget.

Revisor vil tilrette regnskabet og fremsende et nyt eksemplar.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. Herunder forslag fra bestyrelsens om en nedsættelse af boligafgiften for resten af 2020 med samlet set kr. 500.000.

Revisor Eigil Hansen fra Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab gennemgik drifts- og likviditetsbudgettet for 2020.

Bestyrelsens forslag om nedsættelse af boligafgiften blev nærmere præsenteret.

Når den afdragsfrie periode udløber, kan det være, at boligafgiften skal sættes op med mindre, der vedtages andre løsninger.

Revisor bemærkede, at han normalt fraråder en nedsættelse af boligafgiften, men økonomien i foreningen er i orden i forhold til driften, hvorfor revisor godt kan forstå forslaget om nedsættelsen.

Dirigenten konstaterede herefter uden afstemning, at drifts- og likviditetsbudgettet var énstemmigt godkendt.

Ligeledes blev det énstemmigt godkendt at nedsætte boligafgiften for resten af 2020 med samlet set kr. 500.000. Nedsættelsen vil fordeles ligeligt over resten af året måneder fra 1. august 2020 og frem.

5. Forslag.

a. Forslag fra Tanja og Emil om nyt tegningsmateriale og andelspris vedrørende udbygningen af 66, 4. tv. – Projektet vil blive gennemført og godkendt af en af bestyrelsen valgt tekniker.

Som bilag 1 til indkaldelsen var vedhæftet forslaget.

Advokat Bente Skovgaard Alsig præsenterede kort forslaget, og forslagsstillerne forklarede nærmere herom.

Advokat Bente Skovgaard Alsig oplyste, at en vedtagelse af forslaget kræver kvalificeret flertal, idet forslaget første gang også blev vedtaget med kvalificeret flertal. Der var en kort debat herom. Advokat Bente Skovgaard Alsig bemærkede, at der er tale om et nyt projekt, og at det derfor kræver samme flertal, som forslaget oprindeligt gjorde.

Forslagsstillerne forklarede nærmere om forslaget, og deres udgangspunkt om andelsprisen. Forslagsstillernes udgangspunkt vedrørende andelsprisen er 50%.

Bestyrelsen gav udtryk, at der er tale om en principiel beslutning.

Der var en nærmere debat om forslaget, hvorunder flere beboere gav udtryk for forskellige holdninger.

Advokat Bente Skovgaard Alsig bemærkede, at procentsatsen er af indskuddet, således at der enten skal betales et indskud på 50, 75 eller 100%. Boligaftigten skal være i samme fordelingsnøgle.

Det kan være, at nogle af arbejderne kan godkendes som varige forbedringer.

Der var på generalforsamlingen enighed om at stemme om forslaget samlet med både det nye tegningsmateriale og andelsprisen. Der blev først stemt om forslaget med en andelspris/indskud på 50%. Hvis ikke det blev vedtaget, blev der derefter stemt om 75%. Hvis dette forslag heller ikke blev vedtaget, blev der stemt om 100 %'sindskud.

Forslaget om nyt tegningsmateriale og et indskud på 50% blev forkastet med 23 stemmer for, 6 stemmer imod og 8 der hverken stemte for eller imod.

Forslag om nyt tegningsmateriale og et indskud på 75% blev vedtaget med 34 stemmer for, 1 stemme imod og 2 der hverken stemte for eller imod.

Da der ikke var tilstrækkelig til at vedtage ovennævnte forslag endeligt, kan det foreløbigt vedtagne forslag herefter forelægges på en ny ekstraordinær generalforsamling, hvor det kan vedtages endeligt, uanset hvor mange der giver møde, jf. vedtægtens § 26, stk. 2. Det kan oplyses, at den ekstraordinære generalforsamling afholdes den 11. august 2020.

6. Valg til bestyrelsen

Som formand for 2 år genvalgtes Peter Andersen.

Som bestyrelsesmedlemmer for 2 år genvalgtes Karl Melchior og Sune Christiansen.

Som suppleanter for 1 år genvalgtes Lise Roland Andreassen og nyvalgtes Joakim Thaning.

Bestyrelsen består herefter af følgende:

Peter Andersen (formand) – valgt den 30. juni 2020 for 2 år.

Karl Melchior – valgt den 30. juni 2020 for 2 år.

Sune Christiansen – valgt den 30. juni 2020 for 2 år.

Gustav Kragh-Jacobsen – genvalgt den 30. april 2019 for 2 år.

Per Martin Erlandsson – nyvalgt den 30. april 2019 for 2 år.

Suppleant Lise Roland Andreassen - valgt den 30. juni 2020 for 1 år.

Suppleant Joakim Thaning - valgt den 30. juni 2020 for 1 år.

7. Valg af administrator.

Som administrator genvalgtes Skovgaard Alsig Advokater Advokatanpartsselskab.

8. Valg af revisor.

Som revisor genvalgte Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab.

9. Eventuelt.

Bestyrelsen oplyste, at bestyrelseslokalet nu er åbent igen.

Ruderne i opgangene er blevet skiftet.

Foreningen har en facebook-side og en hjemmeside.

Husk at melde ind til bestyrelsen, hvis man vil på ventelisten.

-ooOoo-

Intet yderligere at protokollere.

Generalforsamlingen hævet kl. 20.55.

Som dirigent og referent:

Bente Skovgaard Alsig

I bestyrelsen:

Peter Andersen, formand

Per Martin Erlandsson

Karl Melchior

Sune Christiansen

Gustav Kragh-Jacobsen

AB Istedgade 66-68

Cvr.nr. 10148197

Finansielt overblik

25. Juni 2020



Engagementsoversigt: Realkreditlån

Adresse	Låntype	Kontantrente	Restløbetid	Valuta	Hovedstol i valuta	Restgæld DKK	Afdragsfrihed slut	Udløb	Refi.dato	Kap.center	Bidrag	Kurs
A/B Istedgade 66-84 (10148197)												
Istedgade 66	3% NYK 2031 A	4,46 %	11,0	DKK	42.899.000	28.658.173	30-06-2011	30-06-2031	01-10-2031	NYK E	0,27 %	104,25
	CIBOR3M + 0,05%	-0,13 %	28,5	DKK	29.237.000	29.237.000	30-06-2032	31-12-2048	01-04-2022	NYK H	0,45 %	100,19
Realkreditlån:						57.895.173						

Bemærk:

- Lån med hovedstol DKK 42.899.000 er ydet som tabslån og dermed 100% støttet lån.
- CIBOR-lånet skal refinansieres 01.4.2022.
- I den forbindelse nulstilles det nuværende rentetillæg (p.t. 0,05% p.a.), og der kan fremkomme et nyt rentetillæg/fradrag, som kan være henholdsvis højere eller lavere end det nuværende
- Rentetillæg/fradrag er ikke omfattet af renteswappen
- CIBOR-lånet er afdragsfrit frem 30.06.2032.

Foreningens renteswaps

Renteaftaler

Produkt	Type	Udløbsdato	MV i DKK	BPV i DKK	Supplerende oplysninger	Modtager / Betaler (beløb og renter i valuta)					
						Modt/Bet	Rente	Indeks	Valuta	Nuværende hovedstol	Hovedstol DKK
1495877 IN	Renteswap	30-06-2032	-18.147.823	45.781		BETALER	4,95 %	FAST	DKK	29.237.000	29.237.000
						MODTAGER	-0,18 %	CIBOR3M	DKK	29.237.000	29.237.000

Bemærk:

- Værdien på -18.147.823 er vejledende pr. 24-6-2020, og er ikke et tilbud om at lukke forretningen ned til den pågældende pris.
- BPV (Basis Point Value) angiver renteswappens kursfølsomhed ved en renteændring på 0,01% (1 Basis point). BPV er ikke konstant men ændrer sig bl.a. ved ændringer i renten og løbetiden.

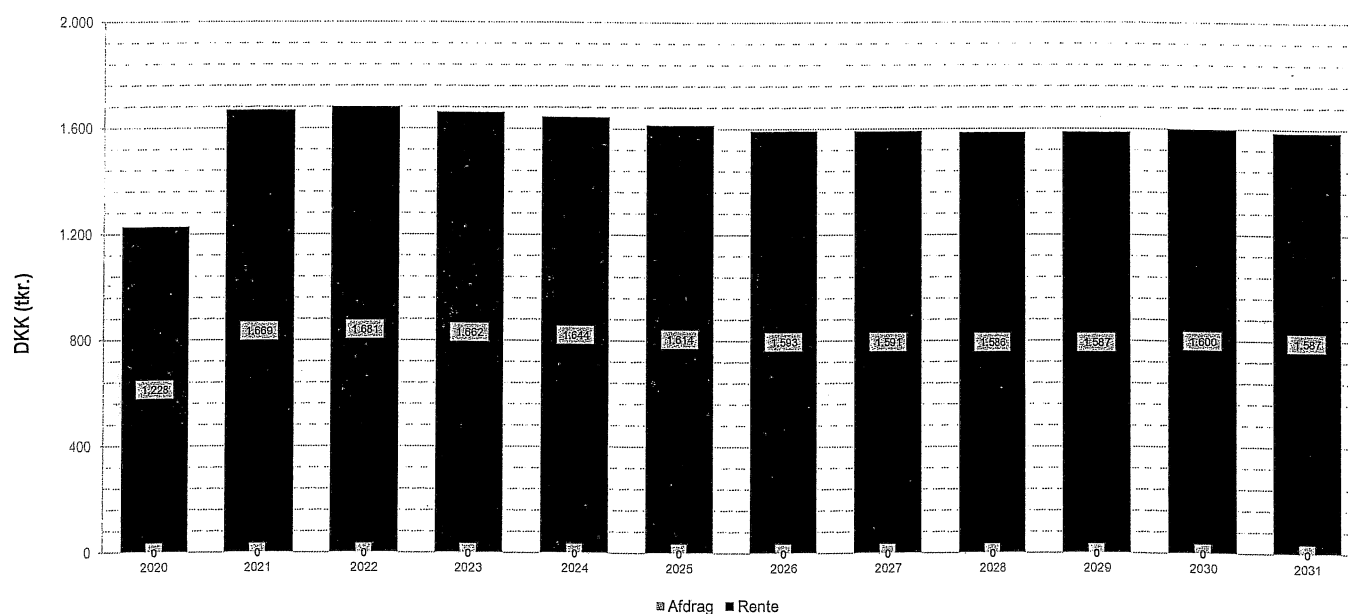
Engagementsoversigt: Bank

Navn	Kontonr.	Restløbsår	Valuta	Beløb (Valuta)	Beløb (DKK)	Max trækingsret
ErhKto Adm S Ind NEG	81174889465	20,52	DKK	8.051.061	8.051.061	0
ErhKto Adm S Ind NEG	81171584035	20,52	DKK	2.635.152	2.635.152	0

Forventede ydelser, 12 år

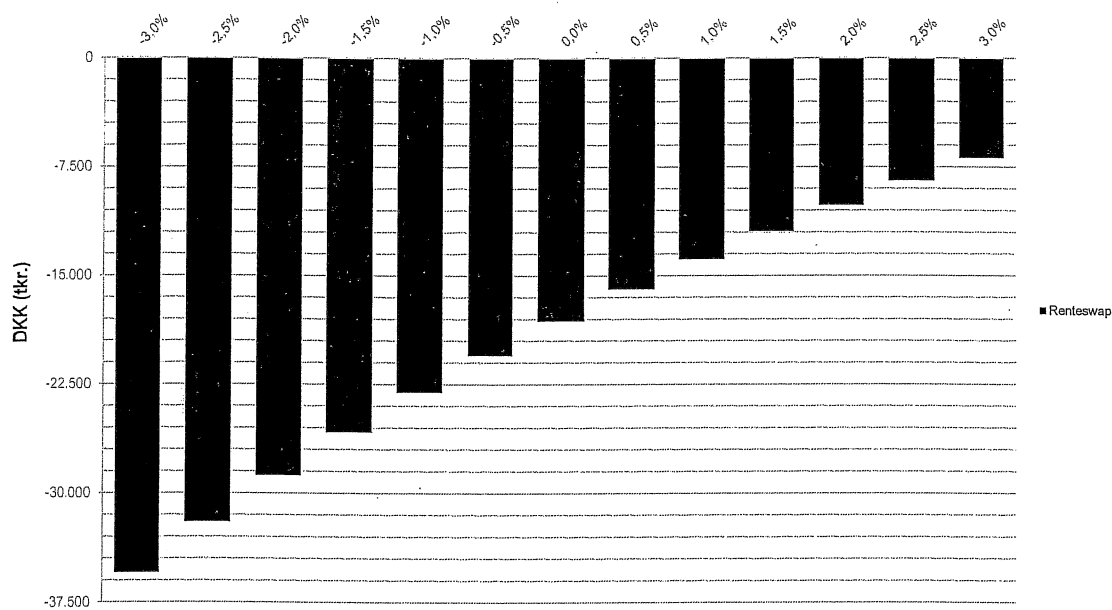
Ydelsen på lån stort DKK 42.899.000 er ikke medtaget idet ydelsen betales af det offentlige.

Finansielt
Overblik

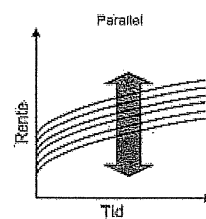


Note: Ved eventuel rentetilpasning anvendes forwardrenter som antagede fremtidige renter. Eventuelle tillæg og bidrag holdes konstant. Bidrag og tillæg indgår i renten. I indeværende år er rente og afdrag medtaget fra det førstkomende kvartal.

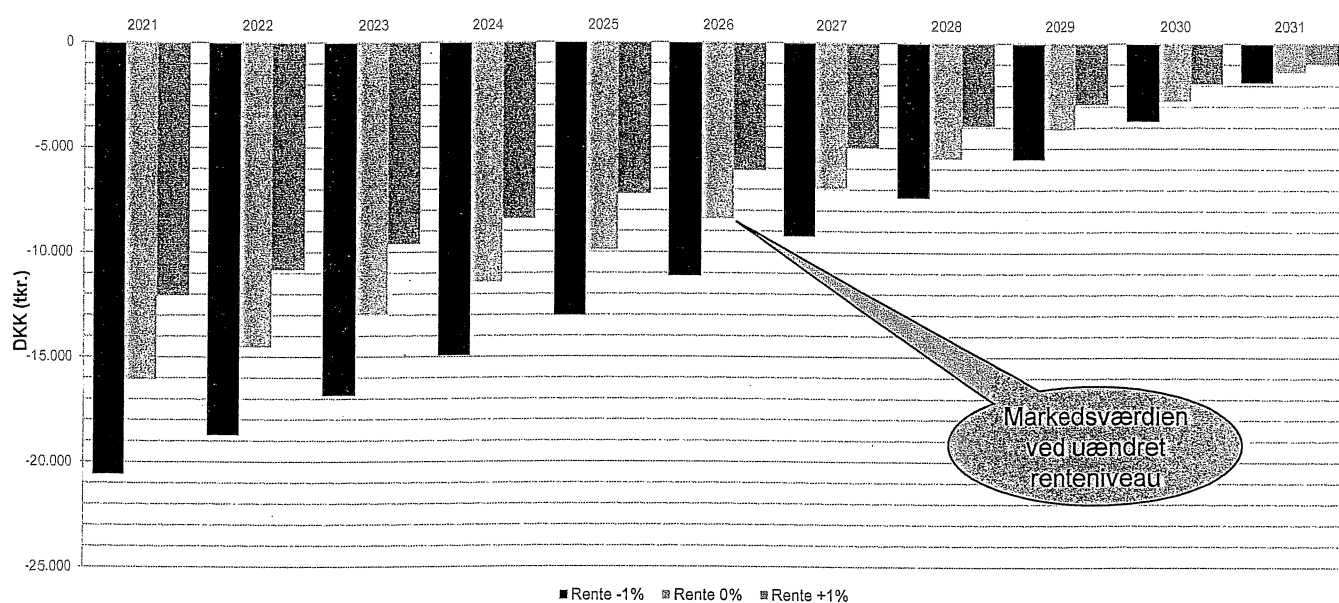
Swappens markedsværdi ved renteændringer



Finansielle instrumenters værdi ved en parallelforskydning i rentekurven.



Swappens markedsværdi ved renteændringer over tid, 12 år



Note: Rente 0% angiver værdier over tid baseret på forwardrentekurven. Rente -1% og rente +1% betyder, at forwardrentekurven er parallel forskudt.

Disclaimer

Dette materiale er udarbejdet af Nykredit Bank A/S til personlig orientering for de kunder, som Nykredit Bank A/S har udleveret materialet til. Materialet er baseret på offentligt tilgængelige oplysninger samt egne beregninger baseret herpå.

Nykredit Bank A/S påtager sig intet ansvar for rigtigheden, nøjagtigheden eller fuldstændigheden af informationerne i materialet. anbefalinger skal ikke opfattes som tilbud om køb eller salg af de pågældende værdipapirer, og Nykredit Bank A/S påtager sig intet ansvar for dispositioner foretaget på baggrund af oplysninger i materialet.

Oplysninger i materialet om tidligere afkast, simulerede tidligere afkast eller fremtidige afkast kan ikke anvendes som en pålidelig indikator for fremtidige afkast, og afkast kan blive negativ. Oplysninger i materialet om kursudvikling kan ikke anvendes som en pålidelig indikator for fremtidig kursudvikling, og kursudvikling kan blive negativ. Gevinster kan blive forøget eller formindsket som følge af udsving i valutakurser.

Såfremt materialet indeholder oplysninger om en særlig skattebehandling, skal kunder være opmærksomme på, at skattebehandlingen afhænger af den enkelte kundes individuelle situation og kan ændre sig fremover. Såfremt materialet indeholder oplysninger baseret på bruttoafkast, kan gebyrer, provisioner og andre omkostninger påvirke afkastet i nedadgående retning.

Nykredit Bank A/S og/eller andre selskaber i Nykredit koncernen kan have positioner i værdipapirer omtalt i materialet samt foretage køb eller salg af samme, ligesom disse selskaber kan være involveret i corporate finance-aktiviteter eller andre aktiviteter for virksomheder, der er omtalt i materialet.

Materialet må ikke mangfoldiggøres eller distribueres uden samtykke fra Nykredit Bank A/S.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

MARTIN ERLANDSSON

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Istedgade 66-84

Serienummer: 19860119xxxx

IP: 185.10.xxx.xxx

2020-07-27 14:11:16Z



Karl Amiri Melchior

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Istedgade 66-84

Serienummer: PID:9208-2002-2-981756851283

IP: 2.130.xxx.xxx

2020-07-27 16:02:16Z

NEM ID

Peter Høj Andersen

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Istedgade 66-84

Serienummer: PID:9208-2002-2-377960354281

IP: 185.10.xxx.xxx

2020-07-27 19:19:13Z

NEM ID

Bente Skovgaard Alsig

Dirigent

På vegne af: Administrator

Serienummer: CVR:38664336-RID:51756333

IP: 193.104.xxx.xxx

2020-07-28 08:31:54Z

NEM ID

Bente Skovgaard Alsig

Advokat

På vegne af: Administrator

Serienummer: CVR:38664336-RID:51756333

IP: 193.104.xxx.xxx

2020-07-28 08:31:54Z

NEM ID

Gustav Nordgreen Kragh-Jacobsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Istedgade 66-84

Serienummer: PID:9208-2002-2-516154316916

IP: 77.241.xxx.xxx

2020-07-29 19:00:58Z

NEM ID

Sune Jens Bergishagen Christiansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Istedgade 66-84

Serienummer: PID:9208-2002-2-009776408731

IP: 185.10.xxx.xxx

2020-07-30 19:08:39Z

NEM ID

Penneo dokumentnøgle: FWFBJ-ZHHM5-7KUVB-ZB2VF-3KT4Z-OF4W

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>