

REFERAT FRA ORDINÆR GENERALFOR- SAMLING I A/B NØRREBROGADE 108

År 2020, den 26. oktober, kl. 18.30, blev der afholdt skriftlig ordinær generalforsamling i A/B Nørrebrogade 108.

Der var følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent samt dennes konstatering af beslutningsdygtighed
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten. **Bestyrelsen indstiller en andelskrone på 1,005 pr. indskudt andelskrone, hvilket er lidt lavere andelskrone end sidste år, der skyldes foreningens låneomlægning i 2019.** Centralt økonomisk oplysningsskema vedlagt.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2020 og 2021 til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgiften. Bestyrelsen foreslår at boligafgiften nedsættes med DKK 500.000 årligt pr. 01.01.2021. **Bestyrelsen indstiller budgettet til godkendelse.**
5. Forslag.
6. Valg til bestyrelsen.

Bestyrelsesformand Christian Harboe Wissum er på valg.
Formand genopstiller gerne.
7. Valg af revisor. **Bestyrelsen foreslår genvalg af revisor.**
8. Eventuelt.

Punkt 1. Valg af dirigent og referent

Formanden Christian Harboe Wissum bød velkommen til aftenens generalforsamling.

Som dirigent og referent blev valgt: Camilla Faber fra Newsec.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i henhold til vedtægternes bestemmelser.

Der var repræsenteret 22 andelshavere ud af i alt 28, heraf 19 ved fuldmagt.

Punkt 2. Bestyrelsens beretning

Bestyrelsens beretning, der var udsendt med indkaldelsen og som vedlægges nærværende referat blev taget til efterretning.

Punkt 3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten

Dirigenten gennemgik årsregnskabet for året 2019, som viste et underskud på 600.485 kr. og en andelskrone på 1,0005 kr.

Dirigenten gennemgik herefter foreningens centraløkonomiske nøgleoplysninger.

Årsrapporten for året 2019 blev godkendt og andelskronen fastsat til 1,0005 kr.

Punkt 4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften

Dirigenten gennemgik budgettet for året 2020 med prognose for 2021, som indebar nedsættelse af boligafgiften på 500.000 kr. med virkning fra 1. januar 2021.

Budgettet for året 2020 med prognose for 2021 blev herefter vedtaget med 21 stemmer for og 1 imod.

Punkt 5. Forslag fra bestyrelsen

Der var ikke indkommet nogen forslag.

Punkt 6. Valg til bestyrelsen

På valg som formand var Christian Harboe Wissum for ét år. Christian Harboe Wissum var villig til genvalg og blev genvalgt.

Herefter ser bestyrelsen således ud:

Bestyrelsesformand Christian Harboe Wissum	på valg 2021
Bestyrelsesmedlem Sergej Tikhonov	på valg 2021
Bestyrelsesmedlem Christina Holst Holliday	på valg 2021

Som suppleant blev valgt Christian Wiisbye som 1. suppleant for ét år.

Punkt 7. Valg af revisor

Time Vision blev genvalgt som revisor.

Punkt 8. Eventuelt

Under eventuelt blev følgende emner drøftet:

- Bestyrelsen oplyste, at der vil blive oprettet en særskilt konto til handler, så købesummerne ikke forstyrrer billedet af driften.
- Foreningen har pæn likviditet og det har været overvejet at afdrage ekstraordinært på foreningens lån i Nykredit eller alternativt at investere i obligationer, i samme serie som obligationslånet er optaget i.

Bestyrelsen har valgt løsningen at investere i obligationer for ca. 800.000 kr. da foreningen til enhver tid kan sælge dem igen, hvis der bliver brug for pengene til f.eks. større vedligeholdelsesarbejder. Det er marginalt dyrere end at indfri lånet, men giver handlefrihed. Risikoen vurderes som lav.

- Andelshavere er selv ansvarlig for vedligeholdelsen af altanerne jf. vedtægternes § 9.1.
- Det kræver en vedtægtsændring af § 27.1, såfremt man ønsker at udvide bestyrelsen med flere medlemmer. Lige nu kan bestyrelsen bestå af formand og 2 bestyrelsesmedlemmer samt 2 suppleanter.

Dirigenten afsluttede herefter generalforsamling kl. 18.45 og takkede for god ro og orden.

Nærværende referat er underskrevet digitalt af bestyrelsen og dirigenten. Som dokumentation for digital signering, henvises til særskilt dokument vedhæftet nærværende referat.

Årsberetning 2019

Generalforsamling 2020

Året 2020 har stået i Coronaens tegn, hvilket bl.a. har medført, at vi har måttet udskyde afholdelsen af vor generalforsamling i adskillige måneder og nu også mener det nødvendigt at afholde generalforsamlingen for 2019 som en skriftlig generalforsamling fremfor på sædvanlig måde.

Det er selvsagt ikke optimalt, og vi må håbe, at vi næste år har fået corona-situationen normaliseret.

Økonomien

Vi har heldigvis fortsat en god og sund driftsøkonomi i vores forening, og der overskud på den ordinære drift.

I sommeren 2019 omlagde vi, som følge af gunstige renteforhold, vores kreditforeningslån til et ny 30-årigt obligationslån til 1% rente og afdragsfrihed indtil 2029. Dette har medført en stor rentebesparelse på henved DKK 350.000 årligt, der over årene vil komme os til gode.

Låneomlægningen medførte, som ventet, et kortsigtet kurstab, som påvirker vores regnskabsmæssige resultat negativt i 2019.

Vi har nu 2 lån i Nykredit. Et obligationslån på DKK 23.097.000 og et kontant annuitetslån på DKK 4.346.000. Begge med en 30-årig løbetid og til en rente på 1%.

Foreningen er ganske likvid, og vi har midler til at stå imod med, - også til uforudsete større vedligeholdelsesudgifter.

Nye andelshavere

Vi har i 2019/20 fået flere nye ansigter i Andelsboligforeningen, og vi har sagt farvel til flere tidligere medlemmer, som har solgt lejligheder og søgt andre græsgange.

Velkommen til alle nye medlemmer af vor Andelsboligforening!

Der er stor rift om vore lejligheder, der betragtes som attraktive, og vi kan glæde os over, at markedet gør det muligt at sælge andele hurtigt, effektivt og til prisen.

Vi har i bestyrelsen brugt mange ressourcer på at få normaliseret forholdene i en af vore udlejningsboliger, som gennem årene har været beboet af elementer, der desværre har givet anledning til megen uro, ballade og utryghed.

Det lykkedes i foråret at få lavet et forlig med lejeren så lejligheden blev fraflyttet frivilligt.

Lejligheden er nu solgt, og Andelsboligforeningen får herigennem en indtægt på ca. 1 mio.

Vedligeholdelsesarbejder

Hvad har vi fået lavet i årets løb?

- Ny ventilationsmotorer over 108A og 108B
- Udskiftning af glasrude over porten 108
- Forstærkning af porten 108
- Udskiftning af varmvandsrør i fyrkælderen pga. vandskade
- Diverse el-arbejder med ventilationen og belysningen
- Beplantning af vedbend ved muren i forgården
- Vi har etableret en lille urtehavekasse lige foran vores baggård i Charlotttegården. Vi har også plantet efeu op af hegnet, samt fået en flot samling af planter og blomster, der gror år efter år, både i forgården samt baggården. Vi har ihærdigt prøvet at gro stokroser og bringe landidyl til indre Nørrebro, og næste år tager de endnu mere fat.

Hvad kan vi vente os i 2021?

- I 2021 vil det være ønskeligt at forstærke tagelementer, især under nye ventilationsmotorer. Der er nogle få mursten i taget, som har løsnet sig lidt som følge af motorvibrationen.

Der skal bestilles lift til rensning af tagrende; flere evt. opgaver kan blive koordineret i takt med leje af lift.

Fælles arbejdsdag

Vi havde en super hyggelig og effektiv arbejdsdag. Der var en del der mødte op (både andelshavere og lejere) og vi afsluttede dagen med pizza og øl i gården. Vi fik pudset vinduer, vasket vægge ned, ordnet planter, malet vægge, rengjort vaskekælder, samt rengjort kælder og fyrrum.

I år 2021 vil vi arrangere 2 arbejdsdage, og vi håber, at I alle vil prioritere at komme og hjælpe med at vedligeholde og forskønne vores andelsforening. Vi planlægger en arbejdsdag i slutningen af april, så vi kan få gjort vores have og bygning forårsklar. Den anden arbejdsdag vil være i september.

Budget 2021 herunder nedsættelse af boligafgiften

Da regnskabsåret er så langt fremskredent som tilfældet er, giver det ikke så megen mening alene at behandle budgettet for 2020 på generalforsamlingen i år. Bestyrelsen foreslår derfor at generalforsamlingen tillige godkender budgettet for 2021.

Halvårsregnskabet for 2020 viser et resultat på ca. DKK 250.000 pr. 30.06.2020. Holder dette for hele året (hvad vi forventer) kan vi påregne et resultat på ca. DKK 500.000 for hele 2020. I lyset af vor gode likviditet foreslår bestyrelsen, at vi pr. 1. januar 2021 nedsætter boligafgiften med samlet DKK 500.000, hvilket svarer til ca. 1/3.

Herved har vi fortsat balance på budgettet men sparer ikke så meget op på egenkapitalen.

København d. 25.09.2020
Bestyrelsen

Christina Holst Holiday

Sergej Tikhonov

Chr. Harboe Wissum

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.

Camilla Faber

Dirigent NEM ID
RID: 92218934
Tidspunkt for underskrift: 27-10-2020 kl.: 10:18:45
Underskrevet med NemID

Christian Frederik Harboe Wissum

Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-559417593648
Tidspunkt for underskrift: 27-10-2020 kl.: 10:35:11
Underskrevet med NemID

Christina Holst Holliday

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-282936035325
Tidspunkt for underskrift: 27-10-2020 kl.: 14:44:24
Underskrevet med NemID

Sergej Tikhonov

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-345170619304
Tidspunkt for underskrift: 03-11-2020 kl.: 07:58:57
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 94b54520zrk240863841

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.