

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

11. maj 2012

i

Andelsboligforeningen

Dybbølsgade 24

År 2012, den 11. maj, kl. 17,00, afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Dybølsgade 24 i gården på ejendommen.

Formanden Catarina Andersen 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 24. april 2012 samt vedtægternes bestemmelser om afholdelse af ordinære generalforsamlinger. Generalforsamlingen godkendte således énstemmigt, at denne blev afholdt senere end foreskrevet i vedtægterne. Årsagen hertil skyldtes dels at den offentlige vurdering pr. 1/10 2011 skulle offentliggøres, dels at fogedretsmøde vedrørende erhvervsandelen skulle behandles i Fogedretten den 27. april 2012.

På generalforsamlingen var repræsenteret 7 ud af foreningens nuværende 8 medlemmer. Eskild Kyhn oplyste, at erhvervsandelen nr. 9 den 27. april 2012 var overdraget til ny ejer, men at denne overdragelse ikke var godkendt af bestyrelsen pr. 11. maj 2012.

2. Aflæggelse af årsberetning for foreningens virksomhed i det forløbne år, herunder orientering om den igangværende sag mod erhvervsandelen

Formanden Catarina Andersen aflagde beretning, og omtalte herunder, at der i årets løb var installeret ny hovedvandmåler. Der var udfærdiget energimærke, opsat røgalarmer, afrenset bånd på gadefacaden, opstillet stige på bagtrappen og indhentet tilbud på kælder- og kloakarbejde. Der var skiftet cylinder på låse.

Efter udarbejdet tv-inspektionsrapport var kloakkerne udbedret, ligesom sætningsskaderne i kælder var ordnet, hvorved der var etableret nyt kældergulv og lavet nye skillevægge til pulterrum i henhold til de foreliggende tegninger. Der var desuden lavet brandsikring af jern i kælderen under andel nr. 9.

Bestyrelsen havde undersøgt muligheden for etablering af fælles snerydning med naboejendomme, hvilket havde vist sig ikke at være muligt p.t.

I tilknytning til formandens beretning redegjorde Eskild Kyhn for fogedretssagen mod erhvervsandelen nr. 9. Han oplyste, at Ecevit Camur omsider havde fået forkyndt tilsigelse til Fogedretten, og han mødte op til fogedretsmødet den 27. april 2012. Det vil sige, at det havde taget ca. 9 måneder at få sagen forkyndt. Ecevit Camur erklærede sig i forbindelse med fogedretsmødet indforstået med at overdrage andelen til panthaveren Anette Lindvig Knudsen. Dette skete samme dag, og Eskild Kyhn havde sendt købsaftalen til bestyrelsen til godkendelse. I stedet for at afvente en egentlig tvangsauktion over andelen, var det fundet mest hensigtsmæssigt at få fremmet sagen, således at tvangsauktion kunne undgås. Det var den nye andelshavers hensigt hurtigst muligt at videresælge andelen, i hvilken forbindelse andelsboligforeningens tilgodehavende skulle betales. Eskild Kyhn havde taget kontakt til den person, der tidligere i 2011 havde vist interesse for at købe og indrette lokalerne til bolig. Desværre havde han erhvervet anden bolig i mellemtiden, og var således ikke længere interesseret. Eskild Kyhn havde endvidere følere ude hos andre interesserede, og han forventede, at der ville kunne komme en relativ hurtig løsning på sagen, således at foreningen kunne få sine penge.

På forespørgsel fra Anette Lindvig Knudsen oplyste Eskild Kyhn, at foreningen efter hans opfattelse havde gjort, hvad der var muligt for at få inddrevet restancen hos andelshaveren, og følgelig havde

krav på at få det fulde beløb godtgjort. Han foreslog, at bestyrelsen og Anette Lindvig Knudsen tog en drøftelse af sagen, for at finde en hurtig og praktisk løsning for begge parter.

De manglende betalinger af boligafgift fra erhvervsandelen havde bevirket, at foreningen havde fået store likviditetsproblemer, dels med hensyn til betaling af terminsydelser, dels med hensyn til betaling af håndværkerregninger vedrørende kælderen.

Det oplystes, at foreningen havde engageret advokat til at bistå sig i forbindelse med fogedsagen mod Ecevit Camur.

Eskild Kyhn ville undersøge, om foreningen havde mulighed for at afmelde momsregistrering med tilbagevirkende kraft, respektive at de udgifter, der var forbundet med udbedring af kælderen under andel 9 måtte betragtes fuldt ud som erhvervsmæssig, og derved fuldt ud momsfradragsberettiget.

Elsebeth Bettaz spurgte om, hvornår vinduerne på 5. sal blev ordnet, således som det blev drøftet på sidste års generalforsamling.

Catarina Andersen svarede, at dette var udskudt indtil foreningens likviditet var i orden igen.

Generalforsamlingen godkendte herefter enstemmigt beretningen.

3. Fremlæggelse af årsregnskab for 2011, forslag til værdiansættelse samt godkendelse af regnskab og værdiansættelse.

Eskild Kyhn gennemgik årsregnskabet for 2011, der havde været udsendt til medlemmerne sammen med indkaldelsen. Han beklagede, at revisor havde skrevet forkert angående fordeling af andelen på de enkelte lejligheder, men dette var nu rettet, og han omdelte nyt regnskab for 2011, indeholdende rettelsen.

Indtægterne havde været som forventet, når der toges hensyn til, at der under boligafgifter var overført beløb til vand.

Udgifterne var belastet med renoveringssag med ekstraordinært kr. 82.866, ligesom der var afholdt udgifter til energimærke. Desuden var der påløbet renter på kassekreditten. Årets resultat blev derfor et underskud på kr. 144.293.

Ejendommen var pr. 1. oktober 2011 fortsat vurderet til 20,7 mio. kr. Til gengæld var den negative værdi af renteswappen blevet forringet, således at der pr. 31/12 2011 var en negativ værdi på kr. 2.544.192. Dette havde betydning for andelskronen, men ikke for selve driften af andelsboligforeningen, idet foreningen jo havde en fast rente.

Eskild Kyhn redegjorde nærmere for baggrunden for renteswappen og oplyste, at denne var etableret i forsommeren 2008 på et tidspunkt, hvor alle eksperter forventede kraftige rentestigninger fremover. Foreningen blev derfor rådet til at etablere en renteswap, idet man derved kunne spare ca. 1% på den faste rente, frem for hvis man havde taget et fastforrentet obligationslån. I begyndelsen af perioden var dette også rigtigt, men da finanskrisen satte ind i oktober/november 2008, faldt den korte rente meget, hvilket resulterede i, at vi fik en negativ markedsværdi på renteswappen. Ved udgangen af 2010 var den negative værdi på ca. 1,2 mio. kr. I december 2011 forværredes situationen væsentligt, således at ved udgangen af 2011 var den negative værdi på kr. 2.544.000. Den 30. april 2012 var værdien kr. 2.313.342, det vil sige kr. 230.850 mindre. Omregnes dette til kurs, ville

det betyde, at kursen nu ville andrage 27,47, hvor den pr. 31/12 2011 udgjorde rundt kr. 27,00. Markedsværdien ville variere fra måned til måned, og når der blev normale tilstande igen, og vi havde et renteniveau på ca. 5%, ville markedsværdien være nul, hvorved der ville fremkomme en væsentlig forbedring af andelskronens værdi.

I december 2011 faldt der en Vestre Landsretsdømme, der har betydet, at det er markedsværdien på handelstidspunktet af de enkelte andele, der er afgørende for, hvorledes andelskronens værdi skal beregnes. Dommen angiver, at det alene er, hvis der er fald i markedsværdien, at der skal tages hensyn hertil, men modsætningsvis må også forbedringer i markedsværdien indregnes. På opfordring oplyste han, at han ville tage kontakt til Nykredit, således at der kunne etableres et møde med Nykredit med henblik på, om der kunne findes løsninger til at afbøde virkningerne af den negative markedsværdi.

Regnskabet var i øvrigt mere omfattende end normalt, idet revisor havde fundet grund til at specificere en lang række forhold, og også komme med følsomhedsberegninger m.m.

Kursen på andelene kunne pr. 31/12 2011 opgøres til kr. 27,00.

Generalforsamlingen godkendte herefter enstemmigt regnskabet og godkendte samtidig værdien på andelskronen pr. 31/12 2011 til 27,00 med bemærkning, at værdien vil variere måned for måned, afhængig af markedsværdien på renteswappen. Denne værdi vil kunne oplyses ved henvendelse til administrator løbende.

4. Fremlæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2012 til godkendelse samt beslutning om eventuel ændring af boligafgiften samt bemyndigelse for bestyrelsen til at få forhøjet kassekreditten i Danske Bank. Størrelse heraf oplyses på generalforsamlingen, når udfald af fogedretsmøde den 27. april 2012 er kendt.

Eskild Kyhn gennemgik budgettet for 2012, der havde været udsendt til medlemmerne, og som udviste et driftsunderskud på ca. kr. 48.000 og ekstraordinære udgifter til renovering af kælder på kr. 133.000, således at der var et likviditetsunderskud på kr. 181.000.

Generalforsamlingen bemyndigede bestyrelsen til at få kassekreditten i Danske Bank forhøjet til kr. 600.000 fra nuværende kr. 375.000. Eskild Kyhn oplyste, at der er tinglyst ejerpantebrev på kr. 600.000 med meddelelse til Danske Bank, således at forhøjelsen skulle kunne gennemføres uden formelle sikkerhedsmæssige problemer i relation til banken.

Generalforsamlingen godkendte i øvrigt, at boligafgifterne forhøjes med kr. 50.000 på årsbasis fra 1/7 2012 til inddækning af det forventende likviditetsunderskud.

Eskild Kyhn gjorde opmærksom på, at der vil ske regulering af boligafgiften for andel nr. 9, når denne overgår til at være beboelse, idet der bør betales samme boligafgift pr. m² for boligerne. P.t. betales der kr. 441 pr. m² for boliger og kr. 599 for erhverv. Samtidig vil det indebære, at den samlede andelskapital vil blive reguleret, idet erhvervsandelen vil blive reduceret, således at der også der forholdsmæssig er samme indskud pr. m² som for beboelsen i øvrigt. Medlemmerne vil blive orienteret herom, når møde med ny ejer af andel 9 og bestyrelsen har været afholdt.

Generalforsamlingen godkendte herefter enstemmigt budgettet for 2012.

5. Valg af medlemmer til bestyrelsen.

På valg var efter tur Catarina Andersen, som blev genvalgt som formand, og bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

Catarina Andersen	-	formand, valgt for 2 år
Pernille Christensen	-	bestyrelsesmedlem, valgt for 1 år
Julie Eller	-	bestyrelsesmedlem, valgt for 1 år

6. Valg af suppleanter til bestyrelsen.

Henrik Andersen blev genvalgt og Elsebeth Bettaz blev nyvalgt som suppleanter til bestyrelsen.

7. Valg af revisor.

Generalforsamlingen genvalgte enstemmigt Revisionsfirmaet Gyrn - Lops - Brandt som revisor.

8. Valg af repræsentant til gårdlaug.

Generalforsamlingen genvalgte enstemmigt Catarina Andersen som repræsentant i Gårdlauget.

9. Eventuelt.

På forespørgsel oplyste Eskild Kyhn, at der fortsat var udlejning af kælderlokale.

Bestyrelsen vil tage initiativ til afholdelse af arbejdsdag i efteråret 2012.

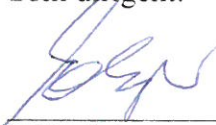
Efter at generalforsamlingen formelt var afsluttet, foretoges besigtigelse af lokaler i stueetagen, andel nr. 9..

Generalforsamlingen hævet.

Som formand:


Catarina Andersen

Som dirigent:


Eskild Kyhn