

# REFERAT

af

**ordinær generalforsamling**

**i**

**Andelsboligforeningen Viktoria**

**torsdag, den 10. maj 2012 kl. 19.00 i**

**Café Luna, Viktoriagade 22, kld., 1655 København V**

Generalforsamlingen var indkaldt ved brev af 11. april 2012 og havde i henhold til vedtægterne følgende

## **DAGSORDEN:**

1. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
2. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status med påtegning af revisor samt eventuel beslutning om ændring af andelskronen.
3. Bestyrelsens forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for det løbende regnskabsår til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
4. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
5. Valg af suppleanter til bestyrelsen.
6. Valg af revisor.
7. Valg af administrator.
8. Behandling af indkomne forslag.
  - a. Endelig vedtagelse af forslag til ændring af vedtægternes § 12.1.
9. Eventuelt

21 ud af 37 andelshavere var mødt frem, heraf 6 ved fuldmagt.

Endvidere deltog Niels Karritsø fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S.

Formand Rasmus Hansen bød de fremmødte velkommen.

Niels Karritsø blev valgt som dirigent og referent.

Med generalforsamlingens samtykke konstaterede dirigenten, at forsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig.

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

## **1. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.**

Rasmus Hansen forelagde bestyrelsens beretning som vedlægges nærværende referat.

Der var debat om hvilke erhvervslejere, det var ønskeligt at få ind.

Nyindflyttere slog til lyd for en bedre information ved indflytning.

Vedrørende dårligt sug fra emhætter kontaktes vicevært Steffen.

Sommerfest blev diskuteret tillige med mulighederne for bedre loftsrum samt, muligheder for opsætning af altaner.

### **Bestyrelsens beretning blev taget til efterretning.**

## **2. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status med påtegning af revisor samt eventuel beslutning om ændring af andelskronen.**

Niels Karritsø gennemgik årsregnskabet.

Det blev konstateret at regnskabet havde en ren revisionspåtegning.

Resultatopgørelsen var sammenlignet med regnskabet 2010.

Indtægterne androg tkr. 3.725, tkr. 50 mere end sidste år, fordelt på alle indtægtsarter.

Omkostningerne i alt androg tkr. 1547, en stigning på tkr. 60 i forhold til sidste år. Der var brugt mere vedligehold og der var advokatombudsninger i forbindelse med udsættelsen af en erhvervslejer.

Inklusive indtægter fra salg af en andel på tkr. 474 andrager de finansielle udgifter netto tkr. 1.337.

Årets ordinære resultat, før afdrag, var herefter et overskud på tkr. 841.

Anlægsaktiverne androg på baggrund af offentlige vurdering 2010 og et gældsbeholdning hos en erhvervsandelshaver tkr. 128.607.

Omsætningsaktiverne androg tkr. 2.727 her i blandt et indestående i Grundejernes Investeringsfond på tkr. 1.157 hvoraf ca. tkr. 500 vil kunne hæves i indeværende år.

Egenkapitalen androg tkr. 80.469, reserver tkr. 1.043 og gældsforpligtelserne tkr. 49.823.

Status balancerer herefter med tkr. 131.334.

Den maksimale andelsværdi udgjorde på baggrund af den offentlige vurdering 45,66 pr. indskudt andelskrone. Bestyrelsen foreslog en reserve på tkr. 9.675, så andelskronen blev på kr. 40,00 pr. andelsindskud, det samme som sidste år.

Andelskronen blev debatteret. Den var nok lidt høj i forhold til markedet i øjeblikket, men rummede til gengæld muligheder for andelshaverne ved salg i et bedre marked.

**Årsregnskabet 2011 med en andelskrone 40,00 pr. andelsindskud gældende fra 11/5-12 blev enstemmigt godkendt.**

### **3. Bestyrelsens forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for det løbende regnskabsår til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.**

Dirigenten gennemgik budgettet.

Budgetopstillingen viste budget 2012 sammenlignet med det netop vedtagne regnskab 2011.

Der var budgetteret med boligafgiftsstigning på 3 % pr. 1/6-2012. De samlede indtægter bliver hermed tkr. 3.785.

Ejendomsudgifterne var stigende, mest som følge forhåbentlig forsigtig budgettering af vedligeholdelsesudgifterne. I alt ejendomsudgifter tkr. 1.357.

Foreningsudgifter udgør netto tkr. 334. Her var indregnet et tab på en erhvervslejer på tkr. 100.

De finansielle poster udgør netto tkr. 1.840.

Det budgetterede årsresultat andrager herefter tkr. 255, før afdrag på lån, tkr. -195 efter afdrag.

Blandt de diskuterede emner var mulig låneomlægning, erhvervslejernes størrelse, tabet på erhvervslejeren og prisen på forsikring.

**Budget 2012 med en boligafgiftsstigning på 3 % pr. 1. juni 2012 blev vedtaget med 18 stemmer for, 3 imod.**

### **4. Valg af medlemmer til bestyrelsen.**

**Med stor applaus genvalgte bestyrelsen og den har dermed følgende sammensætning:**

Formand Rasmus Hansen	Istedgade 36, 4. th.	På valg 2013
Mette Fog Skriver	Istedgade 36, 3. tv	På valg 2013
Anne Fog Skriver	Gasværksvej 23, 3. tv.	På valg 2013
Claus Bornemann	Istedgade 38, 2. th..	På valg 2014
Carina Lyall	Istedgade 36, 4. tv.	På valg 2014
Betinna Roed	Viktoriagade 22, 1. th.	På valg 2014
Sisse Bondo	Istedgade 34, 4. tv.	På valg 2014

### **5. Valg af suppleanter til bestyrelsen.**

**Suppleanterne genvalgte med bifald:**

Første suppl. Frode Nielsen	Viktoriagade 22, 4. tv.	På valg 2013
Anden suppl. Muhammad S. Sultan	Gasværksvej 23, 3. th.	På valg 2014

### **6. Valg af revisor.**

**På bestyrelsens anbefaling genvalgte revisionsfirmaet Chr. Mortensen.**

## 7. Valg af administrator.

På bestyrelsens anbefaling genvalgte Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S.

## 8. Behandling af indkomne forslag.

### a. Endelig vedtagelse af forslag til ændring af vedtægternes § 12.1.

Niels Karritsø ridsede kort forslaget op. Formålet var at give bestyrelsen bedre tid i budgetteringsfasen, der skulle samordnes med både revision og administration.

Efter en kort debat satte dirigenten forslaget under afstemning. Der var tale om et vedtægtsændringsforslag, som var foreløbigt vedtaget på den ordinære generalforsamling den 16. maj 2011. For endelig vedtagelse krævedes et flertal på 2/3 af de tilstedeværende.

**Forslaget blev enstemmigt vedtaget med følgende nye formulering af § 12 stk. 1:**

”Indkaldelse af andelshavere til andelsboligforeningens ordinære generalforsamling sker skriftligt af bestyrelsen eller administrator med et varsel på mindst 2 uger. Senest 4 uger inden den ordinære generalforsamling informeres andelshaverne ved opslag i opgange om dato, tidspunkt og planlagt sted for afholdelse af generalforsamlingen.”

## 9. Eventuelt.

Bland de debatterede emner var udeservering, gårdlaugets nye boldbane og en mulig emhætte-razzia.

For samlingen takkede bestyrelsen for stort og godt arbejde med stort bifald.

Dirigenten afsluttede herefter generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.

Som dirigent og referent:



Niels Karritsø

Formand:



Rasmus Hansen