

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Store Kongensgade 24B
1264 København K

København, den 29. marts 2022
Ejd. nr.: 1-744

REFERAT FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING

År 2022, tirsdag den 29. marts kl. 19.00, afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Filipsgården i
Krunch Hallen, Øresundsvej 14, 2300 København S, med følgende:

DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Orientering om tagprojekt.
4. Forelæggelse af årsregnskab for 2021 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet, herunder hensættelsesbeløb i henhold til § 22 og værdiansættelsen
 - A. Andelsboligforeningen forsætter endnu et år med fastfrysning af valuarvurdering, med en andelskroneværdi pr. fordelingstal på kr. 16.468,36.
 - B. Andelsboligforeningen gør brug af ny valuarvurdering af ejendommens markedsværdi pr. 31.12.2021 med en værdiforøgelse på 15,21%, hvor der reserveres 2/3 af værdistigningen til markedsudsving og vedligeholdelse, og øger andelskronen med den sidste 1/3 til en andelskroneværdi pr. fordelingstal på kr. 17.474,46.
5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget 2022 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
6. Forslag:
 - A. Forslag om renovering og udlejning af nuværende bestyrelses- og vicevært kontor.
 - B. Forslag om etablering af nyt bestyrelse- og vicevært kontor.
 - C. Forslag om høring af interesse for beboerlokale.
7. Valg til bestyrelsen og valg af suppleanter
8. Eventuelt (forslag under dette punkt kan ikke sættes til afstemning)

57 ud af foreningens 113 andelshavere var repræsenteret, heraf 20 ved fuldmagt. Tilstede var desuden René Holmbergius Anias og Magnus Boas fra Sven Westergaards Ejendomsadministration

A/S og Søren Tholle Revisionsfirmaet Buus Jensen I/S. **Byggerådgiver.**

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene en ekstrakt, der gengiver de væsentlige synspunkter og beslutninger.

Dagsordenens punkt 1 – Valg af dirigent og referent

Formand Peter Fredskilde bød velkommen og foreslog René Holmbergius Anias som dirigent og Magnus Boas som referent, hvilket generalforsamlingen tilsluttede.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet ved indkaldelse udsendt den 14. marts 2022, og dekreterede beslutningsdygtighed.

En andelshaver betvivlede lovligheden af indkaldelsen, da valuarrapporten ikke var medsendt i indkaldelsen, hvilket ville give mening i forhold til regnskabet. Administrator oplyste at denne ikke måtte fremsendes uden forudgående accept fra valuar, hvilket ikke forelå.

Andelshaveren opfordrede bestyrelsen til at skifte til en valuar, hvor valuarrapporten måtte sendes med rundt, hvilket blev taget til efterretning.

Da dette ikke giver anledning til at betvivle lovligheden af generalforsamlingen, oplyste dirigenten at generalforsamlingen kunne fortsætte.

Dagsordenens punkt 2 – Bestyrelsens beretning

Beretningen var lagt ud på foreningens hjemmeside og sendt ud til samtlige andelshaver i et nyhedsbrev.

En andelshaver opfordrede bestyrelsen til at adviserer indhentningen af vurderingsrapporten, således at andelshaverne havde mulighed for at se vurderingen forinden generalforsamlingen. Hertil svarede formanden, at der var mulighed for at gennemlæse valuarvurderingen på bestyrelsens kontor. Dirigenten gjorde herefter generalforsamlingen opmærksom på, at valuarvurderingen indeholdt en klausul, hvoraf det fremgik, at vurderingen ikke uden valuares skriftlige tilladelse måtte benyttes af andre end rekvirenten til andre formål end angivet, eller i øvrigt gengives helt eller delvist, herunder på foreningens hjemmeside.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

Dagsordenens punkt 3 – Orientering om tagprojekt



SWE

Byggerådgiver forklarede, at i takt med at ejendommens tag forældes ville opstå flere skader og kræve en højere grad af løbende vedligeholdelse. Bestyrelsen havde derfor i samarbejde med byggerådgiver indsendt en ansøgning om byfornyelsesstøtte hos Københavnskommune. Byggerådgiver informerede om, at foreningen var placeret midt i feltet med hensyn til godkendelse af byfornyelsen. Københavnskommune ville snarest melde tilbage med besked om, hvorvidt foreningen var godkendt til at gå videre i ansøgningsforløbet, samt med en mere uddybende beskrivelse af vilkårene for endelig godkendelse. Byggerådgiver forklarede, at byfornyelsesstøtten kunne dække op til 50% af tagets etableringsomkostninger, dog maksimalt kr. 150.000 pr. bolig. Støttens størrelse ville blive beregnet ud fra den totale forventede omkostning forbundet med tagprojektet. Projektet ville desuden inkludere etablering af et solcelleanlæg på taget.

Byggerådgiver forklarede, at der ville blive foretaget en mere omfattende undersøgelse af taget, såfremt foreningen godkendes til at gå videre i ansøgningsforløbet. Der ville herefter blive udarbejdet et forslag med tilhørende budget, som skulle sættes til afstemning på en generalforsamling.

En andelshaver spurgte ind til solcelleanlæggets udseende. Hertil svarede byggerådgiver, at de i øjeblikket kiggede på solceller i rød, men at der var mange forskellige muligheder. Byggerådgiver ville vurdere, hvilken løsning de anbefalede, og fremlægge det for på generalforsamlingen, hvor projektet skulle sættes til afstemning.

En andelshaver spurgte, om der kunne etableres taglejligheder i forbindelse med projektet. Dirigenten svarede, at det kunne være en fordel at etablere taglejligheder, og derved aktivere ejendommens døde arealer. Byggerådgiver ville tænke det med projektets videreførelse.

Bestyrelsen blev bedt redegøre for, hvad den producerede el skulle bruges til. Bestyrelsen forklarede, de ville undersøge om det kunne anvendes til foreningens fællesareal, og eventuelt fordeles til andelshaverne.

Der blev rejst spørgsmål omkring tagets stand, da valuaren havde oplyst, at taget var i god stand i valuarrapporten, hvor det blev oplyst, at taget var fra 1930'erne og det var på sin plads at forberede sig på en udskiftning.

Dagsordenens punkt 4 – Forelæggelse af årsregnskab 2021

Revisor gennemgik årsregnskabet for 2021, og nævnte, at det var revisors opfattelse, at årsregnskabet gav et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021.

Foreningen havde i 2021 haft indtægter for kr. 3.296.982 og udgifter for kr. 2.408.506, hvilket gav et



SWE

resultat gav et resultat før finansielle poster på kr. 888.476. Årets resultat udgjorde i alt kr. 721.771.

Revisor gennemgik herefter kort balancen, hvor ejendommen udgjorde det største anlægsaktiv, og var opgjort ved dennes oprindelige anskaffelsessum til kr. 17.203.288. Foreningen havde en egenkapital på kr. 14.114.765, og der var reserveret kr. 20.639.046 til vedligeholdelse af ejendommen.

Revisor gennemgik derefter de centrale økonomiske nøgleoplysninger iht. bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 som var udsendt med indkaldelsen.

Dirigenten bemærkede at regnskabet tog udgangspunkt i en forsat fastfrysning af vurderingen på kr. 145.300.000, og at værdien i henhold til den ny indhentede vurderingsrapport ikke fremgik af regnskabet. Dirigenten oplyste, at ejendommens markedsværdi pr. 31.12.2021 var vurderet til kr. 167.400.000.

Bestyrelsen havde forslået en andelskroneværdi på kr. 16.468,36 pr. fordelingstal, med en henlagt reserve til vedligeholdelse af ejendommen på kr. 20.639.046 (Forslag A). Bestyrelsen bemærkede at foreningen stod overfor flere vedligeholdelsesarbejder i den kommende tid, blandt andet nyt tag og nye vinduer. Bestyrelsen havde som alternativ opstillet et forslag, hvor andelsboligforeningen gjorde brug af ny valuarvurdering af ejendommens markedsværdi pr. 31.12.2021 med en værdiforøgelse på 15,21%, hvor der reserveres 2/3 af værdistigningen til markedsudsving og vedligeholdelse, og andelskronen øges med den sidste 1/3 til en andelskroneværdi pr. fordelingstal på kr. 17.474,46 (Forslag B).

En andelshaver spurgte, om det var nødvendigt at indhente en ny valuarvurdering hvert år, hvis vurderingen alligevel var fastfrosset. Hertil svarede bestyrelsen, at det på den forrige generalforsamling blev vedtaget, at der fremadrettet hvert år ville blive indhentet et estimat. Bestyrelsen kunne herefter i samråd med SWE vurdere, om der skulle indhentes en ny valuarvurdering. Da stigningen i estimatet var mere end 15%, blev en valuarvurdering indhentet, da muligheden for ophævelse af fastfrysningen, skulle til afstemning på generalforsamlingen.

En andelshaver spurgte, hvorfor bestyrelsen ikke havde stillet et forslag, hvor hele stigning tillægges andelskroneværdien. Hertil svarede bestyrelsen, at de ønskede at hensætte reserver til afvigelser i markedet og fremtidige vedligeholdelses projekter, der ellers ville resultere i et fald i andelskronen, såfremt der ikke var hensat tilstrækkeligt til reserven. En andelshaver nævnte herudover, at den manglende stigning i andelskronen resulterede i, at foreningen medlemmer ikke havde en tilstrækkelig købekraft, når de skulle ud på ejendomsmarkedet.

Da der ikke var flere spørgsmål, satte dirigenten regnskabet 2021 til afstemning, hvor medlemmerne kunne stemme på andelskroneværdien i henholdsvis forslag A og B.

Årsregnskabet 2021 med en andelsværdi på kr. 16.468,36 pr. fordelingstal blev godkendt.



Dagsordenens punkt 5 – Forelæggelse af drift- og likviditetsbudget 2022

Dirigenten gennemgik budgettet for 2022. Foreningen havde budgetteret med en uændret boligafgift, og forventede indtægter for i alt kr. 3.252.657 og samlede udgifter for kr. 3.024.210. Der var budgetteret med et overskud på kr. 100.717 efter afdrag på prioritetsgælden.

Dirigenten bemærkede at der var hensat kr. 750.000 til vedligeholdelse og etablering. Dirigenten oplyste, at beløbet vedrørte renoveringsprojekterne, som ville blive behandlet senere på generalforsamlingen. Beløbet ville blive medtaget i budgettet, såfremt forslag A og B under dagsordenens punkt 6 blev vedtaget.

Efter enkelte spørgsmål satte dirigenten budget for 2022 til afstemning.

Drifts- og likviditetsbudgettet 2022 blev enstemmigt vedtaget.

Dagsordenens punkt 6 – Forslag

A. Forslag om renovering og udlejning af nuværende bestyrelses- og vicevært kontor.

Bestyrelsen vil gerne anmode generalforsamlingen, om bemyndigelse til at ansøge kommunen om mulighed for at udleje Højdevej 52, st. tv. og Kastrupvej 52, st. th. og ved godkendelse, anvende kr. 550.000 til genopretning og renovering af nuværende bestyrelses- og vicevært kontor til formålet.

Lejeindtægten herfra vil over tid tilbagebetale renoveringen, og foreningen bidrager med boliger til unge mennesker, som vil være til at betale på et trængt boligmarked i København.

Formanden motiverede kort forslaget.

En andelshaver spurgte, hvorfor der skulle anvendes et så stort beløb til etableringen af bestyrelseslokale, om det var nødvendigt med et lokale udelukkende til brug for bestyrelsen. Dirigenten gjorde generalforsamlingen opmærksom på, at forslaget vedrørte renovering af det nuværende bestyrelses- og viceværtlokale med henblik på udlejning.

Bestyrelsen forklarede, at de kr. 550.000 udelukkende var en budgettramme, og at det fulde beløb ikke nødvendigvis ville blive brugt på renoveringen.

En andelshaver spurgte, hvorfor lokalerne ikke blev istandsat og solgt som andelsboliger. Hertil svarede bestyrelsen, at lokalerne i første omgang ville blive udlejet, men på længere sigt ville kunne blive solgt som andele, hvis det blev godkendt hos kommunen.

En andelshaver gjorde bestyrelsen opmærksom på, at unge lejere potentielt kunne være til gene for de øvrige medlemmer i foreningen.

Der blev spurg ind til, hvordan man som ung kom i betragtning til lokalerne. Formanden forklarede, at andelshavernes børn som udgangspunkt ville have førsteprioritet, men at bestyrelsen ville udarbejde et udkast til retningslinjer for, hvordan lokalerne skulle fordeles, og præsentere det for foreningens medlemmer.

Dirigenten satte herefter forslaget til afstemning.

Forslaget blev vedtaget med majoritet.

B. Forslag om etablering af nyt bestyrelses- og vicevært kontor

Bestyrelsen vil gerne anmode om bemyndigelse til at bruge kr. 250.000 til at istandsætte erhvervskælderen på Maltagade 1, til nyt bestyrelses- og vicevært kontor med adgang fra gaden.

Hvis der kommer tilladelse fra kommunen til at udleje eksisterende kontorer, vil lejeindtægten derfra over tid tilbagebetale investeringen.

Formanden motiverede kort forslaget, og gjorde generalforsamlingen opmærksom på, at bestyrelsen ville stå uden lokale, da forslag blev stemt igennem.

Efter enkelte spørgsmål satte dirigenten forslaget til afstemning.

Forslaget blev vedtaget med majoritet.

C. Forslag om høring af interesse for beboerlokale.

Bestyrelsen vil gerne høre generalforsamlingen om der er interesse for etableringen af et mindre beboerlokale med et lille tekøkken.

Rummet kan egne sig til at huse mindre arrangementer som f.eks. gårdmøder, give mulighed for at gå indenfor, ved f.eks. gløgg og æbleskiver, eller andre aktiviteter i foreningen, i stedet for inddragelse af tørrerum.

Et bestyrelsesmedlem motiverede forslaget, og forklarede, at det ville være godt med et lokale i foreningen, hvor andelshaverne kunne dyrke deres fælles interesser.

En andelshaver foreslog, at lokalet på Maltagade 1 kunne anvendes som et multifunktionslokale, og således bruges både som bestyrelses- og beboerlokale. Bestyrelsen var åbne overfor idéen, og opfordrede medlemmerne til at deltage i vurderingen af, hvordan lokalet skulle benyttes. De endelige rammer for benyttelsen ville blive bestemt på en senere generalforsamling.

Dirigenten satte herefter forslaget til afstemning.

Der var flertal for, at bestyrelsen arbejdede videre med projektet.

Dagsordenens punkt 7 – Valg til bestyrelsen og valg af suppleanter

Bestyrelsesmedlemmerne Kenneth Hoffensetz, Dennis Hoffensetz og Peter Lyhne Stensgaard var på valg til bestyrelsen, og blev alle genvalgt for en periode på 2 år.

Jogvan Martin Poulsen var på valg som anden suppleant, og genvalgt for en periode på 2 år.

Bestyrelsen har herefter konstitueret sig som følger:

Navn	Post	På valg
Peter Fredskilde	Formand	2023
Kenneth Hoffensetz	Næstformand	2024
Dennis Hoffensetz,	Kasser	2024
Morten Bingen Jacobsen	Bestyrelsesmedlem	2023
Peter Lyhne Stensgaard	Bestyrelsesmedlem	2024
Martin Bitsch Neumann	Suppleant 1	2023
Jogvan Martin Poulsen	Suppleant 2	2024

Dagsordenens punkt 8 – Eventuelt

Der var en bemærkning vedrørende brandsikring af ejendommens tag, og hvorvidt reglerne herfor var overholdt. Bestyrelsen forklarede, at tagets brandsikring ville blive gennemgået i forbindelse med tagprojektet.

En andelshaver opfordrede bestyrelsen til at udskifte ejendommens hoveddøre og trapper, da de var i dårlig stand, og måske ikke var brandsikre. Bestyrelsen tog det til efterretning, men havde indtil nu valgt at prioritere vedligeholdelse af facaden.

Afslutningsvis takkede generalforsamlingen bestyrelsen for deres indsats i det forløbne år.

Da der ikke var yderligere til punktet eventuelt, hævede dirigenten generalforsamlingen kl. 20.50 og takkede for god ro og orden.

København, den 29. marts 2022.

Nærværende referat er underskrevet med NemID via det digitale underskriftssystem Penneo af dirigenten og bestyrelsen for A/B Filipsgården.