

Referat fra ordinær generalforsamling den 16. juni 2020

Tirsdag den 16. juni 2020 kl. 18:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Dybbølsgade 24 med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt i foreningens gårdareal med indgang fra Dybbølsgade 24

Tilstede var 6 medlemmer, 1 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 7 stemmer.

Foreningens formand Søren Esbensen bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

Lene Hansen fra SJELDANI blev valgt som dirigent og referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig. Dog skulle generalforsamlingen have været afholdt inden udgangen af april måned, men på grund af myndighedernes forsamlingsforbud i forbindelse med Corona-pandemien har det ikke være muligt at afholde generalforsamlingen tidligere.

Ad 2 - Beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

2019 har været præget af en del småskader på bygningen og færdiggørelse af nogle projekter. Strømpeforingsprojektet af faldstammerne og Fiberby installationen er blevet færdiggjort. Fiberby i 2018 men betalingen er bogført i 2019.

Vi har haft forskellige skader i 2019. Vi har haft rotter i kælderen hvor skaden er udbedret. Da vi skulle have lavet noget murerarbejde i gangen indtil baggården, viste det sig at der var en sætning skade indtil Mortens lejlighed. Dette er blevet udbedret. I øjeblikket har vi en igangværende forsikrings sag om en vandskade på et rør i en væg på 4 tv kørende. Denne sag er ikke afsluttet. Grundet de mange skader der har været i de sidste par år, har bestyrelsen besluttet at der skal laves en vedligeholdelsesplan for ejendommen. Der har i foråret været en byggesagkyndig ude og kigge på bygningen. Planen foreligger ikke endnu. En sådan en plan vil være med til at vi vil kunne få et større overblik hvad der skal laves og hvornår.



Andelsboligforeningen Dybbølsgade 24

Grundet de mange skader har Codan opsagt vores forsikring med udgangen af oktober 2020. Vi har indhentet flere tilbud, men har ikke besluttet hvilket et vi vælger.

Bestyrelsen kunne supplere med at der i dag er modtaget vedligeholdelsesplan for ejendommen. Den vil bestyrelse gennemgå og vedligeholdelsesplanen vil efterfølgende blive lagt på foreningens hjemmeside.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.

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 underskud på 169.094 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 27.567 kr.

Folketinget har netop vedtaget en ændring af Lejelovens § 5 stk. 2, for at imødegå kortsigtede investeringer i udlejningsejendomme. Denne ændring vil 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 'C' og udløber 22-06-2021, hvor foreningen skal have udarbejdet et nyt energimærke.

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 ejendomsvurdering
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	22.300.000 kr.
	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	20.018 kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	0 kr.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	0 kr. pr. m2

Boligafgift

H1	Månedlig boligafgift ...	44,28 kr. pr. m2
----	--------------------------	------------------

Teknisk andelsværdi

K1	Andelsværdi ...	11.515 kr. pr. m2
K2	Gæld – omsætningsaktiver ...	8.912 kr. pr. m2
K3	Teknisk andelsværdi ...	20.427 kr. pr. m2

Vedligeholdelse

L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse / reovering ...	Nej
----	---	-----

Friværdi

P1	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 vedligeholdelsesplan, så nuværende og kommende medlemmer af foreningen har et overblik over kommende større vedligeholdelsesprojekter. SJELDANI anbefaler, at vedligeholdelsesplaner opdateres mindst hvert 3. år.



Der var fra forsamlingen stor undren over at swaplånenes dagsværdi havde påvirket andelsværdien negativt med 781.141 kr. hvorfor årsrapporten blev **enstemmigt forkastet**.

Efterfølgende kan revisor oplyse, at svaret på den negative dagsværdi skal findes i forskellen i markedsværdioppgørelsen pr. 28.12.2018 på -3.183.369 kr. og markedsværdioppgørelsen pr. 31.12.2019 på -3.964.510 kr. I alt -781.141 kr., jf. note 10 i regnskabet.

Markedsværdioppgørelse af finansielle aftaler pr. 30/12/2019

Markedsværdioppgørelsen vil sammen med de evt. udsendte rentefastsættelsesbreve i året udgøre grundlaget for en evt. regnskabs- og skattemæssig behandling af de finansielle aftaler.

Renteswap, handelsnummer : 4892904N (*)

Startdato	Slutdato	Købt/ Solgt	Betaler/ Modtager	Kupon/ Loft	Valuta	Type	Restgæld	Vedh. rente i DKK	Markedsværdi inkl. vedh. rente i DKK
23/09/2008	30/09/2038	-	Modtager	CIBOR 6M	DKK	Variabel rente	4.763.000	0	578.877
23/09/2008	30/09/2038	-	Betaler	5,1200 %	DKK	Fast rente	4.763.000	0	-4.543.387
Ialt :									-3.964.510

Markedsværdioppgørelse af finansielle aftaler pr. 28/12/2018

Markedsværdioppgørelsen vil sammen med de evt. udsendte rentefastsættelsesbreve i året udgøre grundlaget for en evt. regnskabs- og skattemæssig behandling af de finansielle aftaler.

Renteswap, handelsnummer : 4892904N (*)

Startdato	Slutdato	Købt/ Solgt	Betaler/ Modtager	Kupon/ Loft	Valuta	Type	Restgæld	Vedh. rente i DKK	Markedsværdi inkl. vedh. rente i DKK
23/09/2008	30/09/2038	-	Modtager	CIBOR 6M	DKK	Variabel rente	4.763.000	0	1.274.910
23/09/2008	30/09/2038	-	Betaler	5,1200 %	DKK	Fast rente	4.763.000	0	-4.458.278
Ialt :									-3.183.369

Der vil efterfølgende blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling, hvor årsrapporten kan tages til endelig behandling.

Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2020, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville stige med 2 % pr. 1. juli 2020.

Der blev stillet ændringsforslag således, at boligafgiften stiger med 3 % i stedet for de foreslåede 2 %

Budgettet med ændringsforslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Budgettet vil blive rettet til og lagt på hjemmesiden med den vedtagne ændring.

Ad 5 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

Forslag 1 - bemyndigelse til omlægning af lån



Andelsboligforeningen Dybbølsgade 24

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 **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 2 - bemyndigelse til at indhente valuarvurdering

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til at indhente valuarvurdering indenfor en beløbsramme på max. 20.000 kr. Udgiften finansieres af foreningens likviditet.

Forslaget blev **vedtaget**.

Ad 6-7 - Valg

På denne generalforsamling var formand, Søren Esbensen på valg og modtog genvalg .

Derudover blev Niels Stensgaard genvalgt som suppleant.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Søren Esbensen	på valg i 2022
Bestyrelsesmedlem	Anders Jørgensen	på valg i 2021
Bestyrelsesmedlem	Morten Graversgaard	på valg i 2021
Suppleant	Niels Stensgaard	på valg i 2021

Ad 7 - Eventuelt

Der var følgende punkter til behandling under dette punkt:

Spørgsmål: Kan der ikke komme en ny lås på i porten.

Svar: Bestyrelsen anmoder gårdlavet skifte låsen.

Spørgsmål: Er strømpeforingen færdig.

Svar: Strømpeforingen af foreningens rør er færdig og foretaget ud til kloak.

Fra bestyrelsen blev der spurgt til om garantien på foreningens strømpeforing med Proline ligger på hjemmesiden. Administrator kan efterfølgende oplyse, at den ikke er sendt til administrator for opbevaring. Bestyrelsen er velkommen til at sende den så gemmer administrator den gerne på hjemmesiden.

Bestyrelsen ønsker at udleje de ekstra og tomme kælderrum der findes i foreningen. Dette var der ingen indvendinger til.

Arbejdsdag: Der afholdes **arbejdsdag søndag den 20.9.2020 kl. 10.00**. Jf. foreningens vedtægter § 10 vil der fra 1.7.2020 blive opkrævet 50 kr./md. til multkordning. De beboere der deltager i arbejdsdagen vil få deres multktbetalinger tilbage. Efter endt arbejdsdag skal bestyrelsen informere om hvem der skal have multkt- penge tilbage.



Andelsboligforeningen Dybbølsgade 24

Da intet yderligere forelås, blev generalforsamlingen hævet kl. 19.19.

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

<http://dybbolsgade24.sjeldani.dk/>

--- Referatet underskrives digitalt af dirigenten og bestyrelsen ---

Lene Hansen (dirigent), Søren Esbensen (formand), Anders Jørgensen (bestyrelsesmedlem) og Morten Graversgaard (bestyrelsesmedlem)

Penneo dokumentnøgle: HNCNO-8EDSX-YHIS2-EZZ8S-BSEDZ-D3X8T



Penneo

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

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

Lene Hansen

Dirigent

På vegne af: Dirigent

Serienummer: CVR:35677968-RID:60066150

IP: 195.225.xxx.xxx

2020-07-07 13:14:06Z

NEM ID 

Hans Søren Esbensen


Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Dybbølsgade 24

Serienummer: PID:9208-2002-2-249058303432

IP: 89.23.xxx.xxx

2020-07-07 16:36:34Z

NEM ID 

Anders Gerhard Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Dybbølsgade 24

Serienummer: PID:9208-2002-2-695921871093

IP: 89.23.xxx.xxx

2020-07-08 20:53:26Z

NEM ID 

Morten Graversgaard

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Dybbølsgade 24

Serienummer: PID:9208-2002-2-243238215767

IP: 85.191.xxx.xxx

2020-07-14 19:15:56Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: HNCNO-8EDSX-YHISZ-EZZ8S-BSEDZ-D3X8T

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>