

J.nr. 3027/lb

REFERAT

af

ordinær generalforsamling

22. april 2014

i

**Andelsboligforeningen
Dybbølsgade 24**

År 2014, den 22. april kl. 17.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Dybbølsgade 24 i gården på ejendommen begunstiget af godt vejr.

Formanden Catarina Andersen bød velkommen og der behandlede herefter følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent

Eskild Kyhn valgtes enstemmigt til dirigent og han konstaterede med generalforsamlingens tilslutning, at denne var lovlige og beslutningsdygtig, idet han henviste til indkaldelsesskrivelse af 3. april 2014 samt vedtægternes bestemmelser om afholdelse af ordinære generalforsamlinger.

På generalforsamlingen var repræsenteret 6 ud af foreningens nuværende 9 medlemmer heraf en ved fuldmagt.

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

Formanden Catarina Andersen aflagde på bestyrelsens vegne beretning og oplyste, at der i august/september 2013 var konstateret rotter i gården ved regnvandsbeholderen. Denne var nu fjernet og rotterne forsvundet efter, at der var gravet ud og fjernet rottegange. Foreningen havde forsøgt at få A/B Klintholm og gårdlauget til at deltage i udgifterne, men uden resultat.

Hun oplyste, at det var nødvendigt at udskifte låsene i postkasserne, idet der efterhånden ikke var nogen hele nøgler tilbage.

Trappevasken fungerede godt.

Lejligheden Dybbølsgade 24, 2. tv. var solgt til overtagelse pr. 1.6.2014.

Bestyrelsen ville snarest indkalde til arbejdsdag blandt andet med henblik på at få foretaget malerarbejde på facaden, almindelig oprydning og småreparationer.

Bestyrelsen havde bestilt håndværkere til at renovere kvistvinduerne, dels snedkerbehandling og dels malerbehandling.

Hun gjorde opmærksom på, at ejeren af andelen i stueetagen endnu ikke havde foretaget rengøring i kælderrum. Bestyrelsen ville nu bestille arbejdet udført for vedkommendes regning.

Bestyrelsen havde påtalt over for andelshaveren i stueetagen, at der var monteret to forkerter vinduer mod gården længst væk fra portindgangen. Bestyrelsen fordrede på foreningens vegne, at vinduerne blev udskiftet, således at de kom til at svare til de vinduer, der var på 1. sal og opad. Bestyrelsen ville også få undersøgt, i hvilket omfang kommunen havde godkendt de isatte vinduer og om disse svarede til projektet.

Endelig blev det oplyst, at stuelejligheden var i restance med betaling af boligafgifter m.m. Eskild Kyhn blev anmodet om at få beløbet inddraget, uanset at vedkommende havde et tilskudsbeløb vedrørende vinduerne til gode.

Generalforsamlingen godkendte herefter enstemmigt beretningen.

3. Fremlæggelse af årsregnskab for 2013, forslag til værdiansættelse samt godkendelse af regnskab og værdiansættelse

Eskild Kyhn gennemgik årsregnskabet for 2013, der havde været udsendt til medlemmerne sammen med indkaldelsen.

Regnskabet var nu temmelig omfattende blandt andet som følge af de nye oplysningskrav, der var fremkommet fra ministeriet. Indtægterne var lidt større end budgetteret, idet der blev iværksat en forhøjelse af boligafgifterne i 2013. Finansieringsomkostningerne var større end budgetteret, idet der var sket udgiftsførelse af et beløb på kr. 31.270 i forbindelse med optagelse af kreditforeningslån nominelt kr. 530.000. Dette resulterede i, at det samlede resultat var ca. kr. 25.000 dårligere end budgetteret, når der togs hensyn til, at var betalt prioritetsafdrag med kr. 9.548.

Ejendommen var fortsat vurderet til kr. 20,7 mio. Renteswappen var pr. 31.12.13 blevet forbedret med i alt kr. 859.018. Det kunne dog konstateres, at den negative markedsværdi i 2014 var steget igen, således at den ved udgangen af marts måned androg kr. 251.785 mere end ved udgangen af 2013. Det var nødvendigt til stadighed at følge markedsværdien, idet andelsværdierne skal gøres op på handelstidspunktet ved salg af andele. Af hensyn til en nytilkommen andelshaver redegjorde Eskild Kyhn på ny for metodikken i renteswappen, nemlig at man havde en fast aftale rentemæssigt set, der løb i lånets løbetid. Til gengæld skulle man indregne markedsværdien i opgørelse af egenkapital og dermed i værdien af andelene. Den negativ markedsværdi havde ingen indvirkning på selve ejendommens drift.

Andelsværdien pr indskudskrone kunne pr. 31.12.2013 opgøres til 28,26, hvilket var en stigning.

Generalforsamlingen godkendte herefter enstemmigt regnskabet og godkendte samtidig værdien på andelskronen pr. 31/12 2013 til 28,26.

4. Fremlæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2014 til godkendelse samt beslutning om eventuel ændring af boligafgiften

Eskild Kyhn gennemgik budgettet for 2014, der stort set balancerede, når der var afsat kr. 20.000 til vedligeholdelse.

Generalforsamlingen godkendte budgettet, idet der dog eventuelt skal tages højde for forøgede udgifter ved vedligeholdelse, herunder til vedligeholdelse af kvistvinduerne.

Eskild Kyhn oplyste, at foreningens likviditet godt kunne bære et mindre underskud og der var derfor i første omgang enighed om at bibeholde boligafgifterne uændrede.

5. Valg af medlemmer til bestyrelsen

Catarina Andersen meddelte, at hun ikke ønskede at fortsætte som formand og foreslog i stedet for, at Ole Buch Rahbek blev valgt som ny formand. Hun var indstillet på at fortsætte i bestyrelsen, som menigt bestyrelsesmedlem, som afløser for Henrik Andersen, der havde solgt sin lejlighed og derfor udtrådt af bestyrelsen.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

Ole Buch Rahbek - formand, valgt for 2 år

Pernille Christensen - bestyrelsesmedlem, valgt for 1 år
Catarina Andersen - bestyrelsesmedlem, valgt for 1 år

6. Valg af suppleanter til bestyrelsen

Generalforsamlingen genvalgte enstemmigt Sadie Christiansen som suppleant til bestyrelsen.

7. Valg af revisor

Generalforsamlingen genvalgte enstemmigt Revisionsfirmaet GLB som revisor.

8. Valg af repræsentant til gårdlaug

Generalforsamlingen genvalgte enstemmigt Catarina Andersen som repræsentant i Gårdlauget.

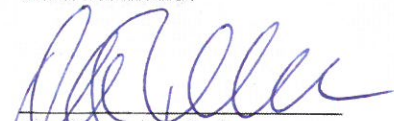
9. Eventuelt

Der var enighed om at foretage en besigtigelse af Elsebeth Bettazs vinduer, idet hun netop havde meddelt, at et af kvistvinduerne mod gaden var knækket. Det skal således undersøges, hvorledes skaden er opstået og omfanget af denne, herunder om der er tale om den indvendige eller den udvendige rude.

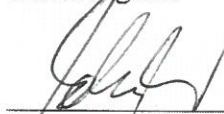
Eskild Kyhn vil foranledige, at bestyrelsen får tilsendt et eksemplar af ABF's standardvedtægter, således som han senest har gennemført i en anden forening med henblik på, at bestyrelsen kan overveje at fremsætte forslag om ajourføring af foreningens vedtægter.

Generalforsamlingen hævet.

Som formand:


Ole Buch Rahbek

Som dirigent:


Eskild Kyhn