

UDSKRIFT AF FORHANDLINGS PROTOKOLLEN FOR ANDELSBOLIGFORENINGEN STEFANSGADE

Tirsdag den 15. marts 2011 kl. 17,30 afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Stefansgade 4-8. Generalforsamlingen afholdtes hos administrator Vester Voldgade 10, 1. sal, 1552 København V. Følgende passede:

1. Valg af dirigent.

Som dirigent valgtes foreningens administrator, repræsenteret ved advokat Niels Erlandsen, der konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indvarslet samt, at 6 af foreningens 23 andelshavere var til stede eller repræsenteret på generalforsamlingen.

2. Bestyrelsens beretning.

Bestyrelsens beretning blev aflagt af foreningens formand Christian Kappelgaard, der omtalte følgende:

Gårdlauget havde fået etableret pergola, og driften af gårdlauget gjorde, at man i gårdlauget overvejede på sigt at nedsætte bidraget til gårdlauget.

Det blev endvidere omtalt, at der var opsat nyt gårdreglement samt, at der var blevet ryddet op i cyklerne, og at der vil blive sat låg på skraldespandene.

Bestyrelsen havde i 2010 fået udarbejdet en vedligeholdelsesrapport for andelsboligforeningens ejendom med henblik på planlægning af kommende vedligeholdelsesarbejde, og der var tillige blevet udarbejdet lovpligtig energimærkerapport.

På arbejdsdagen der var blevet afholdt, havde der været pænt deltagelse, og der var blevet udført en del arbejde, herunder malet døre og vasket bagtrappen, ligesom havemøblerne var blevet slebet og ordnet.

Bestyrelsen havde endvidere måttet konstatere et par restancesager, som der er taget hånd om og sendt til retten. En tidligere restancesag er næsten afviklet.

Da dirigenten på forespørgsel kunne konstatere, at der ikke forelå spørgsmål eller bemærkninger til bestyrelsens beretning blev denne taget til efterretning med samtlige fremmødte stemmer.

3. Fremlæggelse og godkendelse af årsrapport.

Det af foreningens revisor Erik Munk, statsautoriserede revisorer udarbejdede årsrapport for 2010, blev gennemgået af advokat Niels Erlandsen.

Årsrapporten udviste samlede indtægter på kr. 2.189.469 og samlede udgifter på kr. 1.546.634 således at resultatet udgjorde kr. 642.834.

Der var endvidere betalt afdrag på prioritetsgælden med kr. 200.453 således, at årets likviditetsmæssige resultat udgjorde et overskud på kr. 442.381.

Foreningens aktiver og passiver balancerede med kr. 49.799.877, hvoraf foreningens egenkapital udgjorde kr. 16.044.191.

Andelskroneværdien opgjort efter metode A, anskaffelsesprisen, der er indeholdt i årsrapporten en andelsværdi på andelskrone faktor 1,09.

Dirigenten kunne efter få spørgsmål til regnskabet på forespørgsel konstatere, at regnskabet og værdiansættelsen af andelskronen blev enstemmigt godkendt med samtlige fremmødte stemmer.

4. Forelæggelse og godkendelse af budget.

Det af foreningen og administrator udarbejdede budgetforslag for 2011 indebar en nedsættelse af boligafgiften. Budgetforslaget var sålydende:

	2010	2011
Udgifter		
Ejd.skat	94.113	106.587
Elektricitet	22.000	18.500
Forsikring	19.500	18.500
Ejendomsservice	70.000	70.000
Vedligeholdelse	90.000	90.000
Administration	33.000	34.000
moms af adm.honorar		8.500
Revisor + rådgivning	21.000	21.500
Varmeregnskab	15.000	15.000
Gårdlaug	30.000	30.000
Diverse	5.000	5.000
Gebyr	5.000	5.000
Afdrag	209.000	211.000
BRF rentetilpasning	1.570.500	550.000
BRF - garantilån	-	831.185
Udgifter i alt	2.184.113	2.014.772
Indtægter		
Nuværende	2.114.695	2.183.680
Forhøjelse		(171.280)
Renter	6.000	-
I alt	2.120.695	2.012.400

Efter debat om budgetforslaget, herunder oplysninger om, at der ikke længere budgetteres med renteomkostninger i forhold til max rente på rentegarantilånet, hvorfor en regulering af boligafgiften kan komme på tale på længere sigt såfremt der sker forhøjelser, kunne dirigenten på forespørgsel konstatere, at budgetforslaget blev enstemmigt godkendt med samtlige fremmødte stemmer.

5. Indkomne forslag.

Syn og skøn: Dirigenten redegjorde for, at foreningen havde fået bevilliget retshjælpsdækning til iværksættelse af udenretligt syn og skøn vedrørende de overfor sælger Knebel Vig Invest påberåbte fejl og mangler. Syn og skønstema er udarbejdet, og Knebel Vig Invest orienteres herom, hvorefter skønsbegæring indleveres til retten med henblik på udmeldelse af uvildigt syn og skønsmand til brug for besigtigelse af ejendommen og besvarelse af skønstemaet.

6. Valg til bestyrelsen.

I henhold til foreningens vedtægter var Palle Hansen og Christian Kappelgaard på valg, og dirigenten kunne på forespørgsel konstatere genvalg til begge for en 2-årig periode, idet Christian Kappelgaard blev valgt som formand.

Bestyrelsen består herefter af: Formand Christian Kappelgaard, Palle Hansen og Peter Bo Larsen.


Som suppleanter konstaterede dirigenten genvalg af Niels Minamizawa Mathiesen og Louise Klarskov Sørensen.

7. Eventuelt.

Under eventuelt drøftedes kort proceduren for salg af lejlighed og om nødvendige dokumenter i den forbindelse.

Da dirigenten på forespørgsel kunne konstatere, at der ikke forelå yderligere at behandle under eventuelt, hævdede dirigenten generalforsamlingen kl. 18,00, og takkede for fremmødet og god ro og orden.

København, den 30/3 2011


Dirigent advokat Niels Erlandsen

København, den 30/3 2011


Formand Christian Kappelgaard