

År 2021, den 17. august afholdtes udskudt ordinær generalforsamling i A/B Thorsgade 95-97 efter Coronakrisens forsamlingsforbud og afstandskravet var faldet bort. For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab, lovpligtigt bilag 4 nøgleoplysningsskema og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet. Bestyrelsen foreslår at andelskronen fastholdes uændret på 4,3647.
4. Forslag
5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. Boligafgiften forsætter uændret efter nedsættelsen den 1.10.2020. Pr. 1.7.2021 bortfalder udgiften på 177 kr. pr. måned pr. husstand for YouSee
6. Valg til bestyrelsen.
 - a. Valg af formand. Ikke på valg i år.
 - b. Valg af bestyrelsesmedlemmer for 2 år. På valg er Jesper Riisbjerg Jørgensen (202) og Anna S Hassing (208)
 - c. Valg af 1-2 suppleanter for 1 år.
7. Valg af administrator
8. Valg af revisor
9. Eventuelt

Ad 1

Formand Line Lykke Olsen bød velkommen.

Som dirigent valgtes administrator Søren Kornum, By & Bolig. Efter Corona-restriktionernes bortfald var det først nu blevet muligt lovligt at mødes, og generalforsamlingen var beslutningsdygtig, idet der var mødt 11 andelshavere og der forelå endvidere 5 fuldmagter. Dermed var 16 ud af i alt 46 andelshavere repræsenteret på generalforsamlingen.

Der var ikke indkommet medlemsforslag til behandling under dagsordenens punkt 4.

Søren Kornum, By & Bolig, blev også valgt som referent.

Ad 2

Bestyrelsens beretning blev forelagt af Line Lykke Olsen og gav ikke anledning til bemærkninger. Den foreligger skriftligt og er vedlagt referatet.

Bestyrelsens beretning godkendtes.

Ad 3

Søren Kornum, By & Bolig, gennemgik regnskabet for 2020, som udviste et driftsunderskud på kr. 3.313.387 før afdrag på prioritetsgæld. Afdrag havde udgjort kr. 346.307.

Underskuddet fremkom efter gennemført låneomlægning, der havde udløst låneomkostninger og kurstab for i alt kr. 3.672.992.

Ved omlægningen var foreningens 2,97720% kontantlån med en oprindelig hovedstol på kr. 8.484.000 kr. blevet omlagt, og samtidig var der blevet opkøbt obligationer til at indfri foreningens 2,7857% afdragsfrie rentetilpasningslån med en oprindelig hovedstol på kr. 26.100.000. Gælden var herefter blevet omlagt til 2 nye fastrentelån, henholdsvis et 30-årigt 1,1% kontantlån med en hovedstol på 22,5 mio. kr. og et 30-årigt 1% obligationslån med en hovedstol på 15,4 mio. kr. og 10 års indledende afdragsfrihed.

Fordelen ved de nye lån havde været at få en fast lav rente i 30 år, større afdrag og en årlig ydelsesbesparelse på mere end 150 t.kr.

Omlægningen havde dog udløst et kurstab på ca. 3,1 mio.kr. ved opkøb af obligationer til indfrielse af rentetilpasningslånet, men der var i regnskabet dækning for et kurstab på op ca. 3,7 mio.kr., så tabet ikke ville få nogen negativ indvirkning på andelskronen.

Regnskabet godkendtes enstemmigt.

Med hensyn til fastsættelsen af andelskronen var det fra bestyrelsen indstillet, at andelskronen skulle holdes uændret på 4,3647, hvilket generalforsamling også godkendte enstemmigt.

Andelshaver Amalie Vadmand (507) havde via sin bisidder Martin Kohl bedt om at få drøftet om foreningen skulle få indkøbt en handelsværdiurdering på foreningens ejendom efter det fra regeringens side var blevet meldt ud, at der ikke fremadrettet ville blive udarbejdet nye offentlige kontante ejendomsværdier for ejendomme tilhørende andelsboligforeninger. Sagen drøftedes grundigt, men der var på nuværende tidspunkt ingen som kunne stemme for køb af denne type vurdering, 7 stemte imod og 9 stemte hverken for eller imod købet.

Dirigenten forelagde herefter det lovpligtige bilag 4 om nøgletal med en bemærkning om at den eneste nye oplysning i bilaget i forhold til regnskabs nøgletal er punkt L1 om, om foreningen har en vedligeholdelsesplan eller ej.

Ad 4

Punktet udgik da der ikke var indkommet medlemsforslag.

Ad 5

Søren Kornum, By & Bolig, fremlagde bestyrelsens forslag til budget for 2021.

Budgettet var indledningsvis opstillet ud fra en forudsætning om at holde boligafgiften uændret efter nedsættelse den 1.10.2020 og der var i budgettet afsat kr. 121.000 til løbende vedligeholdelse.

Rengøringsordningen blev drøftet og bedre rengøring blev efterlyst.

Formanden kunne oplyse, at der nu med byggeteknisk bistand var indhentet tilbud på etablering af gitterport ved indgangen til ejendommen. Det ville koste kr. 184.700 kr. ekskl. moms at få bygget porten inkl. forbindelse til dørtelefonsystemet, kr. 88.000 til at få en brandrådgiver til at udarbejde ny plan for ejendommens brandsikring og krav til gitterportens sikkerhedsmæssige indretning, i alt ca. 340 t.kr. inkl. moms. Forslaget kunne finansieres dels ved træk med ca. 200 t.kr. på foreningens bankindestående dels ved træk på foreningens kassekredit uden forhøjelse af boligafgiften. For løsningen stemte 8, 6 stemte imod og 2 stemte hverken for eller imod.

Det blev oplyst, at foreningen endnu ikke havde modtaget den i 2020 godkendte vedligeholdelsesplan.

Med disse bemærkninger godkendtes bestyrelsens foreslåede driftsbudget for 2021 med uændret boligafgift.

Ad 6

a. Valg af formand

Line Lykke Olsen (405) var ikke på valg

b. Valg af bestyrelsesmedlemmer

Som bestyrelsesmedlemmer genvalgte Jesper Riisberg Jørgensen og Anna Skab Hassing nyvalgte – begge for 2 år.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Line Olsen (405)	1 år
Bestyrelsesmedlemmer	Josefine Fibiger Bundesen (206)	1 år
	Julie Springborg (308)	1 år
	Jesper Riisbjerg Jørgensen (202)	2 år
	Anna Skab Hassing (208).	2 år

c. Valg af suppleanter

Som suppleant for 1 år nyvalgte Uffe Wichmann (510).

Ad 7

By & Bolig Administration ApS blev genvalgt som administrator.

Ad 8

BDO blev genvalgt som revisor.

Ad 9

Flere beboere på første sal følte sig stærkt generet af at fester i stueetagens fællesrum fortsatte langt ud over husordenens angivne sluttidspunkter og efterlyste en konkret og effektiv indsats for at festerne ikke trak for meget ud. Det kunne f.eks. ske ved at forlænge karantænetiden for overtrædelse og ved at bestyrelsen tager en "kammeratlig samtale" med festens arrangør.

Bestyrelsesmedlem Jesper Riisbjerg Jørgensen orienterede om arbejdet med TV-forsyning og Internet-opkobling til beboerne. Han havde opgivet at arbejde videre med Andelsnet, som ikke svarede på hans henvendelser, og han havde sat TDC/YouSee stolen for døren. Sådan at forstå at andelsboligforeningen nu var trådt fuldstændig ud af den tidligere gældende kollektive TV og Internet aftale med TDC. Beboerne var herefter frit stillet til selv at indgå individuelle aftale med den eller de leverandører af elektroniske tjenester, de måtte ønske. Andelsboligforeningens eneste forpligtelse består fremadrettet i at holde switche og det interne fordelingsnet i funktionsdygtig stand.

Dirigenten konstaterede herefter, at dagsordenen var udtømt og generalforsamlingen blev hævet kl. 19.34

Referatet underskrives med NemID af den tegningsberettigede bestyrelse, dirigent og referent.

A/B Thorsgade 95-97 - Årsberetning 2020

Der er nu gået lidt mere end et år siden sidste generalforsamling, og der er sket flere ting i mellemtiden. Det seneste år i foreningen har endnu en gang været ganske atypisk, hvor året især har været præget af den globale sundhedskrise, hvilket for foreningen har bevirket, at generalforsamlingen, der normalvis afholdes i april, afholdes nu her i august.

Siden sidste generalforsamling er det lykkedes bestyrelsen at komme ud af aftalen med YouSee. Det betyder, at beboerne nu ikke længere skal betale for en TV-pakke, de ikke bruger. I samme forbindelse arbejder vi på at finde en anden internetløsning til bygningen, hvor vi både har fået tilbud fra andelsnet og fastspeed, som Jesper vil fortælle mere om.

I samme omgang fik vi omlagt vores lån, hvilket gjorde det muligt for beboerne at få en lavere boligydelse og sikre den fremtidige opsparing ved større afdrag på vores lån. Derudover har det været første år med den nye husorden som trådte i kraft ved den ekstra ordinære generalforsamling sidste år, som har bevirket ganske fornuftigt.

Vi arbejder stadig på porten og der har været lidt udfordringer med at finde en leverandør samt finde en løsning i et fornuftigt prisleje. Lige nu arbejder jeg, Line, med arkitekten af bygningen, med at finde en løsning, hvor porten skal stå for enden af vejen og ny løsning med dørtelefonen der kobles sammen med den nuværende dørtelefon. Efter samtlige henvendelser, har jeg i morges fået tilsendt et tilbud. Det fortæller jeg om senere hen.

Brugen af fællesområderne vidner om, at foreningens medlemmer sætter stor pris på de faciliteter, vi har til rådighed. Det er godt, at det bliver brugt, og at beboerne generelt er gode til at vise hensyn ved at informere om fester og arrangementer i fælleslokale og på tagterrassen. Hertil vil jeg og bestyrelsen gerne sige tak for en hyggelig grillaften på tagterrassen for nogle uger siden. Det var dejligt at se en masse nye samt velkendte ansigter, og jeg håber, at festudvalget får arrangeret lignende begivenheder i fremtiden.

Vi har indhentet tilbud til vinduespudser til at vaske biblioteksvinduet 1 til 2 gange årligt, da dette ikke kan blive gjort forsvarligt til foreningens arbejdsdage, og i løbet af sommeren har man tydeligt kunne se støvet på ruden, og hvor vi har kunne nå til, til arbejdsdagene, så vores bygningen spiller ude fra igen.

På sidste arbejdsdag fik vi købt en del nye ting til foreningen, bl.a. kongespil, støvsuger til fælles arealerne og en bold, planter og nye møbler til tagterrassen til benyttelse af foreningens beboere. Vi fik også bygget en pallesofa, som allerede er hyppigt i brug og som vi er meget glade for.

Efteråret er på vej, og vi står snart over for de halvårlige arbejdsdage. Derfor vil jeg opfordre alle, der har idéer til ting, vi kan forny eller renovere i foreningen, til at skrive til bestyrelsen. Til slut vil jeg gerne takke bestyrelsen og Søren for hans store hjælp det sidste år.

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.”

Julie Deichmann Springborg

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Thorsgade 95-97

Serienummer: PID:9208-2002-2-108707928876

IP: 80.62.xxx.xxx

2021-08-31 07:16:20 UTC

NEM ID 

Line Lykke Olsen

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Thorsgade 95-97

Serienummer: PID:9208-2002-2-448086653141

IP: 37.205.xxx.xxx

2021-08-31 07:17:22 UTC

NEM ID 

Josefine Fibiger Bundesen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Thorsgade 95-97

Serienummer: PID:9208-2002-2-763933981755

IP: 77.241.xxx.xxx

2021-08-31 10:25:02 UTC

NEM ID 

Jesper Riisbjerg Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Thorsgade 95-97

Serienummer: PID:9208-2002-2-184815930969

IP: 194.103.xxx.xxx

2021-09-01 05:34:27 UTC

NEM ID 

Søren Kornum

Dirigent

På vegne af: By & Bolig Administration ApS

Serienummer: CVR:30587766-RID:65336022

IP: 87.104.xxx.xxx

2021-09-02 09:10:16 UTC

NEM ID 

Søren Kornum

Referent

På vegne af: By & Bolig Administration ApS

Serienummer: CVR:30587766-RID:65336022

IP: 87.104.xxx.xxx

2021-09-02 09:10:16 UTC

NEM ID 

Anna Skab Hassing

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Thorsgade 95-97

Serienummer: PID:9208-2002-2-777682665579

IP: 87.49.xxx.xxx

2021-09-10 14:44:28 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: COBY6-TLUN-U75QK-EVFQD-GGCDX-ZHOEZ

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 tidsstempelt 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>**