

Referat fra ordinær generalforsamling i A/B Kgs. Fiske- dam

År 2019, den 23. oktober, kl. 20:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i A/B Kgs. Fiske-
dam på adressen: Østerbrohuset i Århusgade 103, 2100 København Ø.

Der var følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgiften.
5. Forslag:
 - a) Bemyndigelse til bestyrelsen til konvertering af eksisterende lån, såfremt dette måtte medføre en besparelse, også selvom denne kun opnås ved forlængelse af løbetiden.
6. Valg til bestyrelsen.
7. Valg af revisor og administrator.
8. Eventuelt.

Ad 1 - Valg af dirigent

Formanden Thomas Brorsen bød velkommen til aftenens generalforsamling.

Som dirigent og referent blev valgt: Philip Jensen fra Newsec

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

Der var repræsenteret 13 andelshavere ud af i alt 28, heraf 1 ved fuldmagt.

Ad 2 - Bestyrelsens beretning

Formanden Thomas Brorsen fremlagde bestyrelsens beretning i hovedpunkter.

- Der er opsat lyssensorer på bagtrappen
- Der er opsat røgalarmer på for- og bagtrappe
- Der er opsat skraldespand på tagterrassen
- Tagterrassen er blevet rensat.

- Renovering af opgangene (påbegyndt/afsluttet efter regnskabets afslutning)

Rikke supplerede, at der har været udfordringer i forhold til foreningens lejer som fra tid til anden ikke er i stand til at passe sin forpligtelse til at holde lejligheden forsvarligt rengjort, mv. Bestyrelsen har sågar været bekymret for om det kunne være brandfarligt. Bestyrelsen er derfor gået i dialog med hende for at få renoveret lejemålet, så det er mere tidsvarende. Endvidere følger bestyrelsen løbende op med hende således at det ikke bliver decideret farligt hverken for lejeren eller de øvrige beboere.

Der blev spurgt til om der er mulighed for at få opsat en pir-sensor i tørreloftet, hvilket bestyrelsen vil sørge for.

Beretningen blev taget til efterretning.

Ad 3 - Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.

Formand Thomas Brorsen gennemgik årsregnskabet for året 2018/2019 med tilhørende nøgletal skema, som viste et overskud på kr. 414.030 kr., som primært skyldes afvigelse i vedligeholdelsen i forhold til budgetteret. Der er ca. 290.000kr., som vedr. renovering af trappeopgangen, som er påbegyndt, men betalt efter regnskabsskæringen.

Herudover blev oplyst at valuarvurderingen er steget fra 49.421.000kr. til 55.647.000kr. Thomas gjorde opmærksom på, at valuarvurderingen er sensitiv i forhold til ændringer i prisniveauet på markedet for udlejningsejendomme og at der i folketinget er snak om reguleringen af lejeloven, der kan påvirke valuarvurderingen negativt. Det har været drøftet i bestyrelsen hvordan man skal forholde sig til dette. Bestyrelsen har efter nøje drøftelser besluttet at fremsætte forslag om fastsættelse af andelskronen til maksimalprisen.

Philip Jensen fra Newsec oplyste, at der er to væsentlige faktorer der påvirker andelskronen. Den ene er valuarvurderingen, hvor ejendommen er påvirket af ejendomsmarkedet. Den anden er hvis man kører med underskud, så hvis man har større vedligeholdelsesprojekter inden for en kommende årrække, så skal man tage det med i betragtningen og her anbefaler Newsec at indsætte en reserve/henlæggelse og det skal generalforsamlingen tage stilling til. Foreningen kører ikke med underskud.

Herefter blev oplyst at egenkapitalen er steget til 48.723.298 primært som følge af stigningen af valuarvurderingen.

Thomas gennemgik også de to lån og ville komme nærmere ind på det under punktet forslag.

Årsregnskabet for året 2018/2019 blev godkendt og andelskronen fastsat til kr. 872,8958.

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

Thomas gennemgik budgettet for året 2019/2020, som indebar en uændret boligafgift samt en vedligeholdelse på 500.000kr., som følge af ca. 290.000kr., som vedr. renovering af trappeopgangen vedtaget på sidste års generalforsamling.

Der blev spurgt til den mindre udgift som står opført som elevator, hvilket er en fejl. Administrator sørger for at det bliver korregeret fremadrettet.

Budgettet for året 2019/2020 blev herefter vedtaget.

Ad 5 - Forslag fra bestyrelsen.

Forslag a)

Bemyndigelse til bestyrelsen til konvertering af eksisterende lån, såfremt dette måtte medføre en besparelse, også selvom denne kun opnås ved forlængelse af løbetiden.

Thomas oplyste, at han ville anbefale foreningen at omlægge foreningens rente-max lån til et 1% fastforrentet afdragsfrit lån, da dette ville være en større sikkerhed for foreningen da man ikke skal bekymre sig om stigninger i renten. Til dette kan det fremsendte forslag ikke benyttes, da der vil være en merudgift ved dette på ca. 7.500kr. om året, hvilket ikke er en besparelse. Derfor blev forslaget trukket.

Den kommende bestyrelse tog anbefalingen til efterretning.

Ad 6 - Valg til bestyrelsen.

Alle eksisterende bestyrelsesmedlemmer stillede op på nær Thomas Brorsen, der skulle fraflytte. Alle blev genvalgt

Bestyrelsen ser ud som følger:

Gitte Bohsen

Reduan El Marrouni

Jens Mikkelt Frølund

Rikke Ludvigsen

Anne Sofie Friberg

Bestyrelsen har konstitueret sig selv og formand er Rikke Ludvigsen.

Som suppleant blev valgt Catrine Norvold som 1. suppleant og Kristian Forberg Lassen som 2. suppleant. Begge blev valgt for et år.

Ad 7 - Valg af revisor og administrator.

Revisor Søren Askly blev genvalgt.

Newsec A/S blev genvalgt som administrator.

Ad 8 - Eventuelt.

Under eventuelt blev følgende emner drøftet:

- Altaner. Altanudvalget er stadig i undersøgelsesfasen, der blev drøftet omkring placeringer for altaner. Herudover ønskede de at administrator skulle indover. Philip oplyste, at Newsec har en byggesagsafdeling, som er vant til at håndtere altansager og vil sætte altanudvalget i forbindelse med dem.

Dirigenten afsluttede herefter generalforsamling kl. 21.00 og takkede for god ro og orden.

Dato: 11. november 2019

Som dirigent & referent



Administrator Philip Jensen

Newsec