

Referat fra ordinær generalforsamling den 13. oktober 2022

Torsdag den 13. oktober 2022 kl. 17:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Abel Cathrines Gade 33 med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt i mødelokalet i Fælleshuset, Halmtorvet 10 – 1654 København V.

Tilstede var 5 medlemmer, 1 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 6 stemmer.

Foreningens formand Malene Barfod bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

Administrator Gitte Illum fra SJELDANI blev valgt som dirigent og referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

Ad 2 - Beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Årsberetning til Abel Cathrines Gade 33 Generalforsamling, torsdag den 13. oktober 2022 kl. 17

Bestyrelsens årsberetning v/ Malene Juel Barfod.

Vi har i det forgangne år 2021-2022 indgået forlig i sagen med vedr. Jesper Schneider, grundet Covid-19 og sagsudsættelse gange flere grundet heraf.

Resultatet af årsregnskabet giver et fornuftigt overskud i vores budget.

Andelsværdien pr. andelskrone kan dette år maksimalt fastsættes til 49,2704 kr. – sidste år var den på 43,00 kr.

Derudover har vi som aftalt fra sidste års generalforsamling indgået lån som har kunne medvirke til en gennemgribende systematisk vedligeholdelse af ejendommen. Hele sommeren er facaden samt opgangene blevet renoveret i første del af vores ejendomsforbedring. Alt dette med henblik på, at vi i fremtiden vil undgå store renoveringsprojekter, men på sigt følge en vedligeholdelsesplan.

Disse udgifter sætter ejendommen i bedre stand end ved foreningens køb, og dette vil dermed tilføre ejendommens beboere en højere brugs- og nytteværdi.

Bestyrelsen har et godt samarbejde og vores mål med at få en sund forening er ved at tage form.



Andelsboligforeningen Abel Cathrines Gade 33

I år er bestyrelsesmedlem Mikkel Poulsen samt formand Malene Juel Barfod på valg. Begge ønsker at genopstille.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2021-2022, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 237.457 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 4.847 kr.

Folketinget har vedtaget en ændring af Lejelovens § 5, stk. 2, for at imødegå kortsigtede investeringer i udlejningsejendomme. Det kan have indflydelse på andelsværdiberegningen i andelsboligforeninger som anvender valuarvurdering og har et energimærke, som er dårligere end "C". Foreningens energimærke er "C". Foreningen anvender valuarvurdering til beregning af andelsværdien.

I henhold til Indenrigs- og Boligministeriets bekendtgørelse af 14. juni 2021, skal følgende nøgletal fremgå af andelsboligforeningens generalforsamlingsreferat:

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr. ... 13.10.2022

A1	Foreningens navn ...	Abel Cathrines Gade
A2	Adresse ...	Abel Cathrines Gade 33
A3	CVR-nr. ...	30 05 65 23

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien ...	Valuarvurdering
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020? ...	Nej
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	28.300.000 kr.
	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	31.305 kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	1.827.896 kr.

Boligafgift

H1	Årlig boligafgift ...	848 kr. pr. m2
----	-----------------------	----------------

Teknisk andelsværdi

K1	Andelsværdi ...	18.659 kr. pr. m2
K2	Gæld ...	11.265 kr. pr. m2
K3	Teknisk andelsværdi ...	29.925 kr. pr. m2

Vedligeholdelse

L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse / reovering ...	Ja (2021)
----	---	-----------

Friværdi

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) ...	56 %
---	--	------

I forhold til foreningens øvrige nøgletalsskemaer, finders der i dette nøgletalsskema oplysninger om foreningens vedligeholdelsesplan, idet det anses for væsentligt, at andelsboligforeninger har en opdateret



Andelsboligforeningen Abel Cathrines Gade 33

vedligeholdelsesplan, så nuværende og kommende medlemmer af foreningen har et overblik over kommende større vedligeholdelsesprojekter. SJELDANI anbefaler, at vedligeholdelsesplaner opdateres mindst hvert 3. år.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til 46,6485 kr. (sidste år: 43,00 kr.).

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2022-2023, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2022-2023.

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 5 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

Forslag 1 - bemyndigelse til omlægning af lån

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til – i samråd med administrator – at omlægge foreningens realkreditlån, såfremt det er til fordel for foreningen. Bemyndigelsen gælder omlægning af foreningens realkreditlån, herunder ændring af låntype, løbetid, afdragsprofil og øvrige lånebetingelser. Bemyndigelsen gælder frem til næste ordinære generalforsamling.

Forslaget blev **ikke vedtaget**

Ad 6 - Valg

På denne generalforsamling var formand Malene Barfod på valg og hun blev genvalgt. Derudover var bestyrelsesmedlem Mikkel Poulsen på valg og han blev genvalgt.

Som suppleant blev **Ida Skafsgaard Hansen**

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Malene Barfod	på valg i 2024
Bestyrelsesmedlem	Marie Qvist Jensen	på valg i 2023
Bestyrelsesmedlem	Rasmus Olsen	på valg i 2023
Bestyrelsesmedlem	Mikkel Poulsen	på valg i 2024
1. Suppleant	Ida Skafsgaard Hansen	på valg i 2023

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.



Andelsboligforeningen Abel Cathrines Gade 33

Ad 7 - Eventuelt

Følgende blev drøftet dette punkt:

Husk et lufte jeres radiatorer ud inden vinteren, så alle får varme.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 18.00

Husk, at du kan finde alle relevante oplysninger om foreningen på:

<http://abelgade33.sjeldani.dk/>

--- Referatet underskrives digitalt af formanden og ét bestyrelsesmedlem ---
Malene Barfod (formand), og Rasmus Olsen (bestyrelsesmedlem)



PENNEO

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

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

Malene Juel Barfod

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Abel Cathrins Gade

Serienummer: PID:9208-2002-2-665544674843

IP: 193.169.xxx.xxx

2022-10-14 14:05:51 UTC

NEM ID 

Rasmus Grosen Olsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Abel Cathrins Gade

Serienummer: bd19f47d-9133-4694-a8e1-c0a8aad1e452

IP: 80.62.xxx.xxx

2022-10-18 11:16:16 UTC

Mit ID 

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 tidsstemplet 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>