

Advokatfirma  
LEIF ERLANDSEN  
Vester Voldgade 10 1552 København V

---

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

Torsdag den 14. marts 2013 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 lovligt indvarslet i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt beslutningsdygtig, idet 7 af foreningens 23 andelslejligheder var repræsenteret.

### 2. Bestyrelsens beretning

Bestyrelsens beretning blev aflagt af foreningens formand Palle Hansen ud fra den vedlagte skriftlige redegørelse.

Efter få bemærkninger til beretningen kunne dirigenten på forespørgsel konstatere, at bestyrelsens beretning blev taget til efterretning med samtlige fremmødte stemmer.

Idet Søren Møller fra BRF Kredit var til stede, blev punkt 5, indkomne forslag, rykket frem til behandling.

### 5. Indkomne forslag

Låneomlægning: Bestyrelsen bemyndiges til at foretage låneomlægning af foreningens rentetilpasningslån, herunder forlængelse af løbetid samt underskrive ethvert dokument i forbindelse med optagelse af det nye lån.

Dirigenten gav ordet til Søren Møller fra BRF Kredit, der redegjorde for foreningens nuværende lån samt foreningens muligheder for omlægning af lån m.v. Der henvises til vedlagte planche fra BRF Kredit. I forbindelse med debat omkring foreningens muligheder, fremhævede Søren Møller fra BRF Kredit, at foreningen qua sin restriktive budgetplanlægning gennem årene i forhold til garantilånet, har opsparet likviditet var foreningen i position, hvor foreningen kan agere i lånemarkedet.

Det blev endvidere på generalforsamlingen tilkendegivet, at rentesikkerhed er væsentligt for andelsboligforeningens medlemmer således, at en elevatorboligafgift undgås.

Den langsigtede strategi for foreningen bliver at opnå rentesikkerhed samt at undgå boligafgiftsforhøjelser som følge af udløb af afdragsfrihed. Dette forventes opnået ved omlægning af rentetilpasningslån til fastforrentet lån med løbetid på 30 år og afdrag samt ad åre omlægning eller afløsning af garantilånet af eventuelt 2 nye lån fordelt med afdragsfrihed og afdrag, hvor der tages udgangspunkt i ydelsen set i forhold til boligafgiftsniveauet.

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

---

Dirigenten kunne på forespørgsel konstatere, at det af bestyrelsen ønskede mandat blev enstemmigt godkendt med samtlige fremmødte stemmer.

### 3. Forelæggelse og godkendelse af årsrapport

Den af foreningens revisor Erik Munk, statsautoriserede revisorer udarbejdede årsrapport for 2012, blev gennemgået af advokat Niels Erlandsen.

Årsrapporten udviste samlede indtægter på kr. 1.993.033 samt udgifter på kr. 1.685.140, således at resultatet udgjorde et overskud på kr. 307.893. Af dette overskud var der anvendt kr. 230.176 på afdrag på prioritetsgælden.

Det blev endvidere bemærket, at renteudgifter på kr. 1.200.107 tillige indeholdt en afskrivning på kurstab fra låneoptagelsen på kr. 118.909.

Foreningens aktiver og passiver balancerede med kr. 50.309.674, hvoraf foreningens egenkapital udgjorde kr. 16.353.568.

I henhold til note 13 blev andelskronen opgjort til faktor 1,09 pr. indskudskrone med værdifastsættelse i henhold til anskaffelsesprisen.

Efter få spørgsmål til regnskabet kunne dirigenten konstatere, at årsrapporten samt værdiansættelsen af andelskronen blev enstemmigt godkendt med samtlige fremmødte stemmer.

### 4. Budget for 2013

Det af bestyrelsen og administrator udarbejdede budgetforslag for 2013, der indebar uændret boligafgift, blev gennemgået af advokat Niels Erlandsen og var sålydende:

<b>Udgifter</b>	
Ejd.skat	120.400
Elektricitet	22.000
Forsikring	18.500
Ejendomsservice	70.000
Vedligeholdelse	91.900
Administration	45.100
Revisor + rådgivning	22.000
Varmeregnskab	10.000
Gårdlaug	30.000
Diverse	5.000
Gebyr	5.000
Afdrag	240.000
BRF rentetilpasning	540.000
BRF - garantilån	<u>796.500</u>
Udgifter i alt	2.016.400

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

---

**Indtægter**

Nuværende	2.012.400
Renter	<u>4.000</u>
I alt	2.016.400

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

**6. Valg af bestyrelsesmedlemmer**

I henhold til foreningens vedtægter var Palle Hansen og Louise Klarskov på valg.

Dirigenten kunne konstatere, at Palle Hansen var villig til genvalg, og at der fra generalforsamlingen fremkom forslag om valg af Caroline Bochsén. Dirigenten kunne på forespørgsel konstatere valg af begge uden modkandidater.

Som suppleant foreslog generalforsamlingen valg af Sille Larsén, og dirigenten kunne konstatere valg uden modkandidat for en 1-årig periode.

Bestyrelsen består herefter af: Palle Hansen, Caroline Bochsén og Niels Minamizawa Mathiesen samt suppleant Sille Larsén.

**7. Eventuelt**

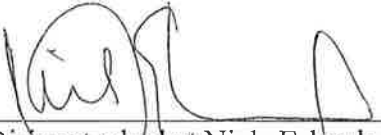
Under eventuelt fremkom der bemærkninger om, at dørtelefonen var gået i stykker i opgang 4, hvilket vil blive efterset.

Det blev endvidere drøftet, hvorledes gennemgang af ejendommen af lejlighederne vil foregå, når entreprenør fra Metro Selskabet skal registrere ejendommen.

Afsluttende blev det oplyst, at det tidligere tiltag om arbejdsdag og grill-aften i foreningen vil forsøges gennemført i 2013.

Da dirigenten på forespørgsel kunne konstatere, at der ikke forelå yderligere at behandle under eventuelt, hævdede dirigenten generalforsamlingen kl. 19,15 og takkede for god ro og orden.

København, den 15/3 2013

  
 \_\_\_\_\_  
 Dirigent advokat Niels Erlandsen

København, den 21/3 2013

Godkendt pr. mail

\_\_\_\_\_  
 Formand Palle Hansen