



År 2023 den 8. maj afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Collingsgade 5. For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab for 2022, forslag til værdiansættelse, lovpligtigt bilag 4 med nøgleoplysninger samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen. Bestyrelsen indstiller at andelskronen sænkes fra 206,1489 til 203,2881 som følge af fald i ejendomsværdien og begrænsning af den urealiserede kursgevinst på kreditforeningslån. Status på ejendommens vedligeholdelse.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. Det foreslås at forhøje boligafgiften med 150 kr. pr. måned pr. lejlighed pr. 1.7.2023 for at styrke foreningens opsparing til egenbetaling af kommende vedligeholdelsesprojekter
5. Forslag.
Bestyrelsen foreslår ændring af vedtægtens § 9 med tilføjelse af nyt stk. (9.7)
"Hver andel er forpligtet til at deltage i op til 1-2 arbejdsdage pr. år. Antal arbejdsdage pr. år fastsættes hvert år på den ordinære generalforsamling samt datoerne herfor. Ved manglende deltagelse opkræves et tillæg til boligafgiften. Tillægget til boligafgiften fastsættes hvert år på den ordinære generalforsamling."
Ved godkendelse af vedtægtsændringsforslaget foreslås det, at afgift ved udeblivelse indledningsvis fastsættes til 1.000 kr.
6. Valg
 - a. Formand – formandsposten er på ordinært valg for 1 år. Jan Trane Hansen er villig til at opstille til denne post.
 - b. Bestyrelse – bestyrelsesposterne for Philip Friis Nielsen og Marie Sonne er på ordinært valg for 1 år. Begge er villige til genvalg.
 - c. Suppleant
 - d. Revisor
7. Eventuelt

Ad 1,

Søren Kornum, By & Bolig, valgtes som dirigent og konstaterede, at generalforsamlingen var rettidigt indkaldt og beslutningsdygtig, idet der var mødt 6 andelshavere og der endvidere forelå 2 fuldmagter. Dermed var 8 ud af i alt 12 andelshavere repræsenteret på generalforsamlingen.

Der var ikke indkommet andre forslag til dagsordenens punkt 5 end hvad der allerede fremgik af dagsordenen.

Søren Kornum blev også valgt til referent.

Ad 2

Formand, Jan Trane Hansen aflagde bestyrelsens beretning.

Han indledte med at konkludere at bestyrelsen havde haft 2 vigtige opgaver at arbejde med.

For det første var foreningens kontaktperson hos arkitektfirmaet Friborg og Lassen gået på pension og Friborg & Lassen blevet solgt til tegnestuen RUM. Som teknisk rådgiver benytter foreningen sig derfor nu af Ole Vedsted-Jakobsen fra Elvsø-Ejendomme ApS. Der er endnu ikke taget stilling til hvem der for fremtiden skal stå for vurdering af lejligheder til salg.

Den anden store opgave vedrører kælderprojektet som nu er gået i gang. Det blev meddelt at der havde været vandskade fra rørsprængning, som havde opfugtet isolering og muligvis var løbet ind i etagedækket til stueetagen. Skaden var anmeldt til forsikringen. Det var blevet besluttet at opmure dørgennemgangen mellem cykelkæderen og vaskekæderen.

Gårdlauget havde tilladt at kælderens cykler måtte henstilles i gården. Og endelig var der efter TV-inspektion fundet brud på samlebrønd i gården der er udbedret og der er sat rottespærre på. Der er ikke fundet yderligere svampe- og rådskader. Når arbejderne er udført kommer svampelaboratoriet og udføre slutkontrol af at alle skader er afhjulpet. Gårdlauget har bedt om at A/B Collingsgade 5 besætter post i gårdlaugets bestyrelse på deres generalforsamling den 15.5.2023. Marianne Menzel indstilles til posten, hvis hun vil. I modsat fald påtager Oskar Emil Breindahl. Bestyrelsesposten.

Bestyrelsens beretning godkendtes herefter.

Ad 3

Søren Kornum forelagde årsrapporten for 2021.

Resultatopgørelsen udviste et overskud på 223.793 kr. Overskuddet var ca. 112 t.kr. højere end budgetteret, først og fremmest fordi projekterne til udskiftning af faldstammer til 32 t.kr., op-pusning af vægge i cykel- og vaskekælder til ca. 50 t.kr. og opsætning af cykelstativer på gadefacaden til ca. 20 t.kr. var blevet udskudt.

Foreningens likvide midler androg ved regnskabsårets afslutning 700.478 kr. Det disponible indestående udgør ca. 641 t.kr. på grund af kortfristede skyldte poster på opgørelsesdagen.

Foreningens ejendomsværdi var fastsat på baggrund af valuarvurdering pr. 31.12.2022 foretaget af valuar Bente Kjølhede. Vurderingen lød på 33 mio. kr. hvilket var 1,1 mio. kr. lavere end vurderingen i 2021.

På grund stigende markedsrente kunne foreningen notere en urealiseret kursgevinst på sine lavtforrentede kreditforeningslån på kr. 987.788, som bestyrelsen af forsigtighedsårsager ikke ønskede at indregne i 100% i andelskroneberegningen. Den urealiserede værdi var derfor nedsat med en reservehensættelse på kr. 475.000. så de samlede reserver herefter var forhøjet fra 1,5 mio. kr. til kr. 1.975.000.

De 2 dispositioner udløste et fald i egenkapitalen som ville medføre en nedsættelse af andelskronen fra 206,1489 til 203,2881. Den nye andelsværdi kunne herefter opgøres til kr. 2.356.109 svarende til et fald i andelsværdien pr. lejlighed på 33.157 kr. i forhold til andelsværdien fra 2021.

Det lovpligtige bilag 4 med nøgletal var medsendt indkaldelsen til generalforsamlingen.

Regnskabet for 2022 samt andelskroneværdi på 203,2881 svarende til en værdi pr. andel på 2.356.109 kr. blev enstemmigt godkendt.

I fortsættelse af regnskabsaflæggelsen gav formand Jan Trane Hansen en kort status på ejendommens vedligeholdelse. Arbejdet med afhjælpning af svampe- og rådskader i kælderen og udførelse af fugtspærre mod gade pågår som planlagt og bruger foreningens frie midler plus lidt til. Det var besluttet af få revideret ejendommens langsigtede vedligeholdelsesplan. Da foreningens mangeårige rådgiver hos Friborg og Lassen, der havde udarbejdet den tidligere vedligeholdelsesplan, nu var gået på pension, ville bestyrelsen finde ny teknisk rådgiver til at ajourføre vedligeholdelsesplanen, så det blev muligt at se hvad man fremadrettet kigger ind i.

Ad 4

Bestyrelsesmedlem Philip Friis Nielsen forelagde bestyrelsens forslag til budget for 2023, som baserer sig på en stigning af boligafgiften pr. 1.7.2023 på 150 kr. pr. måned pr. lejlighed, en budgettramme til almindelig løbende vedligeholdelse på kr. 65.000 og en budgettramme til projekter på kr. 931.816. Projektrammen sammensætter sig således:

Kælderprojekt	771.650 kr.
Uforudsete udgifter i projektet	77.165 kr.
Svamperapporter	20.000 kr.
Teknikerhonorar	60.000 kr.
Entrepriseforsikring	3.000 kr.

Det oplystes at kassekredit på maksimalt kr. 500.000 nu var optaget, og at ejendomsforsikringen dækker kr. 90.000 for de konstaterede svampeskade, som ikke indgår i budgetrammen for kælderprojektet.

Det var aftalt med den tekniske projektrådgiver Ole Vedsted-Jakobsen at han deler projektkostningerne op i henholdsvis vedligeholdelse og forbedring, da kun projektets vedligeholdelse påvirker egenkapitalen.

Budgetforslaget for 2023 med den indeholdte boligafgiftsstigning på 150 kr. pr. måned pr. lejlighed fra 1.7.2023 godkendtes enstemmigt.

Ad 5

Tilføjelsesbestemmelsen til vedtægtens § 9 godkendtes enstemmigt og endeligt, men med følgende ændrede indhold:

"Hver andel er forpligtet til at deltage i op til 1-2 arbejdsdage pr. år. Antal arbejdsdage pr. år fastsættes hvert år på den ordinære generalforsamling samt datoerne herfor."

Bestyrelsen melder dato for arbejdsdag ud, når kælderen er blevet færdig.

Ad 6

a. Valg af formand

Formand Jan Trane Hansen genvalgte med applaus for 1 år.

b. Valg af bestyrelsesmedlemmer

Bestyrelsesmedlemmerne Philip Friis Nielsen og Marie Sonne nyvalgte genvalgte ligeledes med applaus for 1 år.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Jan Trane Hansen	1 år
Bestyrelsesmedlemmer	Philip Friis Nielsen	1 år
	Marie Sonne	1 år

c. Valg af suppleanter

Jens Christian Bendixen Aggebo genvalgte som suppleant og Oskar Emil Breindahl nyvalgte som suppleant også for 1 år.

d. Valg af revisor

Albjerg genvalgte som foreningens revisor.

Ad 8

Punktet udgik da ingen ønskede at få ordet.

Dirigenten konstaterede herefter, at dagsordenen var udtømt, og generalforsamlingen blev hævet kl. 19.29.

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

PENNEO

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

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

Søren Kornum

Dirigent

På vegne af: By & Bolig Administration ApS
Serienummer: CVR:30587766-RID:65336022
IP: 87.104.xxx.xxx
2023-05-16 06:33:42 UTC



Søren Kornum

Referent

På vegne af: By & Bolig Administration ApS
Serienummer: CVR:30587766-RID:65336022
IP: 87.104.xxx.xxx
2023-05-16 06:33:42 UTC



Jan Trane Hansen

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Collingsgade 5
Serienummer: e3f95bd5-65ee-4455-bb31-8c098b9a3f8d
IP: 185.128.xxx.xxx
2023-05-16 10:43:53 UTC



Philip Friis Nielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Collingsgade 5
Serienummer: 1469a2de-0542-4009-9136-4facae564c57
IP: 80.197.xxx.xxx
2023-05-19 07:09:51 UTC



Marie Sonne

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Collingsgade 5
Serienummer: 52762160-4711-4970-98db-a6c684694fd1
IP: 109.58.xxx.xxx
2023-05-22 21:11:34 UTC



Penneo dokumentnøgle: IUJEEW-JXYW5-QPJH5-ElI64-EKMEE-OKU65

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>