

**UDSKRIFT AF
FORHANDLINGS PROTOKOLLEN FOR
ANDELSBOLIGFORENINGEN STEFANSGADE 4-8**

Tirsdag den 13. marts 2012 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 varslingen af generalforsamlingen var sket i overensstemmelse med foreningens vedtægter, men at udsendelse af dagsorden og regnskabsmateriale ikke overholdte vedtægternes frist herom.

Såfremt der i den forbindelse protesteres mod generalforsamlingen, vil der blive indkaldt til ny generalforsamling. Andelshavere der vil protestere mod generalforsamlingen bedes fremsende deres protest inden den 10. april 2012 til administrator.

Dirigenten konstaterede endvidere, at 5 af foreningens 23 lejligheder var til stede på generalforsamlingen.

2. Bestyrelsens beretning

Bestyrelsens beretning blev aflagt af foreningens formand Christian Kappelgaard, der omtalte, at man i det forgangne år havde arbejdet videre med syn og skønsforretningen med Knebel Vig Invest, idet skønstema med spørgsmål om de forhold vedrørende ejendommen, som bestyrelsen ikke fandt tilfredsstillende, var udarbejdet, og der var udpeget syn og skønsmænd, som for nylig havde besigtiget ejendommen, og det forventes herefter, at syn og skønserklæring vil foreligge i løbet af foråret 2012.

Der har endvidere været afholdt arbejdsdag, hvor man på grund af vejret desværre ikke fik malet så meget som forventet.

Bestyrelsen havde endvidere ladet udarbejde energimærkerapport af ejendommen, idet det nu er lovkrav, at energimærke burde forefindes ved salg af lejligheder. Energimærkerapporten er gældende i 7 år.

Der verserer endvidere 2 restancesager, hvor 2 lejligheder ikke betaler boligafgift, i hvilken forbindelse der arbejdes på at opnå rådighed over lejlighederne og få gennemført overdragelse af lejlighederne, således at nye andelshavere kan indtræde i foreningen og betale boligafgift fremadrettet.

Bestyrelsen oplyste endvidere, at foreningen havde været meget begrænset berørt af det store voldsomme skybrud i sommeren 2011, idet der alene havde været vand i et mindre areal i kælderen.

Dirigenten kunne på forespørgsel konstatere, at der ikke forelå bemærkninger til bestyrelsens beretning, der herefter blev taget til efterretning med samtlige fremmødte stemmer.

3. Fremlæggelse og godkendelse af årsrapport

Det af foreningens revisor Erik Munk, statsautoriserede revisorer udarbejdede årsrapport for 2011, blev gennemgået af advokat Niels Erlandsen.

Resultatopgørelsen udviste samlede indtægter på kr. 2.062.538.000 og samlede udgifter på kr. 1.644.872, således at resultatet udgjorde et overskud på kr. 417.666, hvoraf der var anvendt kr. 200.453 til afvikling af prioritetsgæld.

Foreningens aktiver og passiver balancerede med kr. 50.100.867, hvoraf foreningens egenkapital udgjorde kr. 16.045.675. Foreningens likvide beholdning udgjorde kr. 610.984.

Det blev i forbindelse med gennemgang af regnskabet præciseret, at foreningen ikke har lån med swap-aftaler eller trapperente.

Andelskroneberegningen foreviste en andelsværdi på faktor 1,06, opgjort i forhold til anskaffelsesprisen.

På forespørgsel fra dirigenten kunnet det konstateres, at regnskabet og værdiansættelse af andelskronen blev enstemmigt godkendt med de fremmødte stemmer.

4. Forelæggelse og godkendelse af budget

Det af foreningen og administrator udarbejdede budgetforslag for 2012 blev gennemgået af advokat Niels Erlandsen og var sålydende:

**Advokatfirma
LEIF ERLANSEN
Vester Voldgade 10 1552 København V**

	2012
Udgifter	
Ejd.skat	110.500
Elektricitet	22.000
Forsikring	20.000
Ejendomsservice	70.000
Vedligeholdelse	90.000
Administration	43.800
Revisor + rådgivning	22.000
Varmeregnskab	15.000
Gårdlaug	30.000
Diverse	5.000
Gebyr	5.000
Afdrag	226.000
BRF afskrivning BRF rentetilpasning	550.800
BRF - garantilån	810.000
Udgifter i alt	2.020.100
Indtægter	
Nuværende Forhøjelse	2.012.399
Renter	6.000
I alt	2.018.399
Overskud	(1.701)

I forbindelse med drøftelser om budgettet blev det bemærket, at der igen budgetteres med forsigtighed i forhold til renteomkostningerne på garantilånet, idet den nuværende rente på garantilånet er 2,09% og der regnes med en årlig gennemsnitsrente på 3,38%. Det bemærkes, at der er tale om garantilån med en maksrente på 4%.

Det blev endvidere bemærket, at budgettet på flere poster i forhold til regnskabet opererede med en buffer i størrelsesordenen kr. 100.000.

Dirigenten kunne på forespørgsel konstatere, at budgetforslaget, der indebar uændrede bidrag, blev enstemmigt godkendt med samtlige fremmødte stemmer.

5. Indkomne forslag

A. Mandat til bestyrelsen til eventuelt omlægning af foreningens lån, samt til underskrivelse af ethvert dokument i forbindelse hermed:

Der blev redegjort for baggrunden af det ønskede mandat, der beror på at overvågningen af foreningens kreditforeningslån kan bevirke, at bestyrelsen skal handle hurtigt for at opnå besparelse i forbindelse med omlægning af lån. Dirigenten kunne konstatere, at forslaget blev enstemmigt godkendt med samtlige fremmødte stemmer.

B. Mandat til bestyrelsen til eventuelt køb af ekskluderede andelslejligheder med henblik på udlejning, såfremt lejlighederne ikke kan afhændes i fri handel:

I forbindelse med drøftelser om dette forslag blev det foreskrevet, at forslaget alene er medtaget for at imødegå, at der eventuelt senere skal indkaldes til ekstraordinær generalforsamling, såfremt det viser sig, at de 2 omhandlede lejligheder med restancesager ikke kan afhændes i fri handel, og at det derfor af tabsbegrænsningshensyn kan være nødvendigt at udleje disse.

Under debatten om forslaget blev det præciseret, at forslaget alene er en nødløsning, og at andre muligheder skal være udtømt inden mandatet udnyttes.

Dirigenten kunne konstatere, at forslaget blev enstemmigt godkendt med samtlige fremmødte stemmer.

6. Valg af bestyrelsesmedlemmer

I henhold til foreningens vedtægter var Peter Bo Larsen på valg, og dirigenten kunne på forespørgsel konstatere, at Peter Bo Larsen ikke var villigt til genvalg på grund af udstationering.

Fra generalforsamlingen fremkom der forslag om nyvalg af Niels Minamizawa Mathiesen, og dirigenten kunne konstatere valg af Niels M. Mathiesen uden modkandidat for en 2-årig periode.

Bestyrelsen består herefter af: Formand Christian Kappelgaard, Palle Hansen og Niels Minamizawa Mathiesen.

Bestyrelsen vil i forbindelse med Peter Bo Larsens fratreden fra bestyrelsen takke for det store arbejde og engagement Peter Bo Larsen har ydet for foreningen.

Som suppleant til bestyrelsen kunne dirigenten konstatere genvalg af Louise Klarskov Sørensen for en ny 1-årig periode, idet bestyrelsen samtidig oplyste, at man vil forsøge at finde yderligere suppleantkandidater, der i årets løb kan bidrage bestyrelsen med praktisk arbejde.

7. Eventuelt

Under eventuelt blev det drøftet, om der skal rettes henvendelse til Metro Selskabet i forbindelse med registrering af ejendommen forud for gravearbejde iværksættes. Administrator oplyste, at Metro Selskabet tilskriver berørte ejendomme og opsætter målepunkter samt foretager fotoregistrering af ejendommen med henblik på at kunne afklare eventuelle ansvar på skader påført ejendommen under Metro-byggeriperioden. Det blev aftalt, at administrator tilskriver Metro-byggeriet og forespørger, hvornår registrering forventes at pågå af ejendommen.

**Advokatfirma
LEIF ERLANSEN
Vester Voldgade 10 1552 København V**

Da der ikke forelå yderligere at behandle under eventuelt, hævdede dirigenten generalforsamlingen kl. 18,45 og takkede for fremmødet.

København, den / 2012

København, den / 2012

Dirigent advokat Niels Erlandsen

Formand Christian Kappelgaard