

År 2021, den 27. maj, kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Viktoria i Mariakirkens menighedssal, Istedgade 20, 1650 København V.

Næstformand Frode Benedikt Nielsen bød velkommen til ordinær generalforsamling 2021. Frode Benedikt Nielsen oplyste, at Betinna Agnete Roed desværre var blevet forhindret i at deltage på grund af arbejdsforhold. De enkelte medlemmer af bestyrelsen præsenterede indledningsvis sig selv og oplyste, hvilke arbejdsområder i bestyrelsen de varetog.

1. Valg af dirigent og referent

Bestyrelsen indstillede, at administrators repræsentant, advokat Jacob Glistrup fra advokatfirmaet Skov Alsig Advokater, blev valgt som dirigent og referent. Der var ingen indvendinger fra generalforsamlingen.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen ved indkaldelse af 12. maj 2021 var lovligt indvarslet. Generalforsamlingen er afholdt i henhold til vedtægterne inden udgangen af maj måned, der er ud over det på indkaldelsen anførte ikke indkommet yderligere forslag til behandling.

Dirigenten oplyste, at 22 andelshavere var mødt heraf syv ved skriftlig og gyldig fuldmagt. Andelsboligforeningens samlede antal udgør 38. Slutteligt konstaterede dirigenten, at ingen protesterede mod generalforsamlingens gennemførelse.

2. Bestyrelsens beretning

Frode Benedikt Nielsen aflagde på bestyrelsens vegne beretning. Der vedlægges en skriftlig beretning som **bilag 1**. Herudover blev det til den mundtlige beretning anført, at bestyrelsen ønskede en kort drøftelse (stemningsafvejning) om forholdene efter Club 34, om man skulle gå efter en ny lejer eller eventuelt sælge. Dette forhold blev kort drøftet. Herudover en opfordring til, at alle andelshavere læser husorden og orienterer sig om hvilke forhold, der gælder i foreningen. Slutteligt var der en kort orientering om ventelisten. Dette ligger hos bestyrelsen, og den samlede andelsboligforening orienteres, når der sker ændringer. Dirigenten konstaterede herefter, at beretningen var enstemmigt vedtaget.

3. Forelæggelse af årsrapport for 2020 og status med revisors påtegning til godkendelse

Advokat Jacob Glistrup gennemgik årsrapporten for 2020. I henhold til beslutning på sidste ordinære generalforsamling har foreningen skiftet revisor fra Kreston til GLB, og det er således første år med en ny regnskabsopstilling. Resultatopgørelsen fremstår på side 10, og der er udarbejdet noter til samtlige poster i resultatopgørelsen.

De samlede indtægter udgør for året kr. 4.208.809. Der er i indtægterne ikke sket fradrag i forhold til eventuelt lejetab/restance, som covid-19 situationen har medført for andelsboligforeningens erhvervslejere.

De samlede drifts- og forenings omkostninger udgør kr. 2.005.092. På vedligeholdelsesposten er anvendt lidt mere end budgetteret, idet det i året har været nødvendigt at udføre presserende kloakarbejde. Herudover er der som ekstraordinære poster i årets løb kun udskiftet veluxvinduer og ikke igangsat det arbejde med butiksvinduer, som tidligere er godkendt. Finansielle udgifter udgør kr. 2.089.714. Posten er væsentligt højere end budgetteret, men dette skyldes engangsafskrivninger i resultatopgørelsen samt afledte poster vedrørende den låneomlægning, som er etableret i året. I rene prioritetsrenter og bidrag er der afholdt kr. 1.221.418 samt kr. 5.507 i anden renter (negative renter). Der er herudover udgiftsført et gammelt amortiseret kurstab på kr. 633.000 samt låneomkostninger og kurstab ved indfrielse i forbindelse med den låneomlægning, som skete i årets løb. Der er herudover modtaget en indtægt i byfornyelsesstøtte på kr. 80.183.

Det samlede resultat viser et overskud på kr. 113.977. Der er herudover betalt prioritetsafdrag med kr. 1.019.858, således at der for året overføres en restandel af årets resultat med et underskud på kr. 905.861. Samlede ekstraordinære finansielle poster udgør kr. 942.972, hvorfor resultatet af den ordinære drift viser et overskud.

Dirigenten gennemgik herefter balancen og egenkapitalopgørelsen i forbindelse andelskronen. Ejendommen medtages fortsat til den offentlige vurdering. Der sker en mindre vurdering af egenkapitalen i forhold til de afsatte reserver til vedligeholdelse af ejendommen. Der foreslås en andelskrone på 43,00 pr. fordelingstal, en stigning på 1,0 i forhold til den senest vedtagne værdi.

Der var mulighed for at stille spørgsmål, hvorefter dirigenten konstaterede, at årsregnskab og andelskrone var enstemmigt vedtaget.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2021 til godkendelse samt beslutning om eventuel ændring af boligafgiften

Dirigenten gennemgik herefter driftsbudgettet for 2021. Det blev oplyst, at den regulering, der fejlagtigt var sket pr. november 2020, var tilbageført med den senest afregnede husleje forud for generalforsamlingens gennemførelse. Bestyrelsen stiller på nærværende budget forslag om en stigning på 2% gældende fra den 1. juli 2021. Der var mulighed for at stille spørgsmål, hvorefter dirigenten konstaterede, at budgettet var enstemmigt vedtaget.

5. Valg til bestyrelsen

På valg var bestyrelsesmedlemmerne Eva Mulvad, Kasper Jessing, Frank Holm og Rhea Dauerhøj Dahl, som alle var villige til genvalg. Dirigenten konstaterede herefter, at alle blev genvalgt, samtidig blev Janus Høm indvalgt som fuldgældigt medlem af bestyrelsen.

Bestyrelsen består herefter af:

Betinna Roed (formand)	genvalgt i 2020 for to år
Eva Mulvad	genvalgt i 2021 for to år
Kasper Jessing	genvalgt i 2021 for to år

Frode Benedikt Nielsen	genvalgt i 2020 for to år.
Frank Holm	genvalgt i 2021 for to år.
Rhea Dauerhøj Dahl	genvalgt i 2021 for to år
Janus Hørm	nyvalgt i 2021 for to år

6. Valg af suppleanter

Som suppleanter for et år valgtes Jeppe Leo Rasmussen.

7. Valg af revisor

Der var genvalg til GLB Statsautoriserede Revisorer A/S.

8. Valg af administrator

Der var genvalg til Skovgaard Alsig Advokater.

9. Forslag

- a. Bemyndigelse gældende frem til næste ordinære generalforsamling om at bestyrelsen har mandat til at indhente valuarvurdering, såfremt det skønnes hensigtsmæssigt**

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

- b. Bemyndigelse frem til næste ordinære generalforsamling om, at bestyrelsen bemyndiges til i samråd med administrator og eventuelt revisor at omprioritere foreningens realkredit/eventuelt banklån**

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

- c. Bestyrelsen stillede forslag om, at bestyrelsen overtager den generelle forpligtelse vedrørende Fiberby mod, at der fremadrettet opkræves et beskedent overhead hos brugerne**

Bestyrelsen præsenterede forslaget. Det blev oplyst, at man sætter beløbet til kr. 140 pr. måned. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

- d. Bestyrelsen stiller forslag om nyt anlæg til affaldshåndtering i gården**

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

10. Eventuelt

Det blev kort drøftet, at der er problemer med rotter i gården. Det blev oplyst, at alle opfordres til at anmelde på Københavns Kommunes hjemmeside, <https://www.kk.dk/rotter>, hvis man ser en rotte.

Derudover oplyste bestyrelsen, at man skal huske at oliere altaner. Bestyrelsen vil rundsende nærmere information herom.

Intet yderligere at protokollere.

Generalforsamlingen hævet kl. 20.37.

Som dirigent og referent:

Jacob Glistrup

I bestyrelsen:

Betinna Roed
Formand

Rhea Dauerhøj Dahl

Frank Holm

Eva Mulvad

Kasper Jessing

Frode Benedikt Nielsen

Janus Høm

Formanden og bestyrelsens beretning for 2020

Det er et mærkeligt år at skulle afgive beretning for.

Vil bestyrelsen lige på tur rejse sig og præsentere sig:

I et stykke tid var bestyrelsens fællesaktiviteter lukket ned og enkeltvis måtte vi koordinere vores ansvarsområder. Siden har vi holdt mange online møder og min lykke var stor da vi endelig kunne sidde ansigt til ansigt.

Det har været et hårdt år for mange af vores erhvervslejere, som nu hænger med rumpetten i vandskorpen. Vi har modtaget nøglerne fra Club 34 og er i gang med en faged-sag for at få vores udestående. I den forbindelse har vi fået lokalerne derned vurderet af en ejendomsmægler og forsøger nu enten en udlejning eller et salg. Pt. har vi en som har udvist interesse for at lave bageri/konditori dernede. Intet ligger fast, da vi jo altid skal have en beskrivelse af hvad der ønskes at drives fra lokalerne. Vi har i Bestyrelsen sat kriterier op som hedder ingen natklub lignende aktivitet og røgfri lokaler. Der skal laves en del i lokalerne og det vil eventuelt ske sammen med en kommende lejer. En ting står dog ganske fast der skal laves el-tjek før der kan sættes el til 😊 Hele arbejdet omkring udlejning og evt. istandsætning kommer til at fylde meget i bestyrelsens dagsorden det næste år.

Vi har fået udlejet lokalet på Gasværksvejen til 2 meget aktive kvinder som vil lave ølbar/salg af mikrobryg. Vi følger deres projekt nøje og de har mødtes med bestyrelsen og har fået husorden udstukket.

Omkring de erhverv som der kan være udfordringer med er vi i bestyrelsen i kontakt med dem... nogen ting tager længere end de bør men vi arbejder med udfordringen

Lidt små ting 😊 har vi dog fået lavet i årets løb. Det seneste er nye bagdøre som var/er længe ventet og meget nødvendige da dørene var fuldstændigt mørnet nederst.

Vinduerne i erhvervsleje-målene er ved at blive gennemset. De blev ikke ordnet i 2010 da vi fik skiftet vinduer andre steder og de trænger.

Hen over sommeren vil alle indgangspartier blive malet og planen er også at fordørene skal have en klat maling.

Vi har haft en del salg og dermed er der kommet nye andelshavere.... I den forbindelse skal jeg igen minde jer om at altanerne er omfattet af husorden og dermed skal fester og larmende/støjende aktivitet ophører

kl 22 ☺ Der er meget lyd i gården som nogen af jer ved.... Det går galt hver sommer og det er bare ikke sjovt med henvendelser fra Gårdlavet omkring fester. Ligeledes når I har opholdt jer i gården så husk at rydde op efter jer.

Skralde situationen er et emne vi har rejst hos Gårdlavet og som vi ønsker at samarbejde med dem og vores og deres administrator om. Det har været en anderledes udfordring under nedlukningerne at kunne konstatere at det der nu fylder er pap... og især pap fra klart indflytningerne og nye møbler men især også fra alle de net-bestillinger som der har været.... En kæmpe opfordring slå jeres skide papkasser sammen inden i smider dem i containerne. Så slipper jeg for at skulle håndtere brok fra diverse emsige folk i gården ☺

Der kommer senere et forslag om at vores Fiberby forbindelse overgår til at være en del af AB Viktoria. Dette for egentlig, at kunne sikre alle en bedre og billigere forbindelse men mere om det når vi når der til...

Som det sidste vil de som kender mig tænke... hvor er opremsningen af alle projekterne formanden mener bestyrelsen skal arbejde med næste år... I har fået et par stykker men vi skal have her efter GF have gransket tilstandsrapporten nøje men mest kommer den til at stå på at holde øje og lave en planlægning omkring vores lån... Mere om de lån under eller i forbindelse med regnskabsaflægningen.

For nu.... bare for at glæde os alle.... Hjælp hinanden og jeres naboer og husk nu at vi pga brand ikke må have opbevaring på trapperne... Det kan blive så dyrt især ved en brand-inspektion...

Betinna

PEÑÑƏO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Frode Benedikt Nielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Viktoria

Serienummer: PID:9208-2002-2-279272140421

IP: 89.23.xxx.xxx

2021-06-09 08:20:15Z

NEM ID 

Rhea Bains Dauerhøj Dahl

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Viktoria

Serienummer: PID:9208-2002-2-709186498073

IP: 89.23.xxx.xxx

2021-06-09 08:40:24Z

NEM ID 

Jacob Glistrup

Dirigent

På vegne af: Skovgaard Alsig Advokater

Serienummer: CVR:38664336-RID:95410277

IP: 193.104.xxx.xxx

2021-06-09 09:31:31Z

NEM ID 

Frank Holm

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Viktoria

Serienummer: PID:9208-2002-2-268359196992

IP: 89.23.xxx.xxx

2021-06-09 16:42:46Z

NEM ID 

Janus Ahrens Høm

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Viktoria

Serienummer: PID:9208-2002-2-862191580657

IP: 77.241.xxx.xxx

2021-06-11 09:26:52Z

NEM ID 

Eva Mulvad Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Viktoria

Serienummer: PID:9208-2002-2-867713879521

IP: 152.115.xxx.xxx

2021-06-11 10:42:11Z

NEM ID 

Betinna Agnete Roed

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Viktoria

Serienummer: PID:9208-2002-2-928539864559

IP: 93.167.xxx.xxx

2021-06-13 19:51:44Z

NEM ID 

Kasper Enok Jessing

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Viktoria

Serienummer: PID:9208-2002-2-538168726142

IP: 193.106.xxx.xxx

2021-06-14 07:36:49Z

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>