

Referat fra ordinær generalforsamling i A/B Humlegården

Onsdag, den 22. januar 2020 kl. 19:00 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Humlegården i forsamlingshuset, Onkel Dannys Plads 5, 1711 København V med følgende dagsorden:

0. Valg af dirigent og referent.

1. Bestyrelsens beretning.

2. Forelæggelse af årsregnskab, forslag om værdiansættelse, samt godkendelse af årsregnskab og værdiansættelse.

3. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

4. Forslag.

5. Valg af bestyrelse.

Valg af suppleanter

6. Valg af administrator og revisor.

7. Eventuelt.

Formand Jørgen Eriksen bød velkommen til foreningens årlige generalforsamling, han beklagede at det var gået lidt skævt med udsendelsen af indkaldelsen, og at det første budget der var udsendt desværre var fejlbehæftet, hvorfor det var udsendt nyt til medlemmerne op til generalforsamlingen.

Han præsenterede foreningens nye administrationsfirma som er Nord ejendomsadministration, som var repræsenteret ved Karen Ertmann og Camilla Kornerup Johansen.

Ad 0 - Dirigent og referent

Til dirigent valgtes Karen Ertmann og som referent Camilla Kornerup Johansen, begge uden modkandidater. De takkede for valget, og dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og indkaldt, og i øvrigt var beslutningsdygtig, idet der var mødt i alt 46 andelshavere, heraf 9 ved fuldmagt, ud af i alt 87 andelshavere.

Ad 1 – Bestyrelsens beretning

Bestyrelsens beretning var forinden generalforsamlingen uploadet på foreningens hjemmeside og omdelt til medlemmerne. Formanden gennemgik den derfor ikke, men dykkede ned i nogle få punkter, og opfordrede herefter til at man kunne stille spørgsmål.

En andelshaver takkede bestyrelsen for det meget imponerende arbejde, og alt det, de har nået i det forgange år. Et bestyrelsesmedlem sagde, at det ikke kun er bestyrelsens værk, men også skyldes det frivillige, som også har bidraget, og opfordrede samtidig til, at man bidrager så medlemmerne i fællesskab, hjælpes med at gennemføre projekterne i foreningen.

Der var ingen spørgsmål eller kommentarer, hvorfor beretningen blev taget til efterretning.

Ad 2 - Forelæggelse af årsregnskab, forslag om værdiansættelse, samt godkendelse af årsregnskab og værdiansættelse.

Karen Ertmann gennemgik årsregnskabet for perioden 1. oktober 2018 til 30. september 2019, som ikke havde givet anledning til bemærkninger fra revisoren.

Resultatopgørelsen viste samlede indtægter på kr. 3.846.809,- og omkostninger på kr. 8.373.204. Driftsresultat kr. - 4.526.395, og årets resultat efter afdrag på prioritetsgæld og anvendelse af reserve til fremtidig vedligeholdelse blev dermed 936.474, således er der disponeret for i alt kr. - 4.526.395.

Aktiver og passiver balancerede med kr. 206.618.712,-

Ejendommen er vurderet til kr. 204.000.000, hvilket er en stigning på kr. 13.000.000 i forhold til sidste valuarvurdering.

Dirigenten bemærkede ved gennemgang af nøgletallene, at andelsboligforeningens friværdi er på 95 %, hvilket er et meget sjældent syn.

Der var et enkelt spørgsmål til afskrivningen, vedr. en tidligere lejer, hertil svarede bestyrelsen at de ikke ville gå i detaljer, men at de kunne oplyse at størstedelen af beløbet var brugt på istandsættelse af lejligheden, inden salget kunne gennemføres.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

Herefter skulle andelskronen vedtages, og som det fremgik af regnskabet og beretningen indstillede bestyrelsen til en andelskrone på kr. 128,25. Ved denne andelskrone er der afsat en ”buffer” på kr. 20.400.000 (10%) til konjunkturudsving samt kr. 4.088.000 til fremtidig vedligeholdelse.

Thomas Wulff stillede et modforslag til den foreslåede andelskrone, hvor der blev afsat kr. 20.400.000 (10%) til konjunkturudsving samt kr. 10.000.000 (ca. 5%) til fremtidig vedligeholdelse, da han mener, at de foreslåede 4 mio.kr. er for lidt. Han syntes der er mange ting man bør tage fat på, i fremtiden, som f.eks. facade, ventilation, fællesrum, planer om elevator mv.

Dette vil medføre en andelsværdi på kr. 123,85

Der var herefter en længere drøftelse, og debat omkring hvor store hensættelserne i foreningen bør være, der var dog generel enighed om, at man ønsker hensættelser til konjunkturudsving og vedligeholdelse, og herunder også en jævn udvikling i andelsværdien.

Dette har kun indflydelse hvis man skal sælge sin andel i indeværende regnskabsår, og nogle frygtede, at der er nogle der kunne have en personlig interesse i, at få andelskronen så høj som muligt, hvis man havde planer om at sælge indenfor kort tid.

Dirigenten gjorde opmærksom på, at hun ikke mente, man bare kan hensætte til vedligeholdelse, hvis ikke man har konkrete planer om at bruge det hensatte beløb til vedligeholdelse. Det er altså ikke muligt, at hensætte på samme måde til vedligeholdelse, som man kan til konjunkturudsving.

Karen Ertmann oplyste, at hun ville sætte modforslaget fra Thomas Wulff til afstemning først. Man skulle stemme ja, hvis man ønskede en andelskrone på kr. 123,85, som foreslået af Thomas Wulff eller nej, hvis man ikke ønskede dette.

12 stemte for
33 stemte imod
1 stemme var ugyldig

Forslaget blev ikke vedtaget.

Herefter blev bestyrelsens forslag om en andelsværdi på kr. 128,25 sat til skriftlig afstemning.

27 stemte for
19 stemte imod

Forslaget blev dermed vedtaget og andelsværdien blev fastsat til kr. 128,25.

Ad 3 - Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Der var lagt op til uændret opkrævning af boligafgift i budgettet for 2019/2020, og samtidig afsat kr. 995.000 til maling af opgange og fuldspartling af 1 opgang samt kr. 500.000 til reparation og vedligeholdelse.

Budgettet blev enstemmigt vedtaget ved åben afstemning.

Ad 4 – Forslag.

Udgik, da der ikke var indkommet forslag.

Ad 5 - Valg af bestyrelse.

På valg var:

Formand Jørgen Eriksen – genopstiller ikke.

Andreas Albech – genopstiller.

Zina Laura Bosse – genopstiller.

Valg af 1 bestyrelsesmedlem for 1 år, da Thomas Wulff udtræder

Helle Hartz fortalte lidt om, hvad bestyrelsesarbejdet går ud på, hvor ofte man mødes og at suppleanterne deltager i møderne på lige fod med de øvrige bestyrelsesmedlemmer (de har dog ikke stemmeret i afgørende afstemninger).

Herefter spurgte dirigenten om, hvem der ønskede at stille op til bestyrelsen.

Sofie Larsen, KLG 9, 4.th

Sine Molbech, SG 10, 1.

Zina Laura Bosse ISG 146, 2.tv.

Andreas Albech KLG 5, 4.tv.

De blev alle 4 valgt ved fredsvalg og Sofie Larsen for et 1 år efter eget ønske.

Bestyrelsen består herefter af:

Formand Zina Laura Bosse på valg 2022
Næstformand Ness Sørensen på valg 2021
Helle Hartz på valg 2021
Parthia Mazda Ghaziani på valg 2021
Sofie Larsen på valg 2021
Sine Molbech på valg 2022
Andreas Albech på valg 2022

Der blev ikke valgt suppleanter, da ingen ønskede at stille op, men da bestyrelsen er oppe på 7 medlemmer, ses det ikke som værende et problem, da den jf. vedtægterne skal bestå af 5-7 medlemmer.

Ad 6 - Valg af administrator og revisor.

Nord ejendomsadministration blev genvalgt.

Bestyrelsen ønskede mandat til, at kunne skifte revisor inden for samme budgetramme, som der er i dag. Generalforsamlingen gav bestyrelsen det ønskede mandat, hvorfor bestyrelsen kan indgå aftale med ny revisor.

Ad 7 – Eventuelt.

Dirigenten gjorde opmærksom på, at ting som skal drøftes under dette punkt skal være af foreningsrelevant karakter, hvorfor personlige sager mv. ikke skal bringes op under dette punkt.

Hun rådede i stedet for til, at sådanne emner kan drøftes med den nye bestyrelse.

Thomas Wulff informerede om udskiftning af vandmålere, Brunata har været i gang med udskiftning af vandmålere, denne proces har vist sig at være lidt mere vanskelig end først antaget, da en del målere ikke har været mulige at skifte, da de enten har været utilgængelige eller pga. fejl på installationen, som først vil skulle udbedres af vvs'er for andelshavers egen regning. Indtil videre er projektet sat på standby, der vil blive informeret nærmere inden påbegyndelse.

En andelshaver har haft en voldsom vandskade i hendes lejlighed, da nogle Airbnb lejere i hendes overbos lejlighed var forsat med at bruge bad mv. selvom noget var galt i lejligheden. Hun ville derfor gerne have generalforsamlingen til, at tage en drøftelse af om man stadigvæk ønsker, at det skal være tilladt at leje sin lejlighed ud via Airbnb og andre selskaber.

Det gav anledning til en god debat og mange var chokerede over, at en sådan skade belastede foreningens forsikring, og ikke blev dækket af Airbnbs forsikring.

Der var enighed om, at man skal være ekstra opmærksom på hvem man udlejer til, dette kan man være ved at tjekke op på deres anmeldelser mv. på sitet.

Da der ikke var mere til punktet, takkede dirigenten for god ro og orden, og hævdede generalforsamlingen kl. 20:51.

Nærværende referat underskrives digitalt af dirigenten og den samlede bestyrelse.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Parthia Mazda Ghaziani

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Humlegården (270)
PID: 9208-2002-2-832760367457
Tidspunkt for underskrift: 05-02-2020 kl.: 10:52:46
Underskrevet med NemID

NEM ID

Helle Breiting Hartz

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Humlegården (270)
PID: 9208-2002-2-615518167234
Tidspunkt for underskrift: 05-02-2020 kl.: 09:31:59
Underskrevet med NemID

NEM ID

Sine Molbæk-Steensig

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Humlegården (270)
PID: 9208-2002-2-960289439933
Tidspunkt for underskrift: 17-02-2020 kl.: 07:05:09
Underskrevet med NemID

NEM ID

Ness Worch Sørensen

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Humlegården (270)
PID: 9208-2002-2-728753533917
Tidspunkt for underskrift: 03-02-2020 kl.: 15:45:26
Underskrevet med NemID

NEM ID

Zina Laura Bosse

Som Bestyrelsesformand
På vegne af A/B Humlegården (270)
PID: 9208-2002-2-014324025385
Tidspunkt for underskrift: 03-02-2020 kl.: 14:30:42
Underskrevet med NemID

NEM ID

Sofie Katrine Larsen

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Humlegården (270)
PID: 9208-2002-2-941122652952
Tidspunkt for underskrift: 05-02-2020 kl.: 15:32:01
Underskrevet med NemID

NEM ID

Karen Ertmann

Som Dirigent
RID: 19435144
Tidspunkt for underskrift: 03-02-2020 kl.: 11:01:07
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: eb1feb8dWNYr45976353