

NINA ANDERSKOUV

Advokat . Moderet for Landsret

Reventlowsgade 18 . 1651 København V

Telefon 31 23 18 20

Fax 33 25 12 72

Giro 7 33 66 16

Den 11. marts 1992 afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Omkring Pinse.

Samtlige andelshavere var repræsenteret med undtagelse af Anders Thorsen og Anne Hansen.

1. Til dirigent og referent valgtes advokat Nina Anderskov, der konstaterede at generalforsamlingen var lovlig indvarslet og beslutningsdygtig. Det reviderede årsregnskab var ikke udsendt inden generalforsamlingen men blev omdelt ved generalforsamlingens begyndelse, jfr. under punkt 3.
2. Karin Adriansen bemærkede med hensyn til bestyrelsens beretning, at medlemmerne fra de mange husmøder var bekendt med, hvad der er sket i foreningen. Generalforsamlingen godkendte dette.
3. Nina Anderskov gennemgik det reviderede årsregnskab for 1990/91 med opgørelse af andelsværdi.

Det er foreningens første årsregnskab efter afslutning af byfornyelsesarbejder og Københavns kommunes godkendelse af byggeregnskab. Der er foretaget finansiering med indekslån, hvortil der fra det offentlige ydes støtte med rente- og afdragsbidrag til en del af de optagne lån og med rentebidrag til en del af de optagne lån.

Af de samlede omkostninger vedrørende byggearbejder i forbindelse med byfornyelsessagen, kr. 1.447.031,00, er der i regnskabet overført 61%, det vil sige 882.689,00 kr. til ejendommens værdikonto som forbedringsværdi, og der er således udgiftsført 39% = 64.342,00 kr. som vedligeholdelsesandelen. Revisor oplyser at vedligeholdelsesprocenten er optaget under henvisning til den af Direktoratet for Stadens Faste Ejendomme fastsatte procentsats.

Dette princip drøftedes indgående. Medlemmerne påpegede, at de angivne håndværkerudgifter på 23.679,00 kr. udover byfornyelsessagen i væsentligt omfang udgør materialer indkøbt i forbindelse med medlemmernes udførelse af eget arbejde på ejendommen, og at medlemmerne også i forbindelse med byfornyelsesopgaverne har udført en væsentlig del eget arbejde ved maling af facaden og indretning af fælleslokaler i stueetagen. Fælleslokalerne i stueetagen er blevet fuldstændigt moderniseret med nyt bad, nyt køkken ny gulvbelægning, etablering af fællesrum og legerum samt fælles vaskeri. Ved eget arbejde er der tilført ejendommen en værdiforøgelse af betydeligt omfang. Det besluttes at ansætte denne værdiforøgelse

til 78.000,00 kr., således at ejendommens værdikonto forøges fra de bogførte 1.706.631,00 til 1.784.631,00 kr.. Administrator foreslår, at regnskabet ændres, således at man overfører en større procent af byggesagsudgifterne til ejendommens værdikonto under henvisning til den større værdiforøgelse der på grund af medlemmernes eget arbejde rent faktisk må anses for at være tilført ejendommen.

Til støtte for denne fremgangsmåde kan anføres, at den del af byfornyelsesudgifterne, som Københavns kommune har støttet som vedligeholdelsesudgift med både afdrags- og rentebidrag vedrørende det optagne indeksslån er mindre end de 564.342,00 kr., som foreningen har udgiftsført i det foreliggende regnskab som vedligeholdelsesandel. Kommunen har kun støttet (209.600,00 + 248.500,00) = 458.100,00 kr., idet de samlede byggesagsudgifter har oversteget bevillingsrammen på 1.340.000,00 i henhold til byfornyelseslovens kapitel III.

Administrator foreslår som en anden fremgangsmåde, at foreningen i noten på side 6 under beregning af andelskrone efter § 5 stk. 3 i lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber, medtager et tillæg til foreningens egenkapital i form af merværdi for foreningens ejendom på 78.000,00 kr., nemlig værdiforøgelsen som følge af eget arbejde med facademaling og indretning af fællesrum. Det vil forøge egenkapitalen efter beregning i henhold til § 5 stk. 3 fra 350.778,00 kr. til 438.778,00 kr.. Fordelt på andelskapital kr. 49.072,00 giver det en andelskrone på 8,738.

Hvis man sammenholder denne andelskrone med andelskrone efter beregning i henhold til § 5 stk. 4 (fastfrysning af den andelskrone der var gældende før byfornyelsesarbejderne blev sat igang) viser det en stigning i andelsværdien på 0,628, det vil sige lidt under den gennemsnitlige årlige stigning i andelsværdi siden foreningens stiftelse.

Generalforsamlingen traf herefter nedenstående beslutning vedrørende regnskabet, idet det samtidig blev vedtaget at samtlige andelshavere har en indsigelsesfrist på 14 dage fra 11.3.1992 med hensyn til godkendelsen af regnskabet og andelskronen. Indsigelserne skal fremsættes skriftligt overfor administrator. Såfremt der fremkommer indsigelser, vil der blive indkaldt til ny generalforsamling med ny forelæggelse af regnskab og såfremt indsigelserne måtte have givet anledning til ændringer i regnskabet skal forslaget udsendes til medlemmerne senest 14 dage før generalforsamlingen. Den ekstraordinære generalforsamling tager så stilling til den endelige godkendelse af regnskab og andelskrone. Såfremt der ikke fremkommer skriftlige indsigelser til administrator senest 14 dage efter den 11.3.1992, er nedenstående beslutning endelig.

Generalforsamlingen besluttede herefter enstemmigt at godkende det forelagte regnskab, men med den ændring, at ejendommens værdikonto forøges med 78.000,00 kr.. Det gøres primært ved at medtage et tillæg for værdiforøgelse ved eget arbejde med facademaling og indretning af fællesrum på 78.000,00 kr. i noten på side 6 om beregning af andelskrone efter § 5 stk. 3, hvorefter andelskronen forøges med ca. 0,6 kr. til 8,738 kr. i forhold til beregning af andelskrone efter § 5 stk. 4. Sekundært (såfremt revisor ikke kan støtte den primært angivne fremgangsmåde) ved i regnskabet at overføre en større del af håndværkerudgifterne til ejendommens værdikonto, nemlig 882.689,00 + 78.000,00, således at de bogførte aktiver forøges til 1.877.053,00 kr., heraf ejendommens værdikonto 1.784.631,00 kr..

I forbindelse med godkendelse af regnskabet godkendte medlemmerne, at forskellen mellem den a/c opkrævede forhøjelse vedrørende byfornyelsesarbejder og den endeligt opkrævne tilbagebetales medlemmerne for perioden 1.8.1990 til 1.8.1991, men på den måde, at administrator indbetaler til socialcentret de beløb der for denne periode er udbetalt for meget i boligsikring til medlemmerne (medlemmerne har fået udbetalt saneringsboligsikring med 75% af a/c ydelsen vedrørende byfornyelsesarbejder og de 75% af nedsættelsen skal således tilbagebetales). For tiden efter 1.8.1991 afregner den enkelte andelshaver selv eventuelt for meget modtaget boligsikring med Socialcentret Blågård. En del nye andelshavere har f.eks. ikke modtaget boligsikring, fordi de er blevet medlemmer efter 1.8.1990, datoen for regnskabsafslutning vedrørende byfornyelsessagen.

4. Nina Anderskov gennemgik drifts- og likviditetsbudget for 1991/1992. Budgettet blev enstemmigt vedtaget. Det vedtoges dermed at lade forskellen mellem a/c opkrævning til byfornyelsessagen (59.000,00 kr.) og den endelige opkrævning (45.000,00 kr.) det vil sige 14.000,00 kr. indgå som en ordinær forhøjelse af boligafgiften. Den samlede opkrævning overfor medlemmerne udgør således fortsat 246.000,00 kr., og der sker ikke ændring i de månedlige opkrævninger overfor medlemmerne.
5. Der var ikke indkommet forslag.
6. Valg til bestyrelsen. I følge vedtægterne vælges bestyrelsesmedlemmer og suppleanter for 1 år ad gangen. Asger Verner Hansen ønsker ikke genvalg.

Efter valg består bestyrelsen af følgende medlemmer:

Formand Karin Adriansen, genvalgt 11.3.1992.
Lene Raaschou, genvalgt 11.3.1992.
Birger Gudmundsson, valgt 11.3.1992.

Suppleanter: Birgitte Fabricius og Kim Sandager valgt
11.3.1992.

7. Til administrator genvalgtes advokat Nina AndrskouV og til revisor genvalgtes Revisionsfirmaet Lops og Brandt A/S v/ statsautoriseret revisor Søren Windahl Pedersen.
8. Der var ikke noget til behandling under eventuelt.

Generalforsamlingen hævet kl. ca. 21.40.

Nina AnderskouV
dirigent

Bestyrelsen:

.....
Karin Adriansen

.....
Lene Raaschou

.....
Birger Gudmundsson