

Referat af ordinær generalforsamling i A/B Ahlefeldt

mandag den 3. april 2017 kl. 19:30 i Kulturhuset, Charlotte Amundsens Plads 3

afholdtes generalforsamling med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning
3. Fremlæggelse af det reviderede regnskab
4. Indkomne forslag
 - a) Bestyrelsen foreslår en stigning i boligafgift på 2% til opsparing af midler til kommende store projekter
5. Valg af bestyrelse og to suppleanter
6. Valg af revisor
7. Eventuelt

Ad 1

Foreningens formand Jens Fog bød velkommen og foreslog Kurt Christensen til dirigent og referent, hvilket blev godkendt.

Kurt Christensen takkede for valget og konstaterede at generalforsamlingen var indkaldt i henhold til vedtægterne og var beslutningsdygtig.

Der var fremmødt 10 andelshavere og hertil 3 ved fuldmagt

Ad 2

Foreningens formand Jens Fog aflagde bestyrelsens beretning og bød indledningsvis Karen og Mogens velkommen som nye andelshavere i foreningen.

I årets løb havde bestyrelsen blandt andet beskæftiget sig med

Forlængelse af aftale med TDC om antennemast

4 vandskader på brugsvandrør

Ny cirkulationspumpe

Vinduer mod gaden blev færdigmalet

Revner i facade til gården er fixet

Låneomlægning til kreditforenings med lavere rente

Skiftet administrator pr. 31. oktober

Rapport om varmtvandsmålere fra Thermwork

Jens Fog gjorde endvidere opmærksom på, at de anvendte fordelingstal ikke svarer til de m2 der fremgår af BBR meddelelser.

Bestyrelsen arbejder med ajourføring af foreningens vedtægter og husorden, forslag vil blive udsendt til andelshaverne med henblik på behandling på en ekstraordinær generalforsamling.

En andelshaver, Sofie Maltesen udtrykte forundring og utilfredshed med at andelsværdien var faldet i forhold til sidste år. Det betyder, at hun nu får ca. kr. 18.000 mindre for sin andel ved at have ventet med salget til efter generalforsamlingen. Og Sofies søster Sidsel tabet endnu mere.

Sofie Maltesen havde spurgt om hun skulle vente med at sælge til efter generalforsamlingen og havde fået svar på, at man ikke kunne vide hvad andelsværdien ville blive, da regnskabet endnu ikke var udarbejdet, men at hun kunne indføre en reguleringsklausul i salgsaftalen.

Årsagen til faldet i andelsværdien var det store underskud i 2016 som følge af store vedligeholdelsesudgifter og omkostninger samt kurstab ved låneomlægningen. Dertil kom, at valuaren (det er den samme valuar, der er anvendt i flere år) ikke havde beregnet en værdistigning på foreningens ejendom i forhold til den forrige vurdering.

Kurt Christensen foreslog Sofie Maltesen, at hun under behandling af årsrapporten stillede forslag om, at generalforsamlingen afviste andelsværdiberegningen og i stedet indhentede en ny valuarvurdering fra en anden valuar.

Bestyrelsens beretning blev herefter taget til efterretning.

Ad 3

Årsrapporten for 2016 blev gennemgået i hovedtræk af Kurt Christensen

Årsrapporten er udarbejdet efter samme praksis som tidligere bortset fra, at prioritetsgælden er værdiansat til kursværdi i stedet for nominel restgæld. Derudover er foreningens ejendom medtaget i aktiverne til den værdi som valuaren har vurderet ejendommen til, medens man tidligere har medtaget ejendommen til den offentlige vurdering. Ejendommen er derfor opskrevet med kr. 16.500.000 som er tillagt reserverne.

Årets resultat var et underskud på kr. -258.795, der hovedsagelig kunne forklares med de store omkostninger til vedligeholdelse, genopretning og renovering på i alt kr. 289.388

Årets underskud blev overført til modregning i foreningens reserver.

Det blev bemærket, at budgetkolonnen 2016 var forkert sammentalt, da finansielle omkostninger kr. 365.855 var lagt til i stedet for at blive trukket fra. Budgettet for 2016 var derfor med et underskud på kr. -55.239

Foreningens andelsværdi var beregnet til 18.205,73762 hvor den sidste år var beregnet til 18.450,962

Fordelingstallet 2.319,43 blev som hidtil anvendt.

Faldet i andelsværdien forklares med årets underskud samt kursregulering af foreningens prioritetsgæld og kurstab ved indfrielse og omlægning af lån.

Andelsværdien er maksimalprisen, der ikke kan overskrides ved salg, generalforsamlingen kan godt vedtage en lavere værdi.

Kurt Christensen besvarede spørgsmål til årsrapporten og til andelsværdiberegningen.

Der var ingen der ønskede at stille ændringsforslag til andelsværdiberegningen eller til antagelse af en ny valuar.

Årsrapporten og andelsværdien på 18.205,73762 blev vedtaget med 11 stemmer for medens 2 andelshavere stemte imod.

Forslag til Budget for 2017 blev gennemgået af Kurt Christensen

Budgettet viser et overskud på kr. 22.500 uden indregning af en eventuel stigning i boligafgiften.

Der er afsat kr. 241.645 til løbende vedligeholdelse.

Derudover er der hensat kr. 85.855 til vedligeholdelse, genopretning og renovering, svarende til ydelsesbesparelsen på låneomlægningen, der var vedtaget i oktober 2016

Budgettet for 2017 blev enstemmigt godkendt.

Ad 4

Bestyrelsens forslag til stigning i boligafgiften med 2 % blev vedtaget og med virkning fra 1. maj 2017

Ad 5

Foreningens formand Jens Fog var ikke på valg, da han blev valgt for 2 år i 2016
Den nuværende bestyrelse blev genvalgt, hvorefter bestyrelsen består af

Formand: Jens Fog
Næstformand: Jeppe Klewe
Bestyrelsesmedlem: Erik Michael Zonkjer
Bestyrelsesmedlem: Anne Kirstine Sanggård
Bestyrelsesmedlem: Simon Ellegaard

REC Administration A/S
CVR-nr. 2983 1769
Islands Brygge 3
DK-2300 København S
post@rec-administration.dk
www.rec-administration.dk
Tlf. 3920 6161
Fax 3920 4250

Som suppleant valgtes Caroline Bliddal

Ad 6

Som revisor valgtes Redmark v/ statsautoriseret revisor Jørn Munch

Ad 7

Under eventuelt blev der nævnt om mulighed for etablering af altaner i gavl, til Nansensgade 39 samt tagterrasse
Pligt til at foretage af El syn ved salg

Der forelå ikke yderligere og dirigenten afsluttede generalforsamlingen med tak for god ro og orden.

Dirigent:


Kurt Christensen

Formand:

Jens Fog

