

A/B HOSTRUPS HAVE

GENERALFORSAMLINGSREFERAT 2014

År 2014, tirsdag den 24. april, kl. 18.30 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Hostrup Have i aulaen på Frederiksberg Gymnasium, Falkoner Plads 2, 2000 Frederiksberg.

Dagsorden i henhold til indkaldelsen var følgende:

- 1) Valg af dirigent
Bestyrelsen indstiller advokat (H) Jens Anker Hansen
- 2) Bestyrelsens beretning
Skriftlig beretning vedlægges dagsorden (**bilag 1**)
Kort mundtlig resumé og opdatering
2.1 Orientering/status om foreningens 'forhold' til swap problematikken
2.2 Orientering om større byggeopgaver i 2014 og de forventede opgaver i de kommende år
- 3) Regnskab m.v.
3.1 Forelæggelse af regnskab for perioden 1. januar til 31. december 2014 (**bilag 2**)
- 4) Driftsbudget
4.1 Forelæggelse af driftsbudget for 2014 til godkendelse (**bilag 2**). Forelæggelse af driftsbudget for 2015 til foreløbig godkendelse (**bilag 2**).
4.2 Fastlæggelse af boligafgift (**pkt. 5.7, bilag 10**)
I henhold til beslutningen på generalforsamlingen i 2011:
Bestyrelsen indstiller forhøjelse af basisboligafgiften med 2½ % pr. 1. juli 2014 og 2½ % pr. 1. januar 2015.
4.3 Langtidsprognosen
Opdatering af foreningens **forventede** økonomi for perioden 2015 til og med 2025.
- 4) Forslag
Ingen af nedennævnte forslag kræver vedtægtsændringer.
5.1 Fra andelshaver Trine Mohr (**bilag 3**)
5.2 Fra andelshaver K. og S. Lundsgaard (**bilag 4**)
5.3 Fra andelshaver K. og S. Lundsgaard (**bilag 4**)
5.4 Fra andelshaver Preben Larsen (**bilag 5**)
5.5 Fra bestyrelsen (**bilag 7**)
Nedennævnte forslag kræver vedtægtsændringer
5.6 Fra bestyrelsen (**bilag 8**)
- 5) Valg af bestyrelsesmedlemmer
6.1 Følgende bestyrelsesmedlemmer er på valg
Jesper Andersen – ønsker ikke genvalg
Børge Tamsmark – villig til genvalg
Følgende bestyrelsesmedlem ønsker at udtræde
Kathrine Friis
Der skal således vælges op til to nye medlemmer, jf. vedtægternes § 27.1
6.2 Valg af op til tre suppleanter, jf. vedtægternes § 27.4

7) Eventuelt

Ad. 1 Valg af dirigent

Efter en kort præsentation af den tilstedeværende bestyrelse samt revisor, repræsentanten fra Nykredit og repræsentanter fra Qvortrup Administration A/S foreslog bestyrelsesformand, Uwe Krøger Andersen, at advokat Jens Anker Hansen, Qvortrup Administration A/S, valgtes til dirigent, hvilket de tilstedeværende enstemmigt tilsluttede sig. Til referent valgtes stud.jur. Julie G. Mikkelsen, ligeledes Qvortrup Administration A/S.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet i henhold til andelsboligforeningens vedtægters, § 23, stk.1. Ingen fra forsamlingen havde på opfordring indvendinger mod generalforsamlingens lovlighed.

Dirigenten kunne endvidere konstatere, at der i alt til generalforsamlingen var registreret 104 andelshavere, hvorefter quorumkravet ligeledes var opfyldt. Alle beslutninger og forslag, der ikke relaterer sig til ændring af foreningens vedtægter kan vedtages med almindeligt flertal.

Dirigenten overlod herefter ordet til bestyrelsesformanden Uwe Krøger Andersen med henblik på aflæggelse af bestyrelsens mundtlige supplerende beretning.

Ad. 2 Bestyrelsens beretning

Formanden henviste til den sammen med indkaldelsen som **bilag 1** udsendte skriftlige beretning. I tilslutning hertil redegjorde formanden for følgende forhold.

"I forbindelse med indkaldelsen til generalforsamlingen modtog I også vor skriftlige beretning for 2013.

Overordnet set – dvs. efter den ordinære drift – må vi betragte regnskabet som tilfredsstillende, idet underskuddet for 2013, der var budgetteret til 1,3 mio. kr., 'kun' blev til et underskud på 1.123.000 kr., dvs. 177.000 kr. bedre end forudset.

Men så kommer den kedelige 'sidegevinst'.

Regeringen vedtog i 2012 'Lov om underskudsbegrænsning' – en lov der er møntet på store selskaber, der gerne vil slippe billigt i skat ved at overføre underskud fra det ene år til det næste.

Uden formodentlig at tænke over, at fx store andelsboligforeninger – og dermed ganske almindelige mennesker som os – også rammes af loven, uanset at hverken vi andelshavere, eller foreningen som sådan, har haft en 'indtægt' til at svare denne skat af.

Der er alene tale om en skjult 'rutsjebane', der kører op og ned i takt med den internationale markedsrente på de lange obligationer.

At loven ydermere er totalt skæv kan ses af, at såfremt vort regnskabsår var afsluttet ultimo februar 2014 – og ikke 31. december 2013 – skulle vi 'kun' have betalt 558.000 i skat og ikke, som beregnet, ca. 1.5 mio.

Dette skyldes, at swappens negative værdi i de første måneder af 2014 igen er kravlet op, hvorfor vor såkaldte 'fortjeneste' igen er blevet indsnævret.

Der er dog den lille ventil, at vi kan slippe lidt billigere ved en modregning af afskrivninger på ejendommen vedrørende de afskrivningsberettigede erhvervslejermål, svarende til kr. 127.000,-

Det vil vor revisor komme nærmere ind på i forbindelse med gennemgangen af regnskabet.

Men uanset om vi kan slippe nogle tusinde kroner lavere i relation til denne helt urimelige skat, finder vi i bestyrelsen det mere end dybt godnat, at vi rammes af denne skat, en skat, der rammer os direkte i mellemgulvet.

Og hvad med årene fremover? Hvis udsvinget fortsætter, vil vi være i samme situation igen og igen.

Som nævnt i den skriftlige beretning, blev der allerede efter lovens vedtagelse i 2012 rettet henvendelser til diverse skatteministre (dem har der jo været en del af i denne regeringsperiode) – både fra vor statsautoriserede revisor og efterfølgende fra vor interesseorganisation ABF, men begge gange med negative svar – endda i en noget uforståelig tone.

Så da vor revisor, Carsten Johansen fra AP revision, her i 2014 havde beregnet sig frem til det nu kendte skattetilsvær, aftalte vi med ham, at AP revision skulle være os behjælpelig med en henvendelse til SKAT.

Vor bankforbindelse Nykredit var naturligvis også 'oprørt' af situationen og tilbød at springe med på vognen.

Så status er, at to af landets dygtigste skatteadvokater har haft et indledende møde med SKAT og nu i fælleskab har udarbejdet en skrivelse til SKAT, hvor problemstillingen ridses op.

Nu er det jo ikke alene en sag mellem AB Hostrups Have og SKAT.

Det er en principiel sag, der rammer en håndfuld af de største andelsboligforeninger, så derfor har vor interesseorganisation – i samarbejde med vor egen advokat - også sat fokus på sagen og ligger klar med en henvendelse til embedsværket i relevante ministerier.

Vi skal nok holde jer løbende orienteret og lover, at alle relevante tiltag vil blive taget i anvendelse.

Der er naturligvis økonomi involveret, når dygtige skatteadvokater er på banen, så vi kan ikke afvise, at vi skal punge ud med en sum i forsøg på at få SKAT talt til rette.

Omvendt mener vi heller ikke, at vi kan undlade dette vigtige initiativ.

Da sagen som sagt er principiel og dækker flere foreninger, har Nykredit ikke afvist at bidrage under en eller anden form til sagens gennemførelse – og tak for det.

Banken betaler desuden helt og fuldt den del af advokatbistanden, de selv har iværksat.

ABF har – grundet sagens principielle karakter – heller ikke afvist evt. at bidrage økonomisk.

Den urimelige skat, som vi er pålagt, udgør ca. 2.000 kr. pr. lejlighed, og i stedet for at gå rundt og stemme dørklokker for at kræve beløbet ind, har Nykredit også her været imødekommende og sagt OK til, at vi trækker beløbet via vor driftskredit.

Som nævnt ovenfor, vil vor revisor, Carsten Johansen, komme nærmere ind på de væsentligste poster i vort regnskab og vor økonomi, jf. dagsordenens pkt. 3 og 4.

Når nu vi er ved emnet swap, kan det næppe være forbigået manges opmærksomhed, at der hen over året har været en del debat og udtalelser om sager, der er og har været swaprelateret.

Mange personer – nogle kalder sig ligefrem eksperter – har med større og mindre vægt udtalt sig om emnet.

Der har været ført få rets- og ankesager, nogle er vundet, nogle er tabt.

Der findes næppe to swap-aftaler, der kan sammenlignes, hvorfor det er et meget speget emne at bevæge sig rundt i.

Vi har i bestyrelsen fundet det naturligt at forsøge at få undersøgt, om vore aftaler er helt vandtætte i relation til Nykredit, så ingen efterfølgende kan komme efter os.

Jesper Andersen vil under dagsordenens pkt. 2.1 give en opdateret status i sagen.

Og nu til noget positivt:

På driftsområdet har vi løbende tiltag for at finde besparelser.

Vi har således inden for de seneste måneder droppet DONG og indgået en leveringsaftale med Scanenergi, hvorved vi på elsidens forventer at kunne spare ca. 20.000 kr. på årsbasis.

Vi har også opsagt aftalen med vort nuværende rengøringsfirma og indgået kontrakt med 'Sort til Hvidt', fra 1. august.

Her kan spares ca. på årsbasis kr. 34.000,-, og tilmed får vi udvidet aftalen med enkelte punkter.

Og endelig har vi også på årsbasis sparet ca. 22.000 kr. ved at reducere antallet af affaldscontainere.

Som nævnt i den skriftlige beretning er det endnu ikke lykkedes at finde de vises sten med henblik på besparelser på trappebelysningen. Men der arbejdes fortsat på projektet.

Vi følger naturligvis også løbende de kontrakter, vi har indgået på diverse fronter med henblik på, om der er relevans i ændringer.

Besparelser er der også at hente på papirforbrug.

Det vil være rart, om flere af jer vil oplyse jeres mailadresse, så vi kan spare meget af det papirmateriale, der årligt sendes ud.

Kun 252 lejligheder har hidtil meddelt mailadresse. Der må da være mange flere ud af de 689 lejligheder, der dagligt hygger sig med en PC.

Så i forbindelse med referatet fra generalforsamlingen, vil der igen i år blive vedlagt en blanket, der bedes udfyldt med mailadresse og sendt til administrator eller afleveret på driftskontoret.

Er der nogle af andelshaverne, der har ideer til besparelser – store som små – er I mere end meget velkomne til at rette henvendelse til bestyrelsen.

I forlængelse af omtalen af det skattetilsvær, som Regeringen har påduttet os, skal det nævnes, at også EU er på banen med at pålægge os udgifter.

Der er vedtaget et direktiv på de bløde tæpper i Bruxelles, der siger, at vi skal aflæse varmeregnskab oftere end den ene gang om året, som sker i øjeblikket.

Hensigten med dette diktat er selvsagt, at der forventes et mindre varmeforbrug, når forbrugerne løbende kan følge forbruget – og dermed tillige mindre CO₂-udslip.

Så derfor falder forslaget under dagsordenens pkt. 5.3 godt i harmoni med dette EU-direktiv.

Vi ved ikke helt præcis, hvad det kommer til at betyde for os danskere, idet det først forventes op-højet til lov i Folketinget inden sommerferien.

I denne forbindelse rygtes det også, at vi senest i 2017 skal til at have målere på det varme vand.

Ja, de love, de love.

Folketinget har vedtaget en ændring til Lov om Andelsboligforeninger, således at foreninger frem-over er pligtige til at fremlægge en række nøgletal, der skal være til rådighed for købere af andels-boliger.

En stor del af nøgletallene vil allerede kunne ses af vort årsregnskab, side 18 og 19.

I det materiale, der skal præsenteres for køber, kan foreningen også vælge at vedlægge en vedli-geholdelsesplan for de næste fx 10 år.

Vi har her i foreningen, bl.a. på basis af den tilstands- og vedligeholdelsesplan, der blev udarbej-det i 2007 i forbindelse med stiftelsen, løbende over for generalforsamlingen fremlagt planer for større arbejder, som bestyrelsen fandt relevante for de kommende år, jf. bl.a. i dag under dagsor-denens pkt. 2.2

Vi finder det imidlertid nu naturligt, at vi får planen udvidet og fremover en gang om året – eller må-ske hvert andet år – får den ajourført af eksterne rådgivere, så det ikke alene er vore egne betragt-ninger, der ligger til grund for fremtidige arbejder.

Bestyrelsen har hidtil haft den vægt, at der blandt bestyrelsesmedlemmerne har været – og er – personer, der har et vist kendskab til bygningsvedligeholdelse, ligesom vor driftschef heller ikke er nybegynder på området.

Men ingen kender vort 'persongalleri' i årene fremover, ligesom det kan være et friskt pust, at friske øjne af og til kigger os over skulderen.

På selve driftsområdet har vi heldigvis været forskånet for større vejrligs- og bygnings-skader.

En skade, der imidlertid gjorde ondt – ikke mindst på en del andelshavere – var en stor vandskade i nr. 27 og 29.

Dette betød fraflytning af fem lejligheder i flere måneder samt en regning på ca. 1.1 mio. kr., som vort forsikringsselskab heldigvis dækkede.

Skaden opstod ved, at der var sket tæring i et varmtvandsrør, der ligger på loftet, rør der er helt til-bage fra 1930'erne.

Da vi må gå ud fra, at tilsvarende rør i hele ejendommen kan afstedkomme samme 'ulykker', har bestyrelsen – først og fremmest af hensyn til vore beboere, men også med et vink fra vort forsik-ringsselskab – medtaget en udskiftning over de næste tre år gældende hele ejendommen, fsv an-går det vandrette rør på loftet.

Vi har grundet sagens hastende karakter tilladt os at starte op med Vinkelgården og indstiller Langgården og Bankgården til udførelse over de næste to år.

Af andre arbejder der er fuldført i år, er den totale rengøring af vore seks porte – en sag vi talte om på sidste års generalforsamling.

Vi synes, det blev et flot resultat; blot ærgerligt, at der ikke gik ret mange minutter, før de første hunde havde pisset i de rengjorte porte.

Det er ikke hundenes skyld, men kedeligt, at hundeejerne ikke viser større respekt for vore bestræbelser på at holde ejendommen ren og pæn.

Det med at holde vor ejendom pæn kniber det fortsat med i forbindelse med behandlingen af diverse affald og ikke mindst storskrald.

Vort driftsteam bruger fortsat al for megen tid på at rydde op efter visse beboere. Vi ser her nogle billeder af mangelfuld sortering.

Også placering af diverse effekter i opgange, på reposer og i kældergange ses alt for ofte.

I er alle bekendt med henvendelsen fra kommunen til alle beboere i Hostrups Have. Henvendelsen er ikke for sjov – den skal respekteres.

Følger vi den ikke, vil der efterfølgende komme et påbud, inden vi skal til at betale bøder.

Henstilling af disse effekter gælder først og fremmest vores alles sikkerhed – her tænkes på brandrisiko og flugtvejsmuligheder.

Og så er det i mange tilfælde ikke særlig kønt med de mange effekter, der tillige lægger begrænsninger for rengøringen.

Jeg håber, at I alle er enige i, at billederne taler for sig selv.

Kriminalitet, herunder indbrud og hærværk, har vi ikke oplevet i bemærkelsesværdigt omfang – slet ikke i det omfang vi så for år tilbage, inden vi fik sat videokameraer op i portene.

For at vi kan følge med i udviklingen, er det vigtigt, at alle former for kriminalitet anmeldes til driftskontoret.

Vi har for øvrigt en løbende dialog med Frederiksberg Lokalpoliti, hvor særligt en bestemt politimand viser interesse for Hostrups Have.

Når nu vi taler om myndigheder, så har vi fra bestyrelsens side indtil flere gange rettet henvendelse til kommunens 'Vej og Park afdeling', for at få lidt information om deres planer for udvidelsen af legepladsen.

Sidst da jeg talte med dem lød svaret: Arbejdet er i udbud og forventet opstart til sommer.

Heldigvis er vore erhvervslejemål fortsat udlejet 100%.

Vi blev dog lidt hede om ørerne, da Seniorland opsagde lejemålet på Falkoner allé 80. Men heldigvis stod vor dygtige erhvervsmægler med indtil flere interesserede lejere, og vi valgte 'At Bo Reolen'.

De var så forhåbende på at komme ind, at det lykkedes at få Seniorland til at flytte hurtigere, end lejemålet var opsagt til.

Det er glædeligt, at Beboerlokalet i nr. 60 inden for de seneste par måneder ses at blive benyttet i større omfang.

Men på hverdage står det som oftest tomt.

Så overvej om ikke det kunne være en ide med fælles arrangementer for beboerne.

Når nu vi taler om fælles arrangementer:

Loppemarkedet foregik med stor tilslutning og i fint vejr.

En del af vore beboere fandt imidlertid, at foråret var et mere hensigtsmæssigt tidspunkt at holde arrangementet på.

Så i år bliver det lørdag den 24. maj.

*Julearrangementet sprængte igen i 2013 alle rammer.
Belært af erfaringerne fra 2012 havde vi købt større ind, men alt blev revet væk.
Dejligt med så stor opbakning.*

Stor opbakning, ja alt er stort her i Hostrups Have.

Der er i det daglige mange udfordringer – de store problemer der skal løses, samt alt det småteri, der uvægerligt dukker op hen over dagen.

Så uden vore mange samarbejdspartere ville det hele ikke kunne hænge sammen.

Stor tak - ikke mindst - til trio'en i vort driftsteam: Steen, Micheal og John.

Tak til Nykredit v/Thomas Bro, statsautoriseret revisor Carsten Johansen, vor advokat – og kapelmester – Jens Anker Hansen samt til Qvortrup administration, hvor Bill Glesner og Lene Heide svarer på alle mulige og ikke mindst umulige spørgsmål.

Sluttelig tak til alle andelshavere, lejere og erhvervslejere, der i fællesskab er med til at 'holde gang i butikken', så vi fortsat kan have et dejligt sted at bo".

---oo0oo---

Da der ikke var spørgsmål til beretningen, blev denne enstemmigt taget til efterretning.

2.1 Orientering/status om større foreningens 'forhold' til SWAP problematikken

Bestyrelsesmedlem Jesper Andersen skitserede kort på vegne af bestyrelsen SWAP-problematikken og dens betydning for andelsboligforeningen.

I slutningen af 2012, begyndelsen af 2013 har der været en større omtale i medierne af konsekvenserne ved SWAP-aftaler/belåning og potentielle problemer med indgåelse af disse. En del af sagerne har drejet sig om andelsboligforeninger. Det var bestyrelsens opfattelse, at de beskrevne sager er meget forskellige fra A/B Hostrup Haves, men dog på visse områder havde ligheder.

Arbejdsgruppen, der beskæftigede sig med de lange budgetter, fandt det derfor naturligt at undersøge SWAP-aftalerne nærmere. En SWAP-aftale er teknisk set en aftale med Nykredit om at bytte til en fast rente.

Jesper Andersen fremhævede, at arbejdsgruppen/bestyrelsen har deltaget i talrige møder omkring SWAP-aftalernes gyldighed og har talt med forskellige rådgivere, herunder revisorer og advokater, med specialist viden på SWAP-aftaler og andelsboligforeninger.

Derudover har bestyrelsen drøftet problematikken med Thomas Bro fra Nykredit, som har klarlagt Nykredits syn på de verserende sager, herunder at Nykredit kan tilsige at afdragsfrihed på realkreditlånet kan forlænges til 30 år, men at tilsagnet forudsætter at foreningen rådgives om de konsekvenser det kan betyde for renteswappen. Så længe foreningen har verserende sag omkring renteswappen, kan tilsagnet således ikke afgives før der er forligger endelig afklaring af drøftelsen.

Jesper Andersen pointerede, at bestyrelsen var i gang med at samle konklusionerne på det ovenstående arbejde, men at bestyrelsen ikke ville præsentere disse endnu, da arbejdet ikke var færdigt. Det er bestyrelsens forventning, at de endelige resultater kan fremlægges i løbet af 4-5 måneder. Der vil i første omgang blive indkaldt til et eller to orienteringsmøder udelukkende om SWAP-problematikken, hvorefter der vil blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling, hvis det vurderes relevant.

---oo0oo---

En andelshaver spurgte særligt ind til, i hvilket omfang Nykredit deltager på møderne angående en potentiel opløsning af SWAP-aftalen.

Til dette svarede Jesper Andersen, at Nykredit i intet omfang har deltaget i møder med andre eksterne rådgivere i relation til de afledte juridiske konklusioner. Herunder følger bestyrelsen med i de verserende tvister og retssager mellem andre andelsboligforeninger og deres finansieringsinstitutter.

En række andelshavere påpegede, at de følte sig efterladt i uvished ved at skulle afvente i yderligere 4-5 måneder på et resultat af det pågældende arbejde. Jesper Andersen fremhævede, at det er bestyrelsens klare opfattelse, at det ikke ville tjene noget at præsentere et ufærdigt materiale og træffe beslutninger herom, især henset til de retsopgør, som bestyrelsen sideløbende følger med i. Herudover redegjorde Jesper Andersen for omfanget af den med Nykredit indgåede suspensionsaftale.

En andelshaver ønskede at høre, om det ikke var muligt at finde et billigere lån. Det fremgik, at kvadratmeterprisen/boligafgiften i 2027 formentlig ville være gennemsnitlig ca. 1.300 kr. pr. m².

Til dette fremhævede dirigenten, at Boligretten på Frederiksberg til sammenligning netop havde afsagt dom i en sag vedrørende et lejemål i en udlejningsejendom på Falkoner-vænget, hvor lejen i 2009 var godkendt med kr. 1.300 kr. pr. m².

På et spørgsmål til formen for og meningen med det såkaldte særmoderniseringsstillæg, nævnte formanden, at foreningen var stiftet på det grundlag, hvilket klart fremgår af Stiftelsesgrundlaget.

Dette står ikke til at ændre.

En uddybende forklaring om særmoderniseringsbegrebet, vil blive lagt på hjemmesiden i løbet af maj.

Jesper Andersen bemærkede afslutningsvist, at bestyrelsen deler andelshavernes bekymringer omkring Andelsforeningens lånesituation og gør, hvad de kan for at optimere belåningsformen/mulighederne.

2.2 Orientering om større byggeopgaver i 2014 og de forventede opgaver i de kommende år

Næstformand Andreas Hougaard orienterede om de kommende større vedligeholdelsesopgaver.

Emne	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Facade	Udbud og licitation	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
Kloak etape 2-5	Udbud og licitation	800	300	400	400	
Stigestrengene	45 (udført)	450	400	100	100	
Gårdarealer		400				
Udluftningskanaler renses	260 (i gang)					
Porte renses	140 (udført)					
Kviste				200	200	
Uforudsete vedl.omkostninger	100	200	100	130	130	830
I alt	950	2.850	1.800	1.830	1.830	1.830

Alle tal er i 1.000 kr. inkl. moms

Næstformanden pointerede, at bestyrelsen arbejder med en grundplan for, hvilke arbejder, som skal udføres- hvor og hvornår- i de forskellige dele af andelsboligforeningen. Grundplanen blev herefter kort gennemgået af næstformanden med henvisning til powerpoint præsentationen.

---oo0oo---

En andelshaver spurgte ind til, hvornår resten af kælderens rør skulle skiftes. Til dette svarede næstformanden, at der hele tiden foretages en prioritering af vedligeholdelsesopgaverne og det er bestyrelsens opfattelse, at kælderrørene ikke er ligeså vigtige, da eventuelle brud ikke vil forårsage ligeså store skader som brud på andre rør i eksempelvis loftetagen.

Orienteringen blev taget til efterretning.

Ad 3. Regnskab m.v.

Statsaut. revisor Carsten Johansen fra AP revision gennemgik kort de væsentligste hovedposter i årsregnskabet for 2013, som af bestyrelsen indstilledes til godkendelse.

Regnskabet viste et samlet underskud på kr. **-2.702.276**, efter indtægter på i alt kr. 62.404.832 og afholdte omkostninger på kr. 14.142.668, før finansieringsomkostninger mv.

Carsten Johansen påpegede, at de fleste afholdte omkostninger lå meget tæt på de budgetterede og endda flere under budgettet med undtagelse af vedligeholdelseskontoen, som afveg på grund af ekstraordinær udgift til nedrivning af skorstenen.

Det blev fremhævet, at den nye skat, omtalt i bestyrelsens beretning, medfører et langt dårligere årsresultat end forventet, hvilket således var den væsentligste årsag til afvigelsen i forhold til det vedtagne budget. Den nuværende lovgivning på området giver desværre alene adgang til fremførsel, svarende til 7,5 mio.

Efter enkeltstående spørgsmål samt uddybende kommentarer fra bestyrelsen og revisor kunne dirigenten konstatere, at årsrapporten for 2013 var godkendt af forsamlingen.

3.1 Forelæggelse af regnskab for perioden 1. januar til 31. december 2013

Carsten Johansen gennemgik herefter beregningen af andelskronen, som udviste en maksimal andelskrone på kr. 965 pr. m² mod kr. 1.085 for 2012 regnskabet.

---oo0oo---

Om spørgsmålet angående beregningsmetoder, forklarede Carsten Johansen, at der er tre metoder til at beregne andelskronen. Dirigenten og revisor fremhævede, at man i andelsboligforeningens regnskab har valgt den for medlemmerne mest gunstige beregningsmodel ligesom regnskabet i øvrigt er udarbejdet i overensstemmelse med den foreliggende vejledning på området.

Da der ikke var andre forslag, kunne dirigenten konstatere, at den foreslåede maksimale andelskrone på **kr. 965 pr. m²** blev godkendt.

Denne andelskrone er herefter gældende indtil næste ordinære generalforsamling.

Ad 4. Driftsbudget

4.1 Driftsbudget for 2014 til godkendelse samt driftsbudget for 2015 til foreløbig godkendelse

Carsten Johansen redegjorde for opbygningen af de to driftsbudgetter, som overordnet opdeler indtægterne i en boligdel og en lejedel med indtægter på i alt kr. 64.477.000 i 2014 og kr. 67.533.500 i 2015.

I forlængelse af gennemgangen heraf fremhævedes det, at der i driftsbudgetterne for 2014 og 2015 ikke er budgetteret udgifter til SKAT. Dette skal dog ikke tages som garanti for, at markedet ikke kan udvikle sig ugunstigt igen og utilsigtet påvirke regnskabet negativt.

Carsten Johansen understregede, at der for 2015 alene er tale om et foreløbigt budget.

Dirigenten konstaterede herefter, at driftsbudgettet for 2014 var godkendt med overvældende majoritet, hvilket ligeledes var tilfældet med det foreløbige driftsbudget for 2015.

4.2 Fastlæggelse af boligafgift

Bestyrelsen indstillede til en standardmæssig forhøjelse af basisboligafgiften på 2,5 % pr. 1. juli 2014 og 2,5 % pr. 1. januar 2015 i henhold til beslutningen på generalforsamlingen i 2011.

---oo0oo---

Der udspandt sig på ny en omfattende drøftelse omkring økonomien i andelsforeningen og finansieringsaftalerne med Nykredit, og nogle andelshavere udtrykte deres utryghed ved de nuværende lån.

Uwe Krøger Andersen understregede endnu engang, at den konkrete finansieringsform blev vedtaget af den stiftende generalforsamling i 2007, og at der ikke er ændret i vilkårene siden da. Andelsboligforeningen har derfor kendt renten hele vejen.

Jesper Andersen supplerede formandens udtalelse og fremhævede, at andelsforeningen uanset hvad ikke kan ændre finansieringsaftalen fra 2007, men i stedet må arbejde ud fra denne. Derudover er det umuligt at forudsige, hvordan tingene ser ud i 2027.

Som følge af de omfattende drøftelser oplyste Thomas Bro fra Nykredit, at renteindtægter fra andelsforeningens lån udelukkende går til investorerne og ikke til Nykredit selv. Han understregede endvidere, at det i 2007 var almindeligt at afvikle et lån som aftalt ved stiftelsen og alle andelshavere ved stiftelsen underskrev et dokument om, at afdragsfriheden varede indtil 2027.

Herudover mente Thomas Bro ikke, at Nykredit har foretaget en fejlvurdering af A/B Hostrup Have, henset til det stadige aktive andelssalg i foreningen til en for området gældende meget attraktiv prissætning.

Efter yderligere bemærkninger kunne dirigenten herefter konstatere, at den af bestyrelsen foreslåede stigning i basisboligafgiften blev vedtaget med overvejende majoritet inkl. en forhøjelse pr. 1. juli 2014 på 2,5 %.

4.3 Langtidsprognosen

Carsten Johansen redegjorde i korte træk for foreningens forventede økonomi for perioden 2015 til og med 2027.

Carsten Johansen forklarede, at han og bestyrelsen har arbejdet på langtidsprognosen de seneste tre måneder. Det er bestyrelsens forventning, at dette arbejde kan udlægges på hjemmesiden inden for kort tid.

Orienteringen blev taget til efterretning.

Ad. 5 Forslag fra bestyrelse eller medlemmer

Følgende forslag kræver ikke vedtægtsændringer:

5.1 Forslag fra Trine Mohr om tørrekældre (bilag 3)

Trine Mohr redegjorde for det fremsatte forslag.

Det var forslagsstillerens ønske, at andelsboligforeningen blev langt mere grøn. Tørrekældre ville medføre energibesparelser i de enkelte husholdninger, og Trine Mohr henviste til, at flere kældre alligevel stod tomme.

Leif Jeppsson bemærkede til forslaget, at bestyrelsen ikke ville anbefale tørrekældre, med mindre der var flertal for forslaget. Tørrekældre vil være energibesparende for de enkelte husstande, men selve ejendommen skal derimod betale til den energi, som det koster at varme kælderlokalerne op, herunder betaling af en række etableringsomkostninger. Derudover vil den store mængde fugt, som ville tilføres kælderrummene, øge risikoen for skimmelsvamp.

Dirigenten satte herefter forslaget til afstemning og kunne i den forbindelse konstatere, at der ikke kunne opnås fornødent flertal blandt de tilstedeværende. Forslaget var dermed bortfaldet.

5.2 Forslag fra K. og R.S. Lundsgaard om aflåste porte (bilag 4)

Leif Jeppsson redegjorde for det fremsatte forslag i forslagsstillers fravær.

Leif Jeppsson konstaterede, at man i 2008 undersøgte muligheden for at få aflåste porte, hvilket blev fravalgt på grund af meget høje udgifter dertil. Dengang lød tilbuddet på kr. 700.000-800.000, og det vil højst sandsynligt ikke koste mindre i dag. Endvidere pointerede Leif Jeppsson, at graden af uvedkommende er væsentlig formindsket efter etablering af videoovervågningen. Det er derfor bestyrelsens holdning, at udgifterne til et aflåsningssystem af portene ikke står mål med fordelene.

Dirigenten satte herefter forslaget til afstemning og kunne i den forbindelse konstatere at der ikke kunne opnås et fornødent flertal hertil, hvorefter forslaget var bortfaldet.

5.3 Forslag fra K og R.S. Lundsgaard om opsætning af elektroniske varmemålere (bilag 4).

Leif Jeppsson redegjorde for det fremsatte forslag i forslagsstillers fravær.

Det er bestyrelsens holdning, at elektronisk varmemålere er en god ide, endda henset til et nyt EU-direktiv, som stiller krav om flere årlige aflæsninger. Da aflæsning af de elektroniske varmemålere kan foretages eksternt (uden adgang til den enkelte lejlighed), vil det være mindre besværligt og tillige besparende, det der ellers skulle en aflæser op i hver lejlighed flere gange om året.

Herudover blev det nævnt, at det i gennemsnit ville koste ca. kr. 230,00 pr. radiator at investere i de ny elektroniske målere iflg. tilbud fra én leverandør, dvs. en udgift for en typisk lejlighed med 4 radiatorer på mindre end kr. 1.000,00. Det er bestyrelsens hensigt, at omkostningen til etablering afholdes af hver enkelt andelshaver i forbindelse med udsendelse af det førstkommande varmeregnskab. Udgiften vil være tjent ind for den enkelte lejlighed i løbet af få år, hvor hurtigt vil afhænge af, hvor hyppigt der skal ske aflæsning.

På spørgsmål fra salen, om hyppigere aflæsninger ville medføre hurtigere regulering af evt. for meget betalt a conto varme, lovede Leif Jeppsson, at bestyrelsen ville drøfte dette med leverandøren i forbindelse med indgåelse af aftale.

Efter enkelte afsluttende bemærkninger blev forslaget sat til afstemning, og forslaget blev vedtaget med overvældende majoritet, således at bestyrelsen bemyndiges til at arbejde videre med det pågældende projekt og indhente flere tilbud, samt implementere beslutningen, når leverandøraftalen er på plads.

5.4 Forslag fra Preben Larsen om løsning af problem med henstillede cykler, maling af åbning af vinduer i opgangene samt kontrol med fyring i lejlighederne (bilag 5)

Leif Jeppsson redegjorde for de fremsatte forslag.

Han konstaterede indledningsvist, at foreningen hverken kan eller vil fjerne cyklerne, da dette vil være selvtægt, hvilket er i strid med lovgivningen. Det er kun kommunen, som kan fjerne cyklerne, hvilket sker ved årlige cykeloprydninger.

Derudover henviste Leif Jeppsson til gennemgangen af renoveringsarbejdet, hvor det blev fremhævet, at maling af vinduer løbende vil ske inden for de næste par år.

Yderligere finder bestyrelsen, at det ikke er en god ide med åbning af vinduerne på hovedtrapperne, da de åbner op til altaner.

Dirigenten satte herefter de respektive forslag til afstemning og kunne konstatere, at forslagene i sin helhed var bortfaldet, dog således at vinduesmaling følger bestyrelsens handlingsplan.

5.5 Forslag fra bestyrelsen om ny husorden (bilag 7)

Leif Jeppsson redegjorde for forslaget.

Angående den nye bestemmelse om navneskilte, fremhævede Leif Jeppsson, at der bør anvendes ensartede navneskilte i andelsboligforeningen, da det gerne skal være muligt at vide, hvem som bor hvor.

Herudover redegjorde Leif Jeppsson for de enkelte nye præciseringer i husorden.

Det blev oplyst, at navneændring på postkasser opsættes med en dags varsel. Driftchefen opfordrede nye beboere til at udfylde blanketten til navneskiltet, når en andel blev købt, hvis man ville undgå at stå uden navneskilt ved indflytning.

Efter et par bemærkninger fra bestyrelsen satte dirigenten forslaget til afstemning og kunne konstatere et flertal for forslaget, således at ændringerne i husordningen kan træde i kraft.

Følgende forslag kræver vedtægtsændringer

5.6 Bestyrelsen stiller forslag om vedtægtsændringer (bilag 8)

Leif Jeppsson redegjorde indledningsvist for tilføjelse af § 8, stk. 3. Det blev her påpeget, at tilføjelsen er rent regnskabsteknisk og efter råd fra andelsforeningens revisor. Formulering ønskes indsat i vedtægterne med henblik på at imødegå, at foreningens aftale med Nykredit om en årlig rentestigning på 0,1125 % skulle regnskabsmæssigt periodiseres over lånets løbetid. En renteperiodisering over lånets løbetid vil give foreningen en regnskabsmæssig uforholdsmæssig stor renteudgift nu, som i givet fald regnskabsmæssigt vil skulle afsættes som en skyldig rente og afskrives.

Carsten Johansen afgav herefter sine kommentarer til forslaget, hvor det blev understreget, at periodiseringen skyldes en ny vejledning fra Erhvervsministeriet, hvilken man bør følge. Såfremt der opstår ønsker om at fjerne bestemmelsen igen, så kan dette ske ved en ny vedtægtsændring.

En andelshaver spurgte særligt indtil, hvorvidt vejledningen skulle forstås som juridisk bindende, og til fordelene udover det rent æstetiske på regnskabet. Dirigenten konstaterede herudover, at vejledningen bliver fulgt af de fleste andelsboligforeninger.

Dirigenten satte forslaget til afstemning og kunne i den forbindelse konstatere, at forslaget var foreløbigt godkendt med overvældende og kvalificeret majoritet.

Herefter redegjorde Leif Jeppsson for forslagets resterende vedtægtsændringer.

Efter enkeltstående spørgsmål og uddybende kommentarer fra bestyrelsens side, satte dirigenten herefter vedtægtsændringerne til afstemning og kunne konstatere, at disse var vedtaget enstemmigt af forsamlingen til foreløbig godkendelse.

Dirigenten orienterede om, at alle de pågældende vedtægtændringsforslag var foreløbigt vedtaget med mere end 2/3 del af de angivne stemmer, og i konsekvens af at der ikke var fremmødt tilstrækkeligt antal medlemmer til evt. endelig vedtagelse af forslagene jf. foreningens vedtægter, hvorfor der indkaldes til en ny generalforsamling den 14. maj 2014, hvor forslaget endeligt kan vedtages med 2/3 af de angivne stemmer uanset antal fremmødte.

Ad. 6 Valg

6.1 Valg af bestyrelsesmedlemmer

Formand Uwe Krøger Andersen gennemgik det af bestyrelsen fremsatte forslag om valg af Ulrik Kjeldsen til nyt bestyrelsesmedlem. Til bestyrelsen genopstillede Børge Tamsmark.

Da der ikke forelå yderligere kandidater blandt forsamlingen, kunne dirigenten konstatere, at de pågældende var valgt/genvalgt for en 2-årig periode.

Bestyrelsen består herefter af

Formand	Uwe Krøger Andersen	På valg i 2015
BM	Andreas Hougaard	På valg i 2015
Næstformand	Marianne Schwartz	På valg i 2015
Sekretær	Leif Jeppsson	På valg i 2015
BM	Børge Tamsmark	På valg i 2016
BM	Zeynep Tümer	På valg i 2015
BM	Jonas Gaugain	På valg i 2015
BM	Ulrik Kjeldsen	På valg i 2016

6.2 Valg af 3 suppleanter til bestyrelsen

Til suppleant opstillede Birger Püschl, og bestyrelsen indstillede derudover fratrådte bestyrelsesmedlem Jesper Andersen til suppleant.

Dirigenten kunne herefter konstatere, at de pågældende var valgt/genvalgt for et 1-årig periode.

Ad. 7 Eventuelt

Da der ikke forelå yderligere punkter til drøftelse, hævdede dirigenten generalforsamlingen.

Formanden takkede bestyrelsen for deres arbejde og dirigenten for dygtig og kompetent mødeledelse.

---oo0oo---

København, den 21 10 2014

København, den 20 10 2014

Som dirigent:

Jens Anker Hansen
Advokat

Bestyrelsen