

GENERALFORSAMLINGSREFERAT

A/B Omkring Pinse

Onsdag den 29. januar 2003 afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Omkring Pinse.

Dagsordenen i henhold til indkaldelse af 20.12.2002.

1. Til dirigent og referent valgtes advokat Nina Anderskov. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indvarslet og beslutningsdygtig. Repræsenteret var 7 andelslejligheder af foreningens i alt 9 andelslejligheder.
2. Formand Kim Sandager aflagde beretning. Det gjorde han ved at henvise til referaterne på husmøderne.

Beretningen blev godkendt.

3. Nina Anderskov gennemgik foreningens årsregnskab for 2001/2002.

Der er 2 rettelser til selve regnskabet. Under aktiver er udgift til installation af internet medtaget i opgørelse "internt forbrug". Det er ikke korrekt. Udgifter til installation ca. kr. 10.000 betales endeligt af foreningen, og optages som et særskilt aktiv. Nina Anderskov lover, at det bliver rettet i næste års regnskab.

Side 4 skal der i kolonnen "%" rettes 5,0 til 6,42. Der er tale om et kontantlån i Nykredit.

Nina Anderskov henledte dernæst opmærksomheden på, at det store indestående på girokontoen på kr. 547.612 også omfattede max. på kr. 215.000, der er optaget som gæld under passiver. Indeståendet er således på kr. 332.612.

Andelskrone. Nina Anderskov gennemgår beregningerne i noten til årsregnskabet side 7 og 8. (*skal være s. 10 og 11*)

Nina Anderskov har i en skrivelse af 6.12.2002 redegjort for hvordan beregningen vil se ud, såfremt man hæver andelskronen til godt kr. 24,00 pr. indskudt krone og hensætter til fremtidig vedligeholdelse ca. kr. 830.000. Man har drøftet det på et husmøde og er indstillet på en kraftig stigning i andelsværdien i forhold til de kr. 15,62, der blev vedtaget sidste år.

Efter en debat om spørgsmålet besluttede man følgende.

Det hidtidige særlige forbedringstillæg for trappe og tag udgår, det drejer sig om et tillæg på kr. 700 for de små lejligheder og kr. 1.400 for de store sammenlagte lejligheder for trappe og på kr. 2.000 for de små lejligheder og kr. 4.000 for de store sammenlagte lejligheder for tag.

Andelskronen fastsættes til kr. 25,00.

Regnskabet blev godkendt.

4. Nina Anderskov gennemgik budgetforslag for 2002/2003.

Der må påregnes en stigning på omkring 30% på forsikringspræmie. Der er således afsat for lidt til forsikring. Til gengæld er der afsat for meget til generalforsamlinger og møder med kr. 3.000, så alt i alt skulle budgettet kunne holde.

Der er ingen ændringer af boligafgiften.

Budgettet blev vedtaget.

5. Der var ikke indkommet forslag til behandling.
6. Bestyrelsens formand og 2 øvrige medlemmer blev genvalgt. Anne Hansen og Sune Jon Hansen blev genvalgt som suppleanter, men således at Sune Jon Hansen bliver 1. suppleant og Anne Hansen 2. suppleant.

Efter valg består bestyrelsen af følgende:

Formand Kim Sandager, genvalgt 29.1.2003 for 1 år.

Karin Adriansen, genvalgt 29.1.2003 for 1 år.

Dennis Werenskiold, genvalgt 29.1.2003 for 1 år.

1. suppleant Sune Jon Hansen, genvalgt 29.1.2003 for 1 år.
2. suppleant Anne Hansen, valgt 29.1.2003 for 1 år.

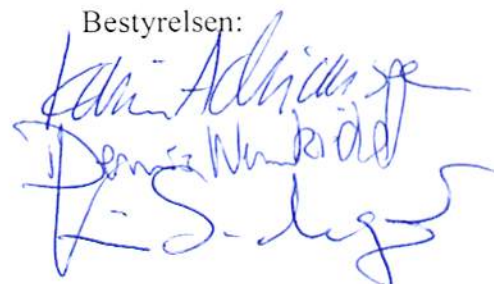
7. Til administrator genvalgtes advokat Nina Anderskov, og til revisor genvalgtes revisionsfirmaet Gyrn, Lops & Brandt, statsautoriseret revisor Søren Windahl Pedersen.
8. Eventuelt. Der var ikke noget til behandling.

Generalforsamlingen hævet kl. 20.15.



Nina Anderskov
dirigent og referent

Bestyrelsen:



K O P I

A/B Omkring Pinse
V/ Kim Sandager
Sankt Hans Gade 30,2.
2200 København N

6. december 2002
Ejd. nr. 461.B3 NA/HT
Sekr.: Helena Theter

Jeg vedlægger udkast til regnskab for året 1.9.2001 – 31.8.2002 med revisionsprotokollat, likviditetsoversigt og budget, i 3 eksemplarer til bestyrelsens medlemmer.

Regnskabet viser et driftsoverskud på kr. 7.923 før afdrag og et underskud på kr. 24.482 efter afdrag. Vi havde afsat kr. 125.000 i budgettet til tag, tagrender m.v., således at det budgetterede resultat efter denne post var på minus kr. 123.975. Før denne post var resultatet et underskud på kr. 1.025.

Udgiften til maler kr. 43.293 fordeler sig på en stor regning der hedder lakering af trapper kr. 34.250 og diverse materialer, herunder diverse maling for kr. 5.494,50 og kr. 1.448.

Tømrer/snedker kr. 35.024 er en regning på montering af vinduesplader i to opgange kr. 35.024,32.

Så I har åbenbart udskudt tag og tagrender til næste regnskabsår. Vi har i hvert fald medtaget det i budgetåret 2003/2003.

Når I sammenholder aktiver med passiver, kan I se, at vi har bogført indestående på jeres BG Bank girokonto med kr. 547.612 og jeres maksimum på kr. 215.000. Jeres egentlige indestående er således $kr. 547.612 \div kr. 215.000 = kr. 332.612$.

Med hensyn til andelskronen vil jeg foreslå, at den i år forhøjes lidt mere end I plejer. Den offentlige vurdering er steget fra kr. 2.650.000 til kr. 3.100.000. Det vil sige med kr. 450.000. Denne stigning fordelt på andelskapitalen på kr. 49.072 udgør kr. 9,17 pr. andelskrone. Den hidtil anvendte beregningsmetode på grundlag af bogført egenkapital og en hensættelse til fremtidig vedligeholdelse på kr. 240.388 giver ganske vist et lille fald i andelskronen fra 15,62 sidste år til 15,38 i år, men det vil i hvert fald være rimeligt, at nedsætte hensættelse til fremtidig vedligeholdelse med det beløb, I har anvendt til trapperenovering. Mit forslag går ud på i stedet at gå over til at anvende den offentlige vurdering, men hensætte et større beløb til fremtidige vedligeholdelsesudgifter.

Hvis I forhøjer andelskronen med de ovenfor beregnede 9,17, skal I på side 8 i den alternative andelskroneberegning indsætte en hensættelse til fremtidig vedligeholdelsesopgaver på ca. kr. 833.000. Der kommer jeg frem til med følgende beregning:

Sidste års andelskrone	15,62
Stigning i år	<u>9,17</u>
Ny andelskrone	<u>24,79</u>
24,79 x andelskapital kr. 49.072 = 1.216.494,88.	
Beregnet egenkapital i regnskabsudkastet side 8	2.049.647,00
Heraf anvendes til andelsværdi	<u>1.216.495,00</u>
Hensættelse til fremtidig vedligeholdelse	<u>833.152,00</u>

Jeg vil foreslå, at I drøftet dette inden vi lader regnskabet rentrykke. Til brug for et eventuelt husmøde vedlægger jeg 11 kopier af nærværende skrivelse.

I øvrigt giver regnskab og budget mig ikke anledning til bemærkninger. Jeg mener ikke det er nødvendigt, at vi afholder regnskabsmøde inden generalforsamlingen, men I er naturligvis velkomne til at aftale tid for et møde på mit kontor.

Ellers beder jeg jer venligst meddele, hvornår I vil holde generalforsamling.

Med venlig hilsen

Nina Anderskouv