



Referat af ordinær generalforsamling for AB Lange Carl

**Onsdag d. 25. oktober 2017, kl. 18.15, Multisalen i Prøvehallen v.
Spinderiet, 2500 Valby**



Dagsorden/indholdsfortegnelse

Tilstede	2
0. Valg af dirigent og referent.	2
1. Aflæggelse af bestyrelsens beretning for det forløbne år.....	2
2 Regnskab og budget.	2
2.1 Forelæggelse af årsrapport 2016-2017 samt godkendelse af årsrapport.....	2
2.2. Forelæggelse og godkendelse af andelskrone	4
2.3 Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.....	4
3. Forslag fra medlemmer og bestyrelsen.....	5
3.1. Forslag fra bestyrelsen	5
3.2. Forslag fra andelshaverne	6
4. Valg.	6
5. Eventuelt.....	7

Tilstede.

- Bestyrelsen for AB Lange Carl
- 19 stemmeberettigede andelshavere, inklusive 2 fuldmagter.
- Sacha Stine Bekker, Adlex-Mürsch Ejendomsadministration A/S

0. Valg af dirigent og referent.

Bestyrelsen foreslår Christian Tranholm Krieger som dirigent.

Bestyrelsen foreslår Jakob Slej Mikkelsen som referent.

Afstemning om dirigent og referent

Begge valgt enstemmigt

1. Aflæggelse af bestyrelsens beretning for det forløbne år.

V/formand Rene Thomsen

- Pt. består andelsforeningen af 76 andelshavere. En lejelejlighed er solgt pr. 1/10 -2017, og yderligere to er til salg. Dermed vil foreningen i det kommende regnskabsår forventeligt bestå af 79 andelshavere.
- Vinduesprojektet er i store træk færdigt, og har givet foreningens bygninger et stort løft.
- Andelsboligforeningen har i årets løb skiftet administrator fra AtZ Administraton I/S til Adlex Mürsch Ejendomsadministration A/S. Skiftet giver foreningen og bestyrelsen en lang række driftsmæssige fordele. Vi er stadig i indkøringsfasen, og arbejder på at løse de udfordringer et administratorskifte naturligt giver.
- 2017 er 100-året for opførelsen af foreningens huse. Det blev fejret ved årets sommerfest, og der arbejdes på at lave et skriv i form af et blad, en bog eller hjemmeside, der fortælle husenes historie. Alle andelshavere og lejere opfordres til at bidrage med billeder, historier og andet materiale.
- Der er i årets løb afholdt 2 fester. En fastelavnsfest og en sommerfest. Der har været stor opbakning, og arrangementerne bliver gentaget.
- To bestyrelsesmedlemmer er i løbet af året fraflyttet foreningen, og suppleanterne er trådt ind i bestyrelsen.
- Bestyrelsen har besluttet, at betalingen for beboer-net på 90 kr. pr. andelshaver pr. måned udfases fra 1. januar 2018.
- Bestyrelsen har i årets løb afholdt mere end 40 møder fordelt på bestyrelsesmøder, vinduesprojekt møder, leverandørmøder, bankmøder mm.

2 Regnskab og budget.

2.1 Forelæggelse af årsrapport 2016-2017 samt godkendelse af årsrapport

Sacha Stine Bekker fra Adlex-Mürsch gennemgår det fremlagte årsregnskab med følgende kommentarer:

- Årsregnskabet er godkendt og underskrevet af revisorer Henrik Sattrup og Carsten Ingemann Johansen fra Grant Thornton Statsautoriserede Revisionspartnerselskab.
- Den uafhængige revisions gennemgang af årsregnskabet har ikke givet anledning til forbehold.
- Samlede indtægter fra primært boligafgift og lejeindtægter udgør i alt 4.794.313 kr.
- Driftsomkostninger før finansielle poster udgør 4.925.274 kr. Heraf udgør posten *Udskiftning af vinduer* i alt 2.967.949 kr. den største post.
- Det samlede bidrag til fællesudgifterne i ejerforeningen er 806.196 kr. Ejerforeningens regnskab kan udleveres ved henvendelse til Adlex-Mürsch pr. mail.
- Alt i alt et resultat før finansielle poster på -130.961 kr.
- Finansielle poster er omkostninger til foreningens lån og udgør 647.876 kr. og repræsenterer en markant besparelse som følge af sidste års lånomlægning.
- Dermed ender årets resultat på -778.837kr. som overføres til egenkapitalen. Det negative årsresultat skyldes primært afregning af vinduesprojektet.
- Balancen:
 - Aktiver udgør 152 mio. kr. Herunder værdi af ejendommen som valuarvurderingen opgør til 143,5 mio. kr. og likvide midler på 6,6 mio. kr.
 - Passiver udgør 152 mio. kr. Herunder egenkapital på 96,3 mio. kr. og prioritetsgæld på 55,7mio. kr.
 - Aktiver og passiver på balancen stemmer dermed med i alt 152 mio. kr.

Spørgsmål fra generalforsamlingen: - Der er en stor post med restancer (228.727 kr. – note 8 i årsregnskabet). Hvad skyldes det, og hvad er planen for at nedbringe restancerne?

Svar fra bestyrelsen: - Størstedelen skyldes tilgodehavender fra en ekskluderet beboer, der ikke overholdt sin betaling af boligafgiften. Her modregnes restancen i salget af andelen. De øvrige restancer har bestyrelsen og administrator stort fokus på, og der er individuelle planer for alle de eksisterende restancer, enten gennem afbetalingsordninger med klare aftaler om konsekvenser af mislighold, eller inddrivelse. Dertil bemærkes det, at restancer er et væsentligt fokusområde for bestyrelsen, der kontinuerligt følger betalingerne.

Spørgsmål fra generalforsamlingen: - Hvad betyder note 14 – Reserver for opskrivning af ejendom?

Svar fra Sacha/Adlex Mürsch: - Note 14 viser, hvor godt polstret foreningen er imod udsving i valuarvurderingen. Med en positiv reserve på 103 mio. kr. er foreningen meget godt polstret. Yderligere viser note 21 felt P, at andelsforeningen har en fin friværdiprocent på 61 pct. (friværdiprocenten viser foreningens gældsforpligtigelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi).

Afstemning om regnskabet 2016/2017.

Stemmer for regnskabet: 19

Stemmer imod regnskabet: 0

Blanke stemmer: 0

Regnskabet enstemmigt godkendt

2.2. Forelæggelse og godkendelse af andelskrone

På baggrund af regnskabet foreslår bestyrelsen, at andelskronen fastsættes 17.981 kr. svarende til 95 pct. af den maksimale andelskrone. Dette svarer til en stigning på 1.259 kr. pr. m² i forhold til seneste regnskab. Baggrunden for at foreslå andelskronen til 95 pct. af den maksimale andelskrone er, at der i det kommende regnskabsår bliver solgt mindst 3 lejelejligheder som andele. Dette vil øge det samlede m²-tal til fordeling blandt foreningens andele hvilket vil påvirke andelskronen negativt. Fastsættelsen på 95 pct. giver en buffer mod negative udsving i andelskronen.

Andelskronen er beregnet på baggrund af en valuarvurdering efter værdiansættelsesprincippet *Handelsværdi som udlejningsejendom*. Valuarrapporten udleveres ved skriftlig henvendelse til bestyrelse eller administrator.

Det bemærkes, at det ikke er muligt at anvende den offentlige vurdering, da den er fejlbehæftet. Alle andelslejligheder er i Bygnings- og Boligregistret (BBR) registret som ejerboliger. Det giver en kunstig høj offentlig vurdering, og andelsforeningen kan derfor ikke bruge den offentlige vurdering velvidende om fejlen. Der er pt store problemer med at få en korrekt offentlig vurdering. Indtil det er muligt anvendes valuarvurdering.

Spørgsmål fra generalforsamlingen: - Kan det anføres i regnskabet, at andelskronen fastsættes til 95 pct. af den maksimale andelskrone?

Svar fra administrator: - Ja. Det skrives ind.

Afstemning om andelskrone på 17.981 kr.

Stemmer for andelskronen på 17.981 kr.: 19

Stemmer imod andelskrone på 17.981 kr.: 0

Blanke stemmer: 0

Andelskronen til 17.981 kr. vedtaget.

2.3 Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Budgettet 2017 indeholder uændret boligafgift.

Følgende budgetteres:

Indtægter i alt: 4,6 mio. kr.

- Største post er *Boligafgift*, som udgør 4,23 mio. kr. Boligafgiften er faldet i forhold til seneste regnskab pga. sidste års huslejenedsættelse i forbindelse med lånomlægningen.

Udgifter i alt: 4,23 mio. kr.

- Største post er *Vedligeholdelse, genopretning og renovation* på 2,2 mio. kr. Denne post indeholder restbetalingen for vinduesprojektet, samt budgetteret betaling for udskiftning af hoveddøre mellem opgange og lejligheder, som planlægges igangsat i det kommende regnskabsår.

I forhold til *Finansielle poster* er det endelig budget for garantiomkostninger (note 6) ikke endelig kendt, da garantiomkostningen til dels afgøres af de finansielle markeder. Omkostningen vil ligge i mellem 100.000 kr. og 500.000 kr. I senest regnskabsår var udgiften 265.000 kr. og den forventes at ligge på samme niveau i det kommende år.

Spørgsmål fra GF: - Angående udskiftning af døre. Kan vi arbejde for at vi få fyldningsdøre?

Svar fra bestyrelsen: - Bestyrelsen laver en afvejning af æstetik og pris. Bestyrelsen lover, at inddrage foreningens medlemmer i beslutningen om valg af døre, men forbeholder sig retten til, som bestyrelse, at fortage valget på foreningens vegne.

Afstemning om budget

Stemmer for budgettet: 19

Stemmer imod budgetter: 0

Blanke stemmer: 0

Budgettet enstemmigt vedtaget.

3. Forslag fra medlemmer og bestyrelsen.

3.1. Forslag fra bestyrelsen

Indtil næste ordinære generalforsamling bemyndiges bestyrelsen til at foretage omprioritering af foreningens realkreditlån samt omlægning af eventuel kassekredit/banklån til lavere forrentet realkreditlån.

Uddybning fra bestyrelsen: - Det understreges, at forslaget udelukkende stilles for at give bestyrelsen mulighed for at pleje gælden med henblik på at optimere driften. Bestyrelsen har ikke myndighed til at optage nye lån og øge gælden.

Afstemning om forslag 3.1.

Stemmer for forslaget: 19

Stemmer imod forslaget: 0

Blanke stemmer: 0

Forslaget enstemmigt vedtaget

3.2. Forslag fra andelshaverne

Forslag 3.2.1. Der må ikke anvendes ukrudtsmidler/gift på fællesarealerne. (Dette omfatter ikke vejsalt).

Afstemning om forslag 3.2.1

Stemmer for forslaget: 17

Stemmer imod forslaget: 0

Blanke stemmer: 2

Forslaget vedtaget og indføres i hus- og haveorden

Forslag 3.2.2. Der må ikke anvendes ukrudtsmidler/gift i de enkelte haver (Dette omfatter ikke vejsalt)

Afstemning om forslag 3.2.2

Stemmer for forslaget: 9

Stemmer imod forslaget: 1

Blanke stemmer: 9

Forslaget vedtaget og indføres i hus- og haveorden

4. Valg.

Den nuværende bestyrelse er:

Bestyrelsesformand	Rene Thomsen
Bestyrelsesmedlem	Michala Dieckmann
Bestyrelsesmedlem	Kristina Vehn
Bestyrelsesmedlem	Christian Krieger
Bestyrelsesmedlem	Sara Sophie Heide
Bestyrelsesmedlem	Iwona Ksiezopolski
Bestyrelsesmedlem	Jakob Slej Mikkelsen
Suppleant	Ledig
Suppleant	Ledig

a. Valg af formand

Rene Thomsen genopstiller, ingen andre opstiller.

Afstemning om valg af formand

Rene Thomsen enstemmigt valgt som formand

b. Valg af bestyrelsesmedlemmer

Fra den siddende bestyrelse genopstiller: Michala Dieckmann, Kristina Vehn, Christian Tranholm Krieger, Iwona Ksiezopolski og Jakob Slej Mikkelsen

Sara Sophie Heide genopstiller ikke.

Ingen øvrige stiller op.

Afstemning om valg af bestyrelse

Alle opstillede enstemmigt valgt

c. Valg af suppleanter

Ingen stiller op

Ingen afstemning om suppleanter

Dermed er bestyrelsen i AB Lange Carl efter den ordinære generalforsamling:

Bestyrelsesformand	Rene Thomsen
Bestyrelsesmedlem	Michala Dieckmann
Bestyrelsesmedlem	Kristina Vehn
Bestyrelsesmedlem	Christian Krieger
Bestyrelsesmedlem	Iwona Ksiezopolski
Bestyrelsesmedlem	Jakob Slej Mikkelsen

Der er 1 ledig bestyrelsespost og 2 ledige suppleantposter i bestyrelsen. Dog er bestyrelsen ifølge vedtægterne arbejdsdygtig.

Flere andelshavere vil gerne deltage og bidrage i enkeltprojekter. Bestyrelsen vil fremadrettet inddrage andelshavere, der ønsker at bidrage til enkelte projekter.

Første ordinære bestyrelsesmøde afholdes 1. november 2017, kl. 17.30 i bestyrelseslokalet. Formanden udsender indkaldelse og dagsorden.

5. Eventuelt.

Kortvarig udlejning af lejligheder (fx via AirBnB). Det fremføres, at udlejningen bør begrænses.

- Bestyrelsen tager forslaget op på et kommende møde.

Der ytres ønske om belysning på havegangene.

- Udendørs belysning indgår i vedligeholdelsesplanen for fællesarealerne.

Der ytres ønske om nummerskilte ved havegangene.

- Mere tydelig nummerering indgår i vedligeholdelsesplanen. Bestyrelsen vil undersøge mulighederne for en midlertidig løsning.

Der ytres ønske om, at der arbejdes med bestyrelsens kommunikation, så alt ikke kommunikerer via Facebook.

- Bestyrelsen vil udarbejde en fremadrettet kommunikationsplan. For at optimere bestyrelsens arbejde vil kommunikationen fremadrettet være digital via mail, hjemmeside og Facebook. Vigtig information som indkaldelser til generalforsamling o.l. vil stadig være analog.

Vinduespudsning i forbindelse med vinduesprojektet er ikke tilfredsstillende.

- Bestyrelsen arbejder på sagen, og er i dialog med THAS.

Hvad er status på beskæring af skelnær beplantning?

- Bestyrelsen arbejder på en plan for beskæring af skelnær beplantning.

Ønske om mere info om brug af Raftegården.

- Bestyrelsen arbejder på en vejledning for brug af Raftegården.

Dirigenten takker for god ro og orden, og hæver den ordinære generalforsamling.

Således opfattet.

1/11-2017

Dirigent



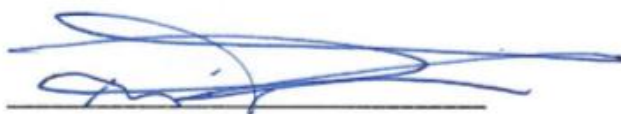
Christian Tranholm Krieger

Referent



Jakob Slej Mikkelsen

Formand



Rene Thomsen