

15 OKT. 2013

203

Vestegnens Boligadministration ApS

Darup Mosevej 1 – Glim – 4000 Roskilde

Referat af ordinær generalforsamling (GF) i AB Abel Cathrines Gade 33. GF foregik hos Café Apropos – Halmtorvet 10 – 1654 København V. den 3. September 2013 klokken 18.00.

Dagsorden

- 1) Valg af dirigent
- 2) Valg af referent
- 3) Bestyrelsens beretning
- 4) Godkendelse af årsregnskab & andelsværdi
- 5) Ejendommens vedligeholdelsesstand og eventuelle modernisering
- 6) Indkomne forslag
- 7) Godkendelse af budget og eventuel ændring i boligafgift
- 8) Valg af bestyrelse
- 9) Eventuelt

Tilstede på generalforsamlingen var:

Erhvervsandelen i kælderen ved bestyrelsen

Pia Johansen

Janne Kryger Nielsen

Kasper Ungstrup

Malene Juul Barfod

Irene la Cour Jakobsen, hendes mand & lejer Sussi la Cour

Torben BB fra VEBA

GF startede klokken 18.05

Ad punkt 1 & 2. Valg af dirigent & referent.

Administrator valgt dirigent & referent. Dirigenten konstaterede at GF var indkaldt i henhold til vedtægten, og dermed beslutningsdygtig idet mindst 20% af foreningen er tilstede.

Dagsordenen blev godkendt

Ad punkt 3. Bestyrelsens beretning ved Pia Johansen.

Vi har i foreningen valgt at omlægge vores kreditforeningslån fra det der i daglig tale kaldes SWAP lån (Renteloftsaftale).

Denne låntype har igennem længere tid været en udfordring for foreningen i forhold til belåning af andelene og dermed salget af dem.

Det er nu omlagt til 5 års Rentetilpasningslån med en rente helt nede på 1,2237, som det fremgår af regnskabet.

Mobil telefon 2292 5468 Telefax 4642 3077

Fastnet telefon 4642 3070 Mail adresse torben@veba.dk

www.veba.dk

Medlem af Ejendomsforeningen Danmark

Dette har vi valgt, da vi dels sparer forsikringen på vores rentelofts aftale og dels får en rente der er så meget lavere at vi kan betale meget mere af på vores lån.

Det medfører en hurtigere afvikling og sikrer dermed vores forening. Dels med en årlig / løbende forbedring af Andelskronen og ejendommens soliditet.

Og fordi vores hensigt på sigt er, at vi vil sænke vores husleje, når der er plads til det i budgettet. Dette sker naturligvis først når det er ansvarligt i forhold til vores fremtidige budget og regnskab og når en del af vores gæld er nedbragt.

Dette vil alene træde i kraft såfremt det godkendes på en generalforsamling.

Fokus 1: Nedbringelse af gæld for at sikre sund forening

Fokus 2: Tilpasning af husleje til det bedre.

Ud over det er vores andet lån omlagt med samme formål. Dette giver en mere kortsigtet besparelse.

Vi har haft lidt udfordringer med væggene i kælderen grundet en tidligere vandskade.

Vores gesims på bagsiden trænger til at blive ordnet.

Vi har fået nye elektroniske målere, da beboere igen og igen ikke er til stede til aflæsninger. Og nu slipper de fremadrettet for at være det.

Vi har skiftet leverandør fra Brunata til Techem, og dermed også skabt en besparelse der.

Alt i alt et godt år for AB Abel Cathrines Gade 33.
Formand Pia Johansen

Beretningen blev enstemmigt godkendt.

Ad punkt 4. Godkendelse af årsregnskab & andelsværdi.

Regnskabet blev gennemgået af administrator.

Efter en grundig gennemgang af regnskabet blev det godkendt; idet årets underskud på kroner 70.243 overføres til egenkapitalen, og andelskronen fastsættes til 21,56 imod 23,05 sidste år.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

Se den enkelte lejligheds andel af egenkapitalen herunder:

			Andelsværdi fra 01.07.2013	Andeskronen per 30.06.2013
0 203 0002	Pia Johansen	140,00	1.207.544,14	21,56
0 203 0003	Janne Kryger Nielsen	80,00	690.025,22	21,56
0 203 0004	Jesper Schneider	80,00	690.025,22	21,56

0 203 0005	Andreas Bagh	80,00	690.025,22	21,56
0 203 0006	Mikkel Rasmussen	80,00	690.025,22	21,56
0 203 0007	Kasper Ungstrup	80,00	690.025,22	21,56
0 203 0008	Malene Juul Barfod	80,00	690.025,22	21,56
0 203 0009	Mads Christian Esben- sen	80,00	690.025,22	21,56
0 203 0010	Irene la Cour Jakobsen	80,00	690.025,22	21,56
0 203 0011	Christine Løkkebø	62,00	534.769,55	21,56
0 203 0012	Jesper Schneider	62,00	534.769,55	21,56
	Antal m2 ifølge BBR	904,00		
	Samlet egenkapital		7.797.285,00	

Ad punkt 5. Ejendommens vedligeholdelsesstand og eventuelle modernisering.

Der er i 2013-2014 planlagt følgende vedligeholdelsesopgaver: Kasper undersøger priser på udskiftning af alle el pærer til LED. Pia Johansen indhenter tilbud på reparation af gesimsbånd, og sætter i gang indenfor budget 2013-2014. Sussi la Cour foreslog maling af opgangen, hvilket vil blive taget op til næste års GF. Det blev godkendt at vi har skiftet varmeregnskabs firma til Techem, idet vi får monteret elektroniske vand & varmemålere, således at det ikke er nødvendigt med fysisk aflæsning inde i lejlighederne.

Ad punkt. 6 Indkomne forslag.

Der var ikke indkommet forslag.

Ad punkt 7 Godkendelse af budget og eventuel ændring i boligafgift

Administrator gennemgik budget 2013-2014, som er gengivet herunder:

AB Abel Cathrines Gade 33

Kontoplan	Budget 2013- 2014	Budget 2012- 2013	Budget 2011- 2012
1110 Boligafgift	831.635	831.635	831.635
1110 Forhøjelse af boligafgiften	0	0	0
1115 Lejeindtægt erhverv; kælderens Stigning per 01.12.2011	145.045	143.171	140.544
Indtægter i alt	976.680	974.806	974.804
Ejendomsskat & grundskyld 34 o/ooo af			
1205 2.242.300	82.427	82.427	77.034
1210 Skorstensfejning	459	459	447
1215 AC Affaldsgebyr	22.014	22.014	19.567
1215 Regulering 2012	0	0	76
1216 Kommunal renhold fortov 36 m2	6.226	6.226	6.092
1225 Rottebekæmpelse & brandpræventivt tilsyn	691	691	664
1230 El A33 trp. Måler 511063365, 8.152 kWh	14.248	14.248	12.032
1230 Nordjysk Elhandel; 9.575 á 0,45	4.458	4.458	4.058
1230 Regulering 2012	0	-93	-641
1235 Renteudgifter Nordea; baseret på 7,3%	36.500	61.000	75.000
1240 NYK terminsprovision (0,66% af 4.590.500)	0	30.636	30.640

1340 Fakturerende vicevært	31.500	34.800	33.600
1405 Administrations honorarer VEBA	26.234	26.099	25.091
1410 Porto & fotokopier	4.000	4.000	4.000
1420 Revisionshonorar; BDO ScanRevision	14.500	14.500	14.500
1425 PBS opkrævningsgebyrer	1.200	1.000	900
1445 Bankgebyrer & øvrige gebyrer	1.000	1.000	500
1460 Valuarvurdering; Wiborg & partnere	22.000	0	0
1465 Ejendomsforsikring; Codan polie 6633138077	14.818	14.531	13.802
1505 Bestyrelsesmøder	200	200	200
1510 Generalforsamling	500	200	200
1520 Honorar til formanden	3.000	3.000	3.000
1600 Udvendig vedligeholdelse	73.101	246.397	25.646
1680 Gårdlauget Centrum-karéen	15.741	15.744	14.000
1690 All Remove	6.000	6.000	0
1910 Prioritetsrenter	0	0	125.500
1910 NYK 3.352.800 renter/afdrag	0	58.746	0
1910 NYK 2.832.000 rte./afdrag 1. halvår 2013	0	73.847	0
1910 NYK 2.832.000 rte. /afdrag 2013/2014	171.018	0	0
1910 Nordea 9.281.000 F5 med rte. 1,2237	424.845	0	0
1910 NYK opr. 9.181.000; rente 1,3510% pro anno	0	174.532	213.896
1915 Afdrag på NYK 3.352.800	0	78.144	275.000
Udgifter i alt	976.680	974.806	974.804
Budgetteret resultat	0	0	0

Budgettet blev enstemmigt godkendt.


Ad punkt 8 Valg af bestyrelse

Pia Johansen (2015) blev genvalgt for to år. Kasper Ungstrup (2014) & Malene Juul Barfod (2014) er ikke på valg i år.

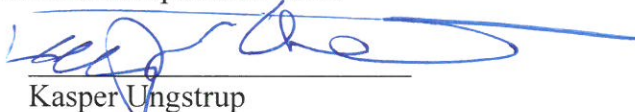
Ad punkt 9 Eventuelt

GF sluttede klokken 18.45

Underskrevet i henhold til vedtægtens §28; København den 6. september 2013.



 Formand Pia Johansen



 Kasper Ungstrup