



Mandag, den 28. november 2022, 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 og referent.
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 og referent

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

Dirigenten konstaterede, at der ved generalforsamlingens påbegyndelse var mødt 36 medlemmer og repræsenteret 3 medlemmer ved fuldmagt. Forud for behandlingen af forslag var der mødt eller repræsenteret i alt 40 medlemmer. Foruden disse var mødt Rasmus Stecher fra AI og revisor Anette Holmskov fra Grant Thornton, samt administrator, advokat Bent-Ove Feldung. Generalforsamlingen var herefter beslutningsdygtig – dog ikke for så vidt angik direkte godkendelse af vedtægtsændringsforslagene, men dette ville der blive givet nærmere oplysninger om under pkt. 5 –, og generalforsamlingen var videre lovligt indvarslet.

Ad 2 – bestyrelsens beretning

På bestyrelsens vegne henviste administrator til de fire skriftlige beretninger, der var udsendt sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen i form af selve bestyrelsens beretning, gårdgruppens beretning, salgsudvalgets beretning og containerudvalgets beretning.

På dirigentens forespørgsel kunne denne konstatere, at der ikke var bemærkninger til de fire beretninger, der således var taget til efterretning.

Ad 3 – forelæggelse af årsregnskab, andelskrone m.v.

Dirigenten gav ordet til andelsboligforeningens revisor Anette Holmskov fra Grant Thornton, og hun indledte med at oplyse, at Revisionsfirmaet Grant Thornton – selvom det ikke var lovpligtigt – fulgte de ændringer, der var kommet i form af bekendtgørelse til årsregnskabsloven i december 2021.

Baggrunden for ændringerne var, at det skulle være nemmere at sammenligne andelsboligforeningers regnskaber, og de fire væsentligste ændringer var postering af en andelsboligforenings salg af andele, flytning af restancer til omsætningsaktiver, resultatdisponeringen i resultatopgørelsen og egenkapitalopgørelsen, som var samlet i én note. Bestyrelsen indstillede regnskabet til godkendelse, og der havde været afholdt regnskabsmøde på administrators kontor, hvor såvel bestyrelsen som revisor havde været til stede.

Revisor fremhævede herefter, at regnskabet havde en blank påtegning, som det fremgik af side 3, hvor det var anført, at årsregnskabet gav et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022.

Herefter blev resultatopgørelsen med noter gennemgået. Boligafgiften var den samme som budgetteret, idet der ikke havde været salg af andele siden sidste regnskabsår. Revisor orienterede her om, at der i det nye regnskabsår ville være et salg af en andel. Lejeindtægten var faldet lidt, men både denne og øvrige indtægter lå på niveau med, dels tidligere regnskabsår, dels det budgetterede.

Derimod var elforbruget steget og tilsvarende renovation. Renovationen var steget fra kr. 380.000,00 til kr. 415.000,00, og primært var dette forårsaget af nye affaldssorteringsregler, herunder den særlige "ordningsregel". Der var en lille stigning i renholdelse, men derimod et temmelig stort fald i udgiften til løbende vedligeholdelse. Her var den væsentligste udgift VVS med kr. 104.000,00.

Der havde i regnskabsåret været en låneomlægning til et lån med en årlig rente på 1,5%, og som det fremgik af regnskabet, var der allerede opnået en rentebesparelse, og på ca. tre år ville låneomlægningen, set i relation til kurstabet, have tjent sig selv ind.

Der var ikke skat til betaling i regnskabsåret, idet foreningen i tidligere regnskabsår havde udført store vedligeholdelsesarbejder, der kunne modregnes i den skattepligtige indtægt.

Et medlem forespurgte, hvorvidt foreningen ville blive skattepligtig, såfremt den sidste udlejningslejlighed blev solgt som andel, og om foreningens bestyrelseslokale kunne betragtes som et erhvervslejemål. Revisor og administrator gjorde opmærksom på, at såfremt der ikke længere skete egentlig udlejning, ville det udløse en såkaldt **ophørsbeskatning**, og denne ville være meget uforudelagtig for andelsboligforeningen. Det gjaldt derfor om altid at have mindst én udlejet lejlighed, og foreningens bestyrelseslokale kunne ikke betragtes som et lejemål.

Som revisor allerede havde nævnt, blev resultatdisponeringen opstillet anderledes. I henhold til vejledningen skulle det anføres, hvad der blev overført til eventuel reserve, og det var i A/B Thors regnskab kr. 0,00. Videre skulle der ske en opsplitning i afdrag og likviditetsresultat. Likviditetsresultatet – altså, hvad der kunne tillægges foreningens bankindestående – var på ca. kr. 2,447 mill.

Herefter blev aktiverne og passiverne gennemgået, og ejendommens dagsværdi – svarende til, hvad foreningens valuarforbindelse havde vurderet ejendommen til – var på kr. 317 mill. Med hensyn til bankindeståender havde foreningen pr. sidste dag i regnskabsåret kr. 14,7 mill. i banken. Det var væsentligt at iagttage, at de ca. kr. 4 mill. tilhørte fire andelshavere, som havde solgt deres andele, hvorfor foreningens reelle likviditet var på lidt over kr. 10 mill.

Stadigvæk var der dog tale om, at foreningen havde en egenkapital på 90%, hvilket var sjældent set for andelsboligforeninger.

Som en del af gennemgangen af passiverne henledte revisor opmærksomheden på note 13 på side 11, hvor den nye måde at opgøre egenkapitalen på var anført.

Afslutningsvis gennemgik revisor andelskroneværdiberegningen, og som det fremgik af side 13, var den opgjort til kr. 17.400,00. Det havde efterfølgende vist sig, at det var en misforståelse, idet der skulle være rundet op til kr. 17.500,00 og ikke rundet ned til kr. 17.400,00. Dette var årsagen til, at der under forslag på dagsordenen var et forslag om en andelskrone på kr. 17.500,00.

Flere medlemmer ønskede bestyrelsens redegørelse for baggrunden for, at der ønskedes en stigning fra kr. 16.800,00 til kr. 17.500,00. Flere medlemmer fra bestyrelsen fik ordet, og de oplyste, at bestyrelsen på et møde havde taget stilling til, hvilket forslag til andelskrone, der skulle fremkomme, og der havde været mange forhold at tage hensyn til. Primært var der dog tale om, at andelskroneværdien efter bestyrelsens opfattelse skulle følge prisstigningerne i samfundet, idet en andelshaver ved salg som udgangspunkt skulle købe noget andet, der tilsvarende var steget. Hertil kom, at andelskroneværdien ikke var reguleret i opadgående retning i hverken 2020 eller 2021.

Flere medlemmer forespurgte herefter, om en vedtagelse af en andelskroneværdi på kr. 17.500,00 ville føre til, at fastfrysningen, der var vedtaget på sidste års generalforsamling, bortfaldt. Revisor svarede, at dette ikke var tilfældet. Der var stadigvæk fastfrosset egenkapital for ca. kr. 52 mill.

Et medlem gjorde opmærksom på, at det tidligere havde været praktiseret således, at en værdistigning blev fordelt 50/50 mellem andelskroneværditilskrivning og forhøjelse af reservefonden. Revisor gjorde opmærksom på, at det foreliggende forslag til opskrivning til kr. 17.500,00 primært kunne forklares med, at der havde været en gunstig udvikling på kursværdien af foreningens prioritetsgæld, nemlig kr. 5,134 mill.

Efter yderligere debat forespurgte dirigenten, hvorvidt bestyrelsens forslag om fastsættelse af en andelskroneværdi på kr. 17.500,00 skulle sættes under afstemning og således set i relation til status quo-andelskroneværdien på kr. 16.800,00. Flere medlemmer ønskede en sådan afstemning, og dirigenten anordnede den. Resultatet var, at 28 stemmer ud af 40 stemte for at godkende en andelskroneværdi på kr. 17.500,00, som herefter gælder fra vedtagelsen.

Revisor ville udarbejde et revideret regnskab, der viste den vedtagne andelskroneværdi.

Afslutningsvis under dette punkt gennemgik revisor nøgletalsskema 4. De fleste af oplysningerne i dette var indeholdt i selve regnskabet, men oplysningen om, at der forefandt en vedligeholdelsesplan, fremgik kun af nøgletalsskema 4.

Det samlede regnskab, herunder andelskroneværdien, kunne således betragtes som godkendt.

Ad 4 – Driftsbudget og likviditetsbudget

Revisor gennemgik drifts- og likviditetsbudget, og det blev indledningsvis fremhævet, at der ikke var forslag om boligafgiftsstigning. Selv en ydelse med afdrag på lånet, der skulle finansiere byfornyelsen, kunne alt andet lige indeholdes i driftsbudgettet.

Administrator påpegede herved, at finansieringen af altanprojektet skete med et selvstændigt lån. Der var til behandling senere under "forslag" et konkret oplæg til behandling, men i øvrigt havde bestyrelsen en bemyndigelse til låneoptagelse til finansiering af altanprojektet.

Udgifterne til el og renovation var sat op til, hvad der med de nuværende priser måtte betragtes som værende realistisk.

Nettoudgiften efter en byfornyelsesstøtte på ca. kr. 7,4 mill. var indarbejdet i likviditetsbudgettet.

Der var lejlighed til at stille spørgsmål, og herefter kunne dirigenten konstatere, at drifts- og likviditetsbudgettet var godkendt.

Ad 5 – forslag

A.

Bestyrelsen havde stillet forslag om, at den fik bemyndigelse af generalforsamlingen til inden den ordinære generalforsamling i 2023 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 præciserede, at forslaget var et fast tilbagevendende forslag om, at den til enhver tid værende bestyrelse kunne foretage – hvis ellers det naturligvis var fordelagtigt – en omprioritering af foreningens lån, og som regnskabsgennemgangen havde vist, havde det vist sig at være et nyttigt forslag i det forgangne regnskabsår.

Herefter kunne dirigenten konstatere, at samtlige de fremmødte/repræsenterede kunne godkende forslaget.

B.

Bestyrelsen havde stillet følgende forslag:

"Som følge af rentestigningen ønsker bestyrelsen en udvidet bemyndigelse, om fornødent, til at finansiere projektet (altanprojektet og byfornyelsesprojektet) således, at bestyrelsen på foreningens vegne er bemyndiget til at optage et lån med ti års afdragsfrihed (men i øvrigt således, at lånet kan omlægges inden for de ti år, såfremt renten måtte falde). I den forbindelse ønsker bestyrelsen også bemyndigelse til, om fornødent, at opkræve en mindre tillægsboligafgift pr. måned til opsparing af eventuelle afdrag.

Bestyrelsen oplyser herved, at den p.t. ikke har valgt en altanentreprenør, men at dette påregnes at ske efter generalforsamlingens afholdelse, således at det er den ny-konstituerede bestyrelse, der

tager stilling til hvilken altanentreprenør, der skal vælges, og herefter foretages der en beregning af, hvorvidt boligafgiftsstigningen for de andelshavere, der skal have en altan, holder sig inden for det aftalte.”

--ooOoo--

Formanden indledte med at henlede opmærksomheden på, at det var et forslag, der havde været opslået i opgangene, og administrator supplerede med oplysning om, at der var tale om en helgardering i den forstand, at prisstigninger på materialer og entrepriser kunne bevirke, at det var nødvendigt at optage et afdragsfrit lån over ti år til finansiering af respektive altanprojektet eller byfornyelsesprojektet. Bestyrelsen havde allerede på den generalforsamling, hvor begge projekter blev godkendt, fået en bemyndigelse til at optage almindelige 30-årige realkreditlån med afdrag. Der kunne dog være behov for eventuelt at optage lån med afdragsfrihed. Naturligvis skulle sådanne afdragsfri lån enten omlægges inden afdragsfrihedens udløb, eller også skulle der ske en omprioritering. I andelsboligforeningens levetid havde der været en række omprioriteringer, men om der i givet fald ved en omprioritering kunne ske ydelsesbesparelser, var ikke muligt at garantere, og af denne årsag var der i forslaget om optagelse af afdragsfrihed indlagt en bemyndigelse for bestyrelsen til eventuelt at opkræve et mindre ekstrabeløb i boligafgift, således at der blev sparet op til betaling af afdrag. Den seneste omprioritering, før renten steg, havde dog vist, at det kunne være meget favorabelt at omprioritere.

Rasmus Stecher fik herefter ordet, og han gjorde opmærksom på, at det endelige udbud af altanentreprisen rent faktisk havde ført til en lidt lavere udgift end den, der blev oplyst på generalforsamlingen, hvor projektet blev vedtaget.

Dirigenten forespurgte, hvorvidt det var fornødent med en afstemning, eller om de fremmødte og repræsenterede kunne acceptere, at bestyrelsen fik den fornødne bemyndigelse til en låneoptagelse med afdragsfrihed, såfremt det måtte vise sig nødvendigt. Dirigenten kunne herefter konstatere, at samtlige de fremmødte eller repræsenterede kunne godkende forslaget.

Administrator henledte opmærksomheden på, at bemyndigelsen til at optage lån med afdrag til finansiering af byfornyelsesprojektet og altanprojektet, som der var redegjort for, allerede var godkendt på en tidligere generalforsamling.

Afslutningsvis under dette punkt henledte administrator generalforsamlingens opmærksomhed på, at foreningen jo havde en meget stor likviditet, som skulle bruges før låneoptagelse.

C.

Bestyrelsen havde stillet forslag om, at der som ekstraudgifter skulle afholdes følgende beløb i forbindelse med byfornyelsesprojektet:

- Sætningsrevner – prissat til kr. 1.610.250,00 inkl. moms.
- Døre – prissat til kr. 892.400,00 inkl. moms.
- Sanitetsvogne – prissat til kr. 102.531,25 inkl. moms.
- Smøring af samtlige vinduer ved 1 års syn – prissat til kr. 474.312,50 inkl. moms.

Dirigenten gav Rasmus Stecher ordet, og han indledte med at nævne, at de ekstraarbejder, der nu blev stillet forslag om til udførelse, oprindeligt var sparet væk med henblik på overholdelse af byfornyelsesbudgettet. Den endelige licitation havde vist, at der, herunder set i relation til, at der blev ydet en samlet byfornyelsesstøtte på kr. 7,4 mill, var mulighed for også at gennemføre ekstraarbejderne.

Der var lejlighed til at stille spørgsmål om såvel byfornyelsesprojektet som altanprojektet, og det blev i den forbindelse afklaret, at vinduesleverandøren var Obbekjær A/S og videre, at der nu var 91 andelshavere, der havde meldt sig til at få en altan. Altanprojektet hang sammen med den del af byfornyelsesprojektet, der vedrørte udskiftning af vinduer, idet de medlemmer, der skulle have en altan, skulle have en dør i stedet for et vindue. Det ville derfor være særdeles u hensigtsmæssigt, såfremt altanprojektet måtte reduceres i forhold til antal tilmeldinger. Der skulle naturligvis regnes på, hvad den månedlige boligafgift steg for de medlemmer, der skulle have en altan.

Under spørgerunden blev det afklaret, at selve altanmontagen, når den gik i gang, ville vare ca. 19-20 uger og videre, at det ikke var alle andelshavere, der skulle have en altan, der også nødvendigvis skulle have flyttet en radiator eller opsat en ny. Udgifterne hertil havde vist sig at være lavere end det oprindeligt var anslået.

Dirigenten kunne afslutningsvis konstatere, at samtlige de fremmødte eller repræsenterede kunne godkende, at de fire poster til ekstraudgifter kunne afholdes som en del af disse arbejders udførelse.

D.

Bestyrelsen havde stillet forslag om tilføjelse til § 10, som følger:

"Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, såsom for eksempel udskiftning af gulve, radiatorer, køkkenborde, el- og vandmålere, HPFI-relæ, ruder, indvendige dele af vinduer og døre, låse- samt åbne- og lukkemekanismer på døre og vinduer."

På dirigentens forespørgsel om, hvorvidt der var kommentarer fra bestyrelsens side til forslaget, blev det afklaret, at dette ikke var tilfældet. Der var et spørgsmål fra et medlem om, hvorvidt andelshaverne selv kunne smøre vinduerne. Fra bestyrelsens og Rasmus Stechers side var svaret, at ved 1 års gennemgangen skulle der ske smøring fra entreprenørens side, idet garanti ellers ikke kunne opretholdes. Ved fremtidige smøringer kunne det sagtens være, jf. også formuleringen i § 10 i vedtægterne, den enkelte andelshaver.

Dirigenten kunne konstatere, at samtlige de fremmødte eller repræsenterede medlemmer kunne godkende vedtægtsændringen. Den kunne dog ikke endeligt indarbejdes i vedtægterne, idet der ikke var det fornødne kvalificerede flertal til stede, men udelukkende et kvalificeret flertal for vedtagelsen. Endelig stadfæstelse skulle herefter ske på en kommende generalforsamling, hvilket fulgte af vedtægternes § 26, afsnit 2.

E.

Bestyrelsen havde stillet forslag om en tilføjelse til § 14, stk. 1, litra c, som nyt sidste punktum:

“For at blive tilbudt en lejlighed med henblik på sammenlægning skal andelshaver være opskrevet på den interne venteliste, jf. litra d neden for.”

Der var en række spørgsmål til baggrunden for forslaget, og salgsudvalget oplyste, at det havde vist sig meget uhensigtsmæssigt at lægge breve i postkasser tilhørende de medlemmer, der var noteret på ventelisten. I flere tilfælde havde medlemmerne slet ikke set brevene. Der var langt større sikkerhed, når en person, der ønskede at overtage en andelslejlighed til sammenlægning, havde krydset af i den fornødne “rubrik” på ventelistesystemet Waitly. Det gjorde det også nemmere at kontrollere, at betingelserne for en sammenlægning rent faktisk var opfyldt.

Efter yderligere spørgsmål kunne dirigenten konstatere, at samtlige de fremmødte eller repræsenterede medlemmer kunne godkende forslaget. Det kunne dog ikke endeligt indarbejdes i vedtægterne, idet der ikke var det fornødne kvalificerede flertal til stede, men udelukkende et kvalificeret flertal for vedtagelsen. Endelig stadfæstelse skulle herefter ske på en kommende generalforsamling, hvilket fulgte af vedtægternes § 26, afsnit 2.

F.

Bestyrelsen havde stillet forslag om, at timetallet for kontorassistenten blev udvidet fra det nuværende maksimum på 12 timer pr. uge op til 15 timer pr. uge og således, at der stadigvæk blev aflønnet i henhold til overenskomsten for kontorassistenter med HK.

Formanden fik ordet og begrundede forslaget med, at det oprindeligt var blevet vedtaget på en generalforsamling i 2012. Der havde ikke i særlig vid udstrækning været gjort brug af muligheden for at ansætte en kontorassistent, men set i lyset af, at foreningen nu skulle gennemføre to meget store entreprisprojekter, var det administrativt en lettelse for bestyrelsen, såfremt der var medhjælp.

Et medlem foreslog, at godkendelsen af forslaget eventuelt blev relateret til varigheden af projekterne.

Efter yderligere debat satte dirigenten bestyrelsens forslag til afstemning, og det kunne konstateres, at samtlige fremmødte eller repræsenterede kunne godkende udvidelsen fra 12 timer til 15 timer.

G.

Steen Laugesen havde stillet forslag om, at dørtelefoner - og herunder i særdeleshed Nærumgade 18 - skulle renoveres således, at der ved brug af ringeknappen var en “bekræftelseslyd” i lejligheden.

Begrundelsen for forslaget var, at forslagsstilleren - og formentlig også andre ifølge forslagsstilleren - ikke kunne høre, når der blev ringet på i opgangen.

Tilbuddet var på kr. 27.500,00 inkl. moms, og det var afgivet af Dørtelefon Teamet.

Dirigenten konstaterede, at forslagsstilleren var ikke mødt, men forslaget blev taget op af en fuldmægtig for forslagsstilleren. Forslaget blev drøftet, og der var lejlighed til at stille spørgsmål.

Dirigenten anordnede afslutningsvis en afstemning, og bortset fra én stemme for, stemte samtlige de øvrige fremmødte og repræsenterede imod, således at forslaget ikke blev godkendt.

H.

Bestyrelsen stillede på containerudvalgets foranledning forslag om, at bestyrelsen fik en samlet bemyndigelse på kr. 100.000,00 inkl. moms til at antage en rådgivende tekniker – arkitekt eller ingeniør – til at undersøge mulighederne for at omlægge foreningens affaldshåndtering, herunder med henblik på at få containerne ud af gården og således, at der etableres nedgravede containere uden for gården.

Arkitekten/ingeniøren skulle udarbejde et konkret løsningsforslag til placering af nedgravede containere uden for gården og herunder, at der udarbejdes tegninger til brug for ansøgning om byggetilladelse hos Københavns Kommune og til forhandling med den entreprenør, der eventuelt skulle varetage projektet.

Der var lejlighed til at stille spørgsmål til forslagsstillerne, der i forbindelse med gennemgangen af forslaget havde oplyst, at såfremt forslaget blev godkendt, var det planen at indhente tilbud på opgavens udførelse fra to forskellige teknikere.

Der skulle ikke herske tvivl om, at der skulle professionel assistance til, idet der kunne være problemer, dels med støj, dels med placering af anlægget.

Inden afslutningen på debatten præciserede dirigenten, at såfremt forslaget blev godkendt, indebar det afholdelse af en udgift på op til kr. 100.000,00, men **ikke** at et konkret projekt skulle igangsættes. En igangsætning af et konkret projekt skulle vedtages på en generalforsamling.

Samtlige de fremmødte eller repræsenterede godkendte forslaget.

Ad 6 – bestyrelsesvalg

A.

Før valgbehandlingen gjorde formanden opmærksom på, at bestyrelsen meget gerne så, at den igen kom op på syv medlemmer.

Dirigenten fremhævede, at bestyrelsesmedlemmerne Stefan Sartori Olesens, Søren Storgaard Sørensens, Christian Svanes og Louise Kjeldsens valgperioder var udløbet. Som det fremgik af dagsordenen, var Søren Storgaard Sørensen den eneste, der var villig til genvalg. I øvrigt ønskede Nanna Himmelstrup at udtræde ét år før valgperiodens udløb.

Uden kampvalg blev følgende herefter valgt til bestyrelsen: Søren Storgaard Sørensen (på valg i 2024), Kristine Larsen (på valg i 2024), Felicia Laugesen (på valg i 2024), Daniel Varab (på valg i 2023) og Marie Louise Hansen (på valg i 2024).

Foruden disse består bestyrelsen af formanden Grith Henriksen, der er på valg i 2023 og Aluminé Branzvel, der også er på valg i 2023.

B.

Som suppleanter blev valgt Christian Svane (1. suppleant), Rune Odin og Michelle Schultze.

Suppleanternes valgperioder er ét år.

Ad 7 – administratorvalg

Administrator blev genvalgt.

Ad 8 – eventuelt

Intet.

Afslutningsvis takkede formanden Grith Henriksen for god ro og orden og hævdede generalforsamlingen kl. 21.00.

Som dirigent og referent:

Bent-Ove Feldung