

E.K. ADMINISTRATION A/S

CVR-nr. 25 32 55 24

j.nr. 3027/a

Rådhusstræde 3
DK-1466 København K
Tlf. +45 33 13 21 80
Fax. +45 33 13 21 87
E-mail: ek@ekyhn.dk
Bank: Danske Bank
Reg. nr. 4180
Kto.nr. 4180 939 741

REFERAT

af

**ordinær generalforsamling
13. maj 2009**

i

**Andelsboligforeningen
Dybbølsgade 24**

År 2009, den 13. maj, kl. 17,00, afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Dybbølsgade 24 i gården.

Formanden Niels Stensgaard bød velkommen, og der behandlede herefter følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.

Eskild Kyhn valgtes énstemmigt til dirigent, og han konstaterede med generalforsamlingens tilslutning, at denne var lovlig og beslutningsdygtig, idet han henviste til indkaldelsesskrivelse af 30. april 2009 samt vedtægternes bestemmelser om afholdelse af ordinære generalforsamlinger. Generalforsamlingen godkendte således, at denne blev afholdt senere end foreskrevet i vedtægterne. Årsagen til forsinkelsen skyldtes, at der skulle foretages en afklaring med A/B Klintholm vedrørende varme og vand, forinden årsregnskab 2008 kunne færdiggøres.

Dirigenten konstaterede, at samtlige 9 andelshavere var mødt på generalforsamlingen.

2. Aflæggelse af årsberetning for foreningens virksomhed i det forløbne år.

Formanden Niels Stensgaard aflagde beretning, og omtalte herunder, at der siden sidste generalforsamling havde været afholdt 4 bestyrelsesmøder, hvor der havde været fri adgang for andelshaverne til at overvære. Endvidere havde der været afholdt 1 arbejdsdag.

2008 havde ellers stået i altanprojektets tegn. Altanerne var nu monteret og ibrugtagningstilladelse fra Københavns Kommune udstedt. Der manglede nogle småting i relation til Karl Poulsen. Det var dog aftalt, at han ikke skulle færdigbehandle noget malerarbejde, således at det accepteres, at de tilbageholdte kr. 10.000 afregnes med kr. 8.000, når en reparation hos Pernille Christensen vedrørende nogle telefonstik er ordnet.

Postkasserne er monteret, og navneskilte blev omdelt på generalforsamlingen.

Det var hans indtryk, at trappevaskordningen, der trådte i kraft 1. januar 2009, fungerer tilfredsstillende. Der havde i lang tid været problemer med at få varme- og vandregnskaber færdiggjort fra A/B Klintholms administrator. Der var nu kommet ny administrator i A/B Klintholm, og han håbede og forventede, at dette ville gøre tingene nemmere.

Det var konstateret, at den offentlige vurdering var faldet med 2,4 mio. kr. Det var derfor godt, at man tidligere havde afsat beløb i regnskabet til imødegåelse af disse værdinedgange.

I forbindelse med altanerne, havde bestyrelsen undersøgt muligheden for at lave en fælles afskærmning. Der var indhentet priser fra sejlmager, hvor det ville koste kr. 1.200 pr. stk. incl. moms med en leveringstid på 14 dage fra accept. Generalforsamlingen tilsluttede sig at bestyrelsen accepterede tilbud baseret på, at der blev sat afskærmning op i lyse materialer.

Niels Stensgaard omtalte, at der var indhentet tilbud på facaderenovering, og på udskiftning af hoveddøre fra lejlighederne til opgangen.

Endelig omtalte han, at spørgsmålet om ændret fordelingsnøgle havde været behandlet på sidste års generalforsamling, og hvor der var en svarfrist til 31. december 2008 med at komme med indsigelser. Da der var fremkommet indsigelser mod ændring af fordelingsnøglen, havde bestyrelsen besluttet at lade sagen ligge på nuværende tidspunkt, og først tage den op, når det måtte være aktuelt.

I tilknytning til beretningen redegjorde Eskild Kyhn nærmere for den indgåede renteswap i forbindelse med omlægning af kreditforeningslånet.

Generalforsamlingen godkendte herefter enstemmigt beretningen.

3. Fremlæggelse af årsregnskab for 2008, forslag til værdiansættelse samt godkendelse af regnskab og værdiansættelse.

Eskild Kyhn gennemgik regnskabet for kalenderåret 2008, der havde været udsendt til medlemmerne.

Det primære driftsresultat var ca. kr. 42.000 bedre end budgetteret, hvilket skyldtes større renteindtægter og mindre vedligeholdelsesudgifter.

Der er påløbet ekstraordinære udgifter i forbindelse med låneomlægning på ca. kr. 250.000. Det er valgt at udgiftføre disse omkostninger med det samme.

Foreningen har fortsat kr. 225.000 i overskud fra den låneomlægning, der blev foretaget. Hensigten er, at dette provenu skal anvendes til facaderenovering, således som det tidligere blev besluttet.

Altanerne har kostet ca. kr. 992.000, dog at der endnu ikke var fremkommet regning fra E.K. Administration A/S for arbejde i forbindelse med altanernes etablering og finansiering.

Han omtalte på ny markedsværdien af swapaftalen, som i regnskabet var afsat som passiv med kr. 1.268.000. Han oplyste, at markedsværdien pr. 30. april 2009 var kr. 1.047.000. Når renteswapaftalen udløber, vil markedsværdien være kr. 0. Han oplyste, at swapaftalens markedsværdi p.t. var negativ, idet der jo på grund af finans- og økonomisk krise rundt om i verden, var sket et dramatisk rentefald henover efteråret/foråret. Når verden blev normaliseret igen forventede han, at der var en markedsrente der svarede til den renteaftale, som foreningen havde indgået, således at den negative markedsværdi stort set kunne betragtes som en buffer i relation til fastsættelse af andelsværdien. Det var således foreslået, at man hensatte kr. 1.375.000 til værdiregulering og dette ville så indebære, at man i alt havde ca. 2,65 mio. kr. som buffer, og derfor kunne tåle en yderligere nedsættelse af andelsværdien på mere end 10%, uden at det ville påvirke kursen.

Han erindrede om, at formålet med at lave renteswapaftalen var, at sikre en fast rente i lånets løbetid kombineret med, at det hidtidige lån blev gjort afdragsfrit, hvorved der blev frigjort likviditet til de forøgede renteudgifter forbundet med bl.a. altan- og facadeprojektet. Disse projekter kunne således gennemføres, uden at der skulle ske forhøjelse af boligafgiften.

Han omtalte forholdet til A/B Klintholm, og oplyste, at der siden fællesskabets start i 1997 nu forhåbentlig var kommet en afklaring på mellemværendet, der dog differerede med ca. kr. 1.270. Det skyldtes formentlig en divergens omkring en tidligere Elo-ordning betaling. Han ville ikke ofre yderligere kræfter og tid på denne difference, men betale det endelige differencebeløb til A/B Klintholm, når endelig aftale var indgået.

Der var omsider aflagt varmeregnskab. Vandregnskab ville blive aflagt efter aflæsning af målere i august/september 2009, og det var da hensigten at foretage en samlet opgørelse over vandforbrug, og fordele dette siden vandmålerne var etableret, dog at han tog forbehold for, om målerne nu også havde virket i hele perioden, og derfor gav et retvisende billede af forbruget.

Endelig omtalte han, at kursen på andelsbeviserne var fastsat til 30,30, svarende til værdien på 31. december 2007.

Efter at der havde lejlighed til at stille spørgsmål, godkendte generalforsamlingen enstemmigt årsregnskabet 2008 og værdiansættelse af andelsbeviserne til 30,30 pr. 31. december 2008.

4. Fremlæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2009 til godkendelse samt beslutning om eventuel ændring af boligafgiften

Eskild Kyhn gennemgik budgettet for 2009, der havde været udsendt til medlemmerne. Budgettet opererede med uændrede boligafgifter og et mindre driftsoverskud på ca. kr. 12.000, forudsat at vedligeholdelsesudgifterne kunne holdes på det anslåede beløb på kr. 20.000.

Generalforsamlingen godkendte enstemmigt budgettet for 2009.

I forbindelse med budgettet drøftede generalforsamlingen de indhentede tilbud vedrørende facade-renovering og hoveddøre.

Der var indhentet 3 tilbud vedrørende facaderenovering, og bestyrelsen indstillede, at man tog et tilbud på kr. 179.000 + moms, eller i alt kr. 223.750 incl. moms. Eskild Kyhn gjorde opmærksom på, at der skulle ske forberedelse til graffiti beskyttelse af facaden. Det skal endvidere undersøges, om tilbudsgiver er medlem af Byggaranti, ligesom der bør stilles sædvanlig entreprenørgaranti i henhold til AB 92 bestemmelser. Camur Ecevit ville sørge for, at nyt revideret tilbud i overensstemmelse hermed fremkom. Tilbudet skal endvidere indeholde udskiftning af tagrender fornedet.

Udskiftning af hoveddøre vil incl. moms koste kr. 225.000.

Efter en kortere debat var der enighed om, at facaderenovering har 1. prioritet, idet der ikke p.t. er penge til begge projekter.

Bestyrelsen blev derfor bemyndiget til at gå videre med at acceptere tilbud omkring facaderenovering m.m.

5. Valg af medlemmer til bestyrelsen.

Niels Stensgaard meddelte, at han fratrådte som formand, selvom det var i utide. Henrik S. Andersen blev herefter valgt som ny formand med 8 stemmer for og 1 imod.

Efter foretagen afstemning blev Camur Ecevit og Anders Wittrup genvalgt som bestyrelsesmedlemmer og Sadie Christiansen blev nyvalgt som bestyrelsesmedlem.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

Henrik S. Andersen	-	formand, valgt for 1 år
Camur Ecevit	-	bestyrelsesmedlem, valgt for 2 år
Anders Wittrup	-	bestyrelsesmedlem, valgt for 2 år
Sadie Christiansen	-	bestyrelsesmedlem, valgt for 1 år

6. Valg af suppleanter til bestyrelsen.

Elsebeth Bettaz blev valgt som ny suppleant til bestyrelsen.

7. Valg af revisor.

Gyrn - Lops - Brandt blev genvalgt som revisor.

8. Valg af repræsentant til gårdlaug.

Henrik S. Andersen blev genvalgt som repræsentant i Gårdlauget.

9. Eventuelt.

Det blev endnu engang pointeret, at der ikke må henstå effekter på trappeopgangene.


Generalforsamlingen hævet.

Som formand:



Henrik S. Andersen

Som dirigent:



Eskild Kyhn

