

Referat fra ordinær generalforsamling den 20. februar 2020

Torsdag den 20. februar kl. 17:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Bacchus med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt på adressen Luganovej 25, 2300 København S.

Tilstede var 3 medlemmer.

Foreningens formand Peter Jensen bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

Emil Hvilsom fra SJELDANI blev valgt som dirigent og som referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

Ad 2 - Beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Foreningen har fået udarbejdet en vedligeholdelsesplan.

Bestyrelsen har overvejet, om foreningen med fordel kan omlægge realkreditlån. SJELDANI lovede at vende tilbage med beregninger, som skal vise om det med fordel kan gøres nu. Muligheden for at optage tillægsbelåning til vedligeholdelse af ejendommen eller / og nedsættelse af boligafgiften blev drøftet.

Det har været et godt år i foreningen, med næsten ingen problemer på nær en hovedsikring som gik henover julen.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.



Andelsboligforeningen Bacchus

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2019, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 71.890 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 90.058 kr.

Regeringen har lavet en aftale med en række partier om initiativer til at imødegå kortsigtede investeringer i udlejningsejendomme. Der foreligger endnu ikke noget lovforslag. Det kommende lovforslag forventes at få indflydelse på andelsværdien i andelsboligforeninger som anvender valuarvurdering til beregning af deres andelsværdi, særligt hvis foreningens energimærke er dårligere end 'C'.

Foreningens energimærke er udløbet og er 'D'. Administrator anbefalede at der udarbejdes et nyt energimærke hurtigst muligt og at foreningen arbejder på at forbedre mærket, så det som minimum kommer op på 'C'.

Foreningen anvender ikke valuarvurdering til beregning af andelsværdien.

Der blev spurgt til fastfrysningssdato for valuarvurderinger lavet før 30. juni 2020, som ser ud til at blive en del af det kommende lovforslag. Administrator oplyste, at en fastfrysning af en valuarvurdering vil gøre det tydeligt for foreningens samarbejdspartnere, at der anvendes en høj vurdering ved fastsættelse af andelsværdien. Det vil være et kedeligt signal at sende ud og det vil kunne give vanskeligheder i forbindelse med salg af andele i foreningen hhv. optagelse af lån i foreningen. Administrator anbefalede, at foreningen i stedet sørger for at forbedre energimærket.

I henhold til Erhvervsstyrelsens bekendtgørelse af 30. maj 2018, skal følgende nøgletal fremgå af andelsboligforeningens generalforsamlingsreferat:

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien ...	Offentlig vurdering
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	8.950.000 kr.
	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	16.636 kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	0 kr.
	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	0 kr. pr. m2

Boligafgift

H1	Månedlig boligafgift ...	675 kr. pr. m2
----	--------------------------	----------------

Teknisk andelsværdi

K1	Andelsværdi ...	12.193 kr. pr. m2
K2	Gæld – omsætningsaktiver ...	4.443 kr. pr. m2
K3	Teknisk andelsværdi ...	16.636 kr. pr. m2

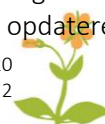
Vedligeholdelse

L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse / reovering ...	Ja (2019)
----	---	-----------

Friværdi

P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) ...	68 %
----	--	------

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 Bacchus

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 **12.192,68 kr.** (sidste år: 11.875,49 kr.).

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2019-2020, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2019-2020.

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 5 - Forslag

Der var ingen forslag til behandling på denne generalforsamling.

Ad 6-7 - Valg

På denne generalforsamling var foreningens formand Peter Jensen og bestyrelsesmedlem Anny Søndergaard på valg. Begge modtog genvalg. Som suppleanter blev Mikael Dahlgaard og Mathilde Hancke Laursen valgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Peter Jensen	på valg i 2022
Næstformand	Anny Søndergaard	på valg i 2022
Bestyrelsesmedlem	Martin Thomas Jensen	på valg i 2021
Suppleant	Mikael Dahlgaard	på valg i 2021
Suppleant	Mathilde Hancke Laursen	på valg i 2021

Ad 8 - Eventuelt

Der var intet at berette under dette punkt.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 17:50.



Andelsboligforeningen Bacchus

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

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

--- Referatet underskrives digitalt af dirigenten og formanden ---
Emil Hvilsom (dirigent) og Peter Jensen (formand)

Penneo dokumentnøgle: LIP02-YNEWK-KE8FY-QFNT3-MVJGO-1VXHI



PENNEO

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

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

Emil Hvilsom

Dirigent

På vegne af: SJELDANI

Serienummer: CVR:35677968-RID:84724037

IP: 195.225.xxx.xxx

2020-02-27 08:10:27Z

NEM ID 

Peter Høj Jensen

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Bacchus

Serienummer: PID:9208-2002-2-256012227800

IP: 2.128.xxx.xxx

2020-02-29 12:13:26Z

NEM 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>