



Mandag, den 23. november 2020, kl. 18.00, afholdtes der ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Thor i beboerhuset, Lundtoftegade 41B, 2200 København N.

Dagsordenen var, som følger:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab samt stillingtagen til regnskabets godkendelse.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
6. Valg af bestyrelse.
7. Valg af administrator.
8. Eventuelt. Forslag under dette punkt kan ikke sættes under afstemning.

Følgende passede på generalforsamlingen:

Ad 1 – valg af dirigent

Et bestyrelsesmedlem bød velkommen og foreslog, at foreningens administrator, advokat Bent-Ove Feldung blev valgt som dirigent og referent, hvilket der ingen indvendinger var mod.

Dirigenten kunne konstatere, at der ud af 152 medlemmer var mødt eller repræsenteret i alt 36 medlemmer, således at generalforsamlingen var beslutningsdygtig. Generalforsamlingen var også lovligt indvarslet.

Ad 2 – bestyrelsens beretning

På bestyrelsens vegne henviste dirigenten til den med indkaldelsen udsendte beretning, der havde underbilag i form af gårdudvalgets beretning, salgsudvalgets beretning og altanudvalgets beretning.

På dirigentens forespørgsel om, hvorvidt der var kommentarer eller spørgsmål til beretningen med underbilag, kunne dirigenten konstatere, at dette ikke var tilfældet, og beretningen var herefter taget til efterretning.

Ad 3 – årsregnskab 2019/2020 samt andelskroneværdi

Administrator gennemgik regnskabet, idet det indledningsvis blev fremhævet, at det var foreningens nye revisor Grant Thornton, der havde forestået regnskabsudarbejdelsen. Det var et regnskab, som bestyrelsen havde forhåndsgodkendt og derfor indstillede til godkendelse på generalforsamlingen.

Herefter gennemgik administrator revisors påtegning, der fandtes på side 3. Revisor havde givet udtryk for, at det var revisors opfattelse, at årsregnskabet gav et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020.

Regnskabet var uden forbehold som sådan, men revisor havde efterlyst en forretningsorden for bestyrelsen. Denne fandtes. Revisor havde anbefalet forskellige ændringer, særligt med hensyn til godkendelse af regninger, der skulle betales på foreningens vegne. Administrator kunne her oplyse, at der var fremsendt et forslag til bestyrelsen til ændring af forretningsordenen.

Herefter gennemgik administrator regnskabet i sin helhed og startede med resultatopgørelsen, der var aftrykt på side 8 i regnskabseksemplaret. Der var budgetteret med et overskud på ca. kr. 2 mill., og overskuddet var rent faktisk blevet på ca. kr. 3,6 mill. Den primære årsag var, at særligt arbejderne med renovering af gesimserne var blevet udskudt, hvilket senere ville blive taget op under budgetgennemgangen.

Der var sket en omprioritering i løbet af regnskabsåret, hvilket var årsag til, at der var udgiftsført et kurstab på lån på ca. kr. 247.500,00. Til gengæld kunne det ses, at de årlige terminsydelser var faldet.

Selv efter betalte prioritetsafdrag var der et overskud, nemlig på ca. kr. 1,6 mill., hvilket beløb blev overført til akkumuleret resultat.

Herefter gennemgik administrator aktiver og passiver, og særligt blev det fremhævet, at foreningens ejendom havde en dagsværdi på kr. 273 mill., hvilken vurdering var indhentet af hensyn til årsregnskabsloven. Vurderingen, der skulle lægges til grund i forbindelse med bestyrelsens fastfrysningforslag, var valuarvurderingen på de kr. 265 mill. Dette ville administrator senere komme tilbage til.

Under aktiverne gennemgik administrator herefter de likvide beholdninger, som var på over kr. 8 mill. pr. sidste dag i regnskabsåret. Dette skulle dog sammenholdes med, at der var solgt andele for et samlet beløb på kr. 2,3 mill., som skulle afregnes til de sælgende andelshavere, hvilket fremgik af regnskabs side 10. Dette gav en likviditet på kr. 5,7 mill., hvilket måtte betragtes som meget tilfredsstillende.

Herefter gennemgik administrator passiverne, og det blev særligt fremhævet, at der fra bestyrelsens side blev foreslået hensættelse til værdiforringelse og større vedligeholdelsesarbejder, i alt kr. 57.264.590,00.

Efter at der havde været lejlighed til at stille spørgsmål, blev andelskroneværdiberegningen på side 11 gennemgået. Bestyrelsens lovpligtige forslag til andelskrone for det kommende regnskabsår 2020/2021 var på kr. 16.800,00 pr. m2 mod kr. 16.600,00 pr. m2. Bestyrelsen supplerede her med oplysning om, at stigningen på kr. 200,00 pr. m2 var fremkommet ved, at bestyrelsen havde valgt at forhøje andelskroneværdiberegningsgrundlaget med overskuddet på driften fra sidste regnskabsår.

Administrator gennemgik herefter baggrunden for den såkaldte fastfrysningregel, som der fra revisors var henvist til i de sidste afsnit på side 11 i regnskabet.

Det blev herunder oplyst, at selve lovændringen populært blev betegnet som "Blackstone-indgrebet". De nye regler for huslejberegning i ældre boligejendomme, hvor lejlighederne blev moderniseret og herefter gjort til genstand for betydelige lejeforhøjelser, gjaldt alle ejendomsinvestorer og ikke blot Blackstone, som var et amerikansk investeringsselskab. Forholdet var nu det, at en ejendomsinvestor, der købte en boligudlejningsejendom, ikke kunne gennemføre en gennemgribende modernisering – den såkaldte § 5, stk. 2-modernisering –, før investoren havde ejet ejendommen i fem år. Videre skulle der ske en opgradering til energimærke klasse C. Der var også tale om, at Huslejenævnet skulle godkende en genudlejningsleje.

Når disse lovændringer havde betydning for andelsboligforeningers ejendomme – og der henvistes herved i øvrigt til følsomhedsberegningerne på side 15 i regnskabet –, var årsagen den, at en andelsboligforenings ejendom blev vurderet som en udlejningsejendom. De nye skrappe regler for modernisering af særligt ældre udlejningsejendomme ville formentlig udløse et prisfald på 3-8% ifølge Boligministeriet. Med henblik på at undgå, at en andelsboligforening herefter var nødsaget til at regulere andelskroneværdien ned, var der indført et "fastfrysingsprincip". Dette indebar, at såfremt en andelsboligforening havde indhentet en valuarvurdering inden den 1. juli 2020, og hvis dette blev dokumenteret ved en revisorerklæring/note i regnskabet (altså at valuarvurderingen var indhentet inden den 1. juli 2020), kunne valuarvurderingen fastfryses, og fastfrysningen skete, som det også fremgik af revisors bemærkning, på ubestemt tid. Om andelskronen generelt blev fastholdt på et kunstigt højt niveau, var endnu for tidligt at sige. Et andet uafklaret forhold af interesse for andelshavere kunne være, at bankerne i forbindelse med finansiering af køb af andelsboliger benyttede sig af deres egne individuelle vurderinger.

Administrator oplyste videre, at det i revisorkredse var uafklaret, hvorvidt en fastfrosne valuarvurdering kunne tillægges senere udførte forbedringsarbejder. Måske der var hjemmel hertil i andelsboligforeningsloven under forudsætning af, at forbedringen ikke allerede var indregnet i en valuarvurdering i henhold til den såkaldte DCF-model og videre, at der ikke overhovedet kunne være nogen tvivl om, at der var tale om en forbedring. Et andet forhold, som heller ikke p.t. var fuldt afklaret, var relationen mellem den fastfrosne valuarvurdering og den dagsværdi, ejendommen blev optaget til i balancen – eller sagt på anden måde: Om der reelt skulle være både den fastfrosne valuarvurdering og en ny valuarvurdering, som revisor skulle lægge til grund i ethvert kommende regnskab. Der fandt p.t. en forhandling sted mellem Erhvervsstyrelsen og Revisorforeningen om, hvorvidt der skulle ske en afvigelse i årsregnskabsloven i forhold til andelsboligforeninger. Begge de førnævnte områder var her og nu "gråzone-områder". For A/B Thor var der rent faktisk indhentet en valuarvurdering, der viste en højere værdi end fastfrysingsvaluarvurderingen.

Der var lejlighed på ny til at stille spørgsmål, og herefter kunne dirigenten konstatere, at det samlede regnskab, herunder andelskroneværdien på kr. 16.800,00 pr. m², der gælder, indtil en ny generalforsamling måtte ændre den, var godkendt i sin helhed.

Dirigenten konstaterede, at det lovpligtige nøgletalsskema 4 var til stede.

Administrator gennemgik drifts- og likviditetsbudgettet, der var aftrykt på side 26 i regnskabet. Det påregnedes, at der i regnskabsåret skulle opkræves boligafgifter med kr. 6,193 mill., men uden at der var nye boligafgiftsstigninger på vej.

De øvrige indtægter blev gennemgået, og herefter blev udgifterne gennemgået med administrators oplysning om, at de forskellige udgiftsbeløb var afrundede i forhold til udgifterne i forrige regnskabsår. Særligt blev det dog fremhævet, at der ud over de kr. 450.000,00 til den løbende vedligeholdelse og genopretning, var afsat kr. 500.000,00 til ekstraordinær genopretning. Denne udgift forventedes at komme vedrørende renovering af gesimsbånd m.v., alt som det var nævnt tidligere under generalforsamlingen.

Et medlem ønskede oplyst, hvad indtægten "indbetaling til bredbånd" var udtryk for. Bestyrelsen svarede, at det var en årligt tilbagevendende opkrævning. Beslutningen om etablering af bredbånd var truffet før den nuværende bestyrelses sammensætning. Administrator oplyste i den forbindelse, at det på en generalforsamling i 2016 var blevet besluttet at fortsætte med betalingerne til bredbånd, hvilket således var en del af det årlige budget.

Likviditetsbudgettet blev gennemgået, og herefter kunne dirigenten konstatere, at samtlige de fremmødte eller repræsenterede kunne godkende driftsbudgettet.

Ad 5 – forslag

A.

Bestyrelsen havde stillet forslag om, at den fik bemyndigelse af generalforsamlingen til inden den ordinære generalforsamling i 2021 at omlægge foreningens lån. Omlægningen forudsatte følgende: Der skulle omlægges til et lån af samme type (fastforrentede), men med lavere rente, omlægningen måtte ikke medføre højere husleje/boligafgift, omlægningen måtte ikke forringe foreningens nuværende likviditet i forhold til gennemførelse af vedligeholdelse og projekter, og omlægningen måtte ikke medføre et fald i andelskronen på mere end 2%.

Dirigenten refererede kort til, at det var et standardforslag, som blev fremsat på hver ordinær generalforsamling, og formålet var naturligvis, at foreningen – men med de meget strenge betingelser, der var indeholdt i forslaget – skulle kunne omlægge foreningens lån, såfremt der kunne opnås ydelsesbesparelser.

Forslaget blev enstemmigt godkendt.

B.

Bestyrelsen havde stillet forslag om en ændring af husordenens § 2, således at de enkelte stykker for fremtiden fik følgende ordlyd:

"§2a

Cykler (undtaget børnecykler med hjul ikke større end 12") og cykelanhængere skal stilles i cykelkældre (hjørnet Sandbjerggade/Høsterkøbgade, Lundtoftegade/Høsterkøbgade og Nærumgade/Lundtoftegade) eller i cykelstativer i gården eller på gadesiden. Cykler, der henstilles uden for de anviste områder, vil blive fjernet uden ansvar.

§2b

Ladcykler og knallerter skal placeres, så de ikke er til gene for trafik ind og ud af ejendommen.

§2c

Barnevogne og klapvogne, hvori der ikke er sovende børn, skal placeres i de dertil indrettede barnevognsrum i hjørnerne Høsterkøbgade/Sandbjerggade og Nærumgade/Sandbjerggade.

Det er ikke tilladt at stille barnevogne, klapvogne, cykler, knallerter m.m. i porten, trappeopgange, i gennemgange eller på andre steder, hvor de kan være til gene for forbipasserende. Knallerter må ikke placeres i cykelkældre, kælderrum og kældergange af hensyn til brandfare.

Gamle barnevogne, klapvogne, cykler, ladcykler m.m., der opmagasineres i cykelkældre, kan blive fjernet om nødvendigt (varsles ved opslag forinden)."

Der var lejlighed til at debattere/stille spørgsmål til forslaget om ændring af husordenen, og flere medlemmer forespurgte, hvorvidt der reelt havde været problemer med hensyn til fjernelse af barnevogne og cykler. Bestyrelsens svar var, at den havde fundet den fornødent at klargøre den nuværende husordens bestemmelse, således at barnevogne med sovende børn, og hvor barnevognen var indbragt på et område, der omfattedes af husordenen, ikke kunne fjernes og i øvrigt således, at tomme barnevogne skulle placeres, som det fremgik af det nye forslag.

Et medlem fandt, at formuleringen i § 2a om, at "cykler ville blive fjernet uden ansvar" var for vidtgående.

Efter yderligere diskussion herom blev formuleringen ændret til (efter ordet "områder"): "**kan blive flyttet uden ansvar.**"

Dirigenten satte herefter husordensændringsforslaget under afstemning og kunne konstatere, at der var mere end 30, der stemte for, hvorfor husordenen var at ændre som vedtaget. Bestyrelsen ville indarbejde ændringen i husordenen.

C.

Bestyrelsen havde stillet forslag om, at der i § 11 i vedtægterne blev indføjet et nyt afsnit 3, som følger:

"Såfremt en andelshaver, der ikke i forvejen havde badeværelse, fik et badeværelse finansieret ved et byfornyelsesprojekt, og hvor andelshaveren ikke i forvejen havde et badeværelse, skulle andelshaveren betale en moderniseringsydelse – efter fradrag af eventuelt støttebeløb –, hvilken moderniseringsydelse blev beregnet svarende til en forholdsmæssig andel af den samlede etableringsudgift for badeværelset, beregnet ud fra den samlede kostpris på andelshaverens badeværelse set i forhold til den totale entreprisesum, der vedrørte de nye badeværelser. Ydelsen bortfalder efter, at lånets løbetid var udløbet.

Med hensyn til vedligeholdelse gælder foreningens sædvanlige regler for indvendig vedligeholdelse."

--ooOoo--

Der var lejlighed til at stille spørgsmål, og et medlem ønskede oplyst, hvad forskel der var på den enkelte andelshavers egen finansiering af badeværelserne og en andelshavers finansiering af en altan. Svaret var, at andelsboligforeningen havde den fulde vedligeholdelse af altanerne som udvendig vedligeholdelse, når der var tale om et foreningsprojekt, hvor den enkelte andelshavers årlige ydelse i form af en boligafgiftsforhøjelse ikke bortfaldt.

Et badeværelse, finansieret over byfornyelsen, var en af det offentlige betalt forbedring, hvor en forhøjet ydelse efter gældende praksis bortfaldt, når et finansieringslåns løbetid var udløbet. Ud over at der heller ikke var mulighed for, på samme måde som en altan, at foretage udvendig vedligeholdelse, havde andelshaveren som udgangspunkt selv den indvendige vedligeholdelse. Det kunne sammenlignes med de forhold, der blev aftalt ved stiftelsen af en andelsboligforening, hvor der i en konkret lejlighed var en individuel forbedring, hvor der blev betalt en ekstra ydelse i en ved stiftelsen af andelsboligforeningen aftalt periode, men hvor den indvendige vedligeholdelse, som anført, tilkom andelshaveren.

Dirigenten kunne efter yderligere spørgsmål konstatere, at samtlige de fremmødte kunne godkende forslaget. Da der imidlertid ikke var 2/3 af andelshaverne til stede, skulle forslaget, for at kunne blive stadfæstet, godkendes på en ny generalforsamling, hvor mindst 2/3 af de fremmødte skulle stemme for – uanset hvor mange, der gav møde på generalforsamlingen. Der blev henvist til vedtægternes § 26, stk. 2.

Ad 6 – bestyrelses- og suppleantvalg

A.

Bestyrelsesmedlemmerne Trine Kærslunds, Louise Kjeldsens og Christian Svanes toårige valgperioder var udløbet.

På dirigentens forespørgsel kunne det konstateres, dels at de modtog genvalg, dels at der ikke var modkandidater. De blev herefter alle tre valgt for en toårs periode, således at de er på valg i 2022.

Foruden disse består bestyrelsen af formand Grith Henriksen, der er på valg i 2021, Laura Aluminé Branzvel, der er på valg i 2021, og Nanna Himmelstrup, der er på valg i 2021.

B.

Som nye suppleanter blev valgt Lina Thygesen (1. suppleant), Stefan Sartori Olesen (2. suppleant) og Marie Louise Hansen (3. suppleant).


Ad 7 – administratorvalg

Advokat Bent-Ove Feldung blev genvalgt som administrator.

Ad 8 – eventuelt

Der var intet andet end et medlem, som rettede en stor tak til bestyrelsen for et omfattende arbejde i forbindelse med altan- og byfornyelsesprojektet.

Efter at bestyrelsen havde takket for god ro og orden, blev generalforsamlingen hævet kl. 19.35.



Som dirigent og referent:

Bent-Ove Feldung