



Dato: 16. juni 2020

Referat fra Ordinær generalforsamling
Forening Andelsboligforeningen Holsteinsgade 32-34,
Sted I gården
Dato tirsdag d. 16-06-2020
Kl. 18.00

Dagsorden var

Punkt	Vedrørende	Bilag
1.	Valg af dirigent og referent	
2.	Bestyrelsens beretning	
3.	Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse, samt godkendelse af årsregnskab og værdiansættelsen.	Findes på hjemmesiden
4.	Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel forhøjelse af boligafgiften.	Findes på hjemmesiden
5.	Forslag <i>Grundet den lave rente ønsker bestyrelsen bemyndigelse til, at foretage omprioritering af ejendommens eksisterende gæld i kreditforeninger og pengeinstitutter, såfremt dette findes hensigtsmæssigt. Bestyrelsen ønsker endvidere bemyndigelse til at kurssikre hjemtagelse af nyt lån samt forlænge løbetiden, hvis det vurderes at være en fordel for foreningen.</i>	
6.	Valg til bestyrelse På valg er formand Renato Ezban samt bestyrelsesmedlem Trine Oliveri og Stuart Skovby de Abrew.	
7.	Valg af administrator	
8.	Valg af ny revisor Der kan opnås en lille besparelse ved at skifte revisor. <i>Bestyrelsen forslår at skifte revisor til Advisor Revision, med Vest Administrationens opstilling.</i>	
9.	Eventuelt	



Referat

Fremmødte ved generalforsamlingen: I alt 18 af 24 mulige (heraf 3 ved fuldmagt).

Ad 1 Foreningens formand Renato Ezban bød velkommen til de fremmødte medlemmer samt til ejendomsadministrator Maja Hjersted fra Vest Administrationen A/S. Formanden foreslog, at Maja Hjersted blev valgt som mødets dirigent og referent, hvilket forsamlingen tilsluttede sig.

Der ville fra mødet blive udarbejdet et beslutningsreferat med angivelse af hovedsynspunkter og trufne beslutninger, men ikke en ordret gengivelse af det på mødet passerede.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen jf. vedtægtens § 22 ikke var afholdt inden 4 måneders fristen grundet covid -19, men indkaldt rettidigt jf. vedtægtens § 23, ved brev af den 29. maj 2020 til alle medlemmerne. Årsregnskab 2020 og Budget 2019 var medsendt.

Endeligt konstaterede dirigenten at 18 ud af 24 mulige medlemmer var til stede, heraf 3 ved fuldmagt, og dermed var beslutningsdygtige.

Ad 2 Formand Renato Ezban fremlagde bestyrelsens beretning.

Formanden startede med at byde velkommen til ny beboere Gorm.

Der har været afholdt en lille gårdfest, som gik rigtig godt. Tak til Trine og Stuart for at arrangere dette.

Tak til Linda og Berit for at arrangere julearrangement, hvor de andre foreninger i gården også var inviteret.

Tak til Bent, som er foreningens webmaster, og som sørger for at hjemmesiden altid er opdateret.

Alle hoveddøre er udskiftet og bestyrelsen har en fornemmelse at alt er gået godt trods lidt forsinkelser.

Det var arrangeret oprydning i gård og i foreningen i forbindelse med festen. Det startede rigtig godt, men alt blev desværre ikke ryddet, så der er lidt at gå i gang med næste gang.

Der er blevet vedtaget et nyt boligforlig som har betydning for værdiansættelser på andelsboliger. Det betyder at foreningen nok ikke vil opleve de store værdistigninger, de næste par år.

Det er dog muligt at fastfryse den valuarvurdering, som er gældende pr. 30-6-2020, hvilket bestyrelsen regner med at foreningen vil gøre i 2020 regnskabet, da det først er her den kan fastfryses.

Bestyrelsen ser en forening med sund økonomi. Boligafgiften har været fastholdt i hvert fald i de sidste 10 år, og foreningens lån udgør 8 % af den samlede værdi.



Foreningen havde en likviditet på ca. 640.000 kr. og iht. budgettet vil der være en likviditet på ca. 800.000 kr.

Torben tilføjede fra altanudvalget, at de ikke havde kunne finde frem til en løsning, hvor foreningen betaler for altanerne, som vil opnå et flertal. Konklusionen er at altanudvalget har givet op, men hvis der er andre som ønsker at overtage og finde en individuel løsning, så er de velkomne til at gå i gang med undersøgelserne. Det var der nogle enkelte som ville kigge på.

Beretningen **taget til efterretning.**

Ad 3 Dirigenten fremlagde årsregnskab 2019.

Året endte med et underskud på kr. 14.565, herudover var der afdraget kr. 144.886,- på foreningens lån.

Underskuddet skyldes, udgiften på udskiftning af døre.

Bestyrelsen indstillede til samme andelsværdi som sidste år til kr. 340,-

Årsregnskab inkl. andelsværdi blev **enstemmigt godkendt.**

Dirigenten fremlagde endvidere de centrale økonomiske nøgletalsoplysninger (skema 4), som i henhold til de nye regler for nøgleoplysninger i andelsboligforeninger skal fremlægges på generalforsamlingen. Skemaet kan findes på foreningens hjemmeside under ”Nøgleoplysningsskema”.

Ad 4 Dirigenten fremlagde budgettet for 2020.

Der er afsat kr. 119.500 til ordinær vedligeholdelse.

Der var ikke indstillet til stigning i boligafgiften.

Budgettet blev **enstemmigt godkendt.**

Ad 5 Bestyrelsen ønskede bemyndigelse til at omlægge såfremt det blev hensigtsmæssigt igen. Bestyrelsen stillede forslaget fordi det har været muligt at omlægge foreningens løn til lavere rente. Renten er dog ikke så gunstig lige nu, men bestyrelsen ønskede bemyndigelse, så de har mulighed for omlægge, hvis renten falder igen.

Bemyndigelse blev **enstemmigt vedtaget.**

Bestyrelsen har herefter bemyndigelse til at omlægge foreningens eksisterende lån, såfremt renten falder og det findes hensigtsmæssigt indtil næste generalforsamling. Bestyrelsen har derudover bemyndigelse til at kurssikre hjemtagelse af lån samt forlænge løbetiden, hvis det findes hensigtsmæssigt.



Ad 6 Renato Ezban blev genvalgt som bestyrelsesformand.

Trine Oliveri og Stuart Skovby de Abrew blev begge genvalgt til bestyrelsen.

Bestyrelsens sammensætning blev således:

Formand: Renato Ezban - 2022

Bestyrelsesmedlem: Linda Rotovik - 2021

Bestyrelsesmedlem: Torben Thorhauge - 2021

Bestyrelsesmedlem: Trine Oliveri - 2022

Bestyrelsesmedlem: Stuart Skovby de Abrew – 2022

Som suppleant, for 1 år, blev Bent Johan Poulsen valgt.

Ad 7 Vest Administrationen blev genvalgt.

Ad 8 Bestyrelsen ønskede bemyndigelse til at skifte revisor, således at Vest Administrationen opstiller årsregnskabet, og revisor revidere dette.

Revisor skifte blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 9 Under eventuelt blev følgende berørt.

Bent ønskede andelshaverne mailadresser, så der kan sendes opdateringer ud omkring hjemmesiden. Bent forklarede at det sker ca. 6-7 gange om året. Alle var ok med at administrator fremsender mail liste. Kun enkelte mangler på denne.

Linda har opdateret listen over lofts – og kælderrum. Hvis nogen mangler et rum, kontakt da Linda.

Bestyrelsen vil i det kommende år se på hvad de store tomme rum i kælderen kan bruges til, samt få ryddet op i cykelkæder og se på ventilation.

Linda forklarede at årets julearrangement ikke vil blive så stort, men en halv times tid til noget gløgg. Det var alle med på.

Bestyrelsen indkalder til en arbejdsdag/beboerfest efter sommerferien.

En venlig henstilling husk at overhold husorden. Der må f.eks. ikke stå ting på bagtrappen, da dette er en brandvej.

Generalforsamlingen sluttede kl. 18.50

Generalforsamlingsreferatet er underskrevet i henhold til vedtægternes § 25 som følger:

Dirigent &
referent

Dato: 17-06-2020

Maja Hjersted

Bestyrelsen underskriver digitalt med nem-id. Se sidste side.



Fremmødte ved generalforsamling
 Andelsboligforeningen Holsteinsgade 32-34,

Nr	Adresse	Etage	Ford	Mødt		Fuldm
				Ja	Nej	
1	Holsteinsgade 32 st.tv.	st.tv.	8969, 7000	X		
2	Holsteinsgade 32 st.th.	st.th.	5211, 3000		X	
3	Holsteinsgade 32 1.tv.	1.tv.	8969, 7000	X		
4	Holsteinsgade 32 1.th.	1.th.	6398, 8500	X		
5	Holsteinsgade 32 2.tv.	2.tv.	8969, 7000	X		
6	Holsteinsgade 32 2.th.	2.th.	6398, 8500	X		
7	Holsteinsgade 32 3.tv.	3.tv.	8969, 7000	X		
8	Holsteinsgade 32 3.th.	3.th.	6398, 8500	X		
9	Holsteinsgade 32 4.tv.	4.tv.	8969, 7000	X		
10	Holsteinsgade 32 4.th.	4.th.	6398, 8500	X		
11	Holsteinsgade 32 5.tv.	5.tv.	7777, 8000			X
12	Holsteinsgade 32 5.th.	5.th.	6024, 7500	X		
13	Holsteinsgade 34 st.tv.	st.tv.	5524, 5000			X
14	Holsteinsgade 34 st.th.	st.th.	5768, 1000		X	
15	Holsteinsgade 34 1.tv.	1.tv.	5524, 5000		X	
16	Holsteinsgade 34 1.th.	1.th.	5768, 1000	X		
17	Holsteinsgade 34 2.tv.	2.tv.	5524, 5000	X		
18	Holsteinsgade 34 2.th.	2.th.	5768, 1000	X		
19	Holsteinsgade 34 3.tv.	3.tv.	5524, 5000		X	
20	Holsteinsgade 34 3.th.	3.th.	5768, 1000	X		
21	Holsteinsgade 34 4.tv.	4.tv.	5524, 5000	X		
22	Holsteinsgade 34 4.th.	4.th.	5768, 1000			X
23	Holsteinsgade 34 5.tv.	5.tv.	5080, 0000		X	
24	Holsteinsgade 34 5.th.	5.th.	5524, 5000		X	