



Mandag, den 22. november 2021, 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 passerede 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 54 medlemmer og repræsenteret 16 medlemmer. Forud for behandlingen af pkt. 4 var der mødt eller repræsenteret i alt 73 medlemmer. Generalforsamlingen var herefter beslutningsdygtig – dog ikke for så vidt angik direkte godkendelse af vedtægtsforslaget, 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 selve bestyrelsens beretning, som var udsendt sammen med indkaldelsen og i øvrigt også salgsudvalgets selvstændige beretning samt gårdudvalgets selvstændige beretning.

Dirigenten forespurgte, om bestyrelsen havde noget at tillægge beretningerne, og det blev oplyst, at der nu var kommet gang i Københavns Kommunes sagsbehandling, for så vidt angik, dels byfornyelsessagen, dels altanprojektet. Foreningens rådgiver Rasmus Stecher fra AI A/S havde været til møde med de kommunale sagsbehandlere, og meget tydede på, at der nu var et gennembrud i forhold til at få de endelige godkendelser. Det var endnu for tidligt at sige noget som helst om, hvornår projekterne herefter kunne igangsættes.

Under de førnævnte drøftelser havde det vist sig, at der i øvrigt var behov for at foretage nærmere undersøgelser af foreningens ventilationsanlæg.

Hvad angik altanprojektet, var de konkrete placeringer i forhold til "naboer" nu formentlig endeligt godkendt.

Afslutningsvis opfordrede formanden på bestyrelsens vegne til, at nye medlemmer til gårdudvalget meldte sig, idet der var gode muligheder for at få indflydelse på udformningen af gården. Det var muligt at ansøge bestyrelsen direkte om støtte til konkrete projekter. Henvendelse kunne ske direkte til gårdudvalget på mailadressen gaardudvalget@ab-thor.dk.

Dirigenten kunne herefter konstatere, at alle tre beretninger var taget til efterretning.

Ad 3 – forelæggelse af årsregnskab samt stillingtagen til regnskabets godkendelse

Administrator gennemgik regnskabet med en indledende oplysning om, at regnskabet var opstillet af Grant Thornton, men at det var administrator og bestyrelsen, der havde ansvaret for regnskabet. Bestyrelsen og administrator forventede i øvrigt, at revisor Anette Holmskov til næste års generalforsamling ville komme og gennemgå regnskabet.

Administrator fremhævede herefter, at revisor havde revideret regnskabet, og at der ingen forbehold var. Det blev fremhævet, at det var revisors opfattelse, at årsregnskabet gav et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. den 30. juni 2021. Denne dag var den sidste dag i regnskabsåret.

Herefter gennemgik administrator resultatopgørelsen, der både for så vidt angik indtægter og udgifter langt hen ad vejen svarede til det budget, der blev godkendt på forrige års ekstraordinære generalforsamling.

Afvigelserne i forhold til 2020/2021-budgettet var, dels den løbende almindelige vedligeholdelse, dels den planlagte vedligeholdelse. Der havde samlet været afsat kr. 450.000,00, og beløbet blev ca. kr. 340.000,00.

Efter finansielle omkostninger var overskuddet på kr. 3.043.000,00, og efter afdrag var det på kr. 2.533.000,00, hvilket overskud blev overført til næste regnskabsår.

De tilhørende noter til driften blev detaljeret gennemgået, og herefter overgik administrator til at gennemgå foreningens balance, der bestod af aktiver og passiver.

Det blev nævnt, at ejendommens dagsværdi i henhold til en frisk valuarvurdering var på kr. 273 mill., men at foreningen i øvrigt på sidste års generalforsamling lovligt havde foretaget en fastfrysning af andelskroneværdien, hvilket var sket i henhold til en valuarvurdering, dateret den 19. september 2019. Valuarvurderingen var på kr. 265 mill., og den var gyldig pr. 1. juli 2020, hvilket var et krav for at kunne fastfryse andelskroneværdien.

Foreningens likvide beholdning var på kr. 8,5 mill., hvoraf ca. kr. 8 mill. var foreningens "egne penge".

Egenkapitalen indeholdt blandt andet oplysning om, at andelsindskuddet var steget var kr. 2.186.200,00 til kr. 2.197.000,00. Dette var udtryk for, at én af de tidligere udlejede lejligheder var blevet solgt.

Under passiverne var der afsat kr. 53.589.222,00 til imødegåelse af eventuel værdiforringelse af ejendommen og kr. 6.727.162,00 til større vedligeholdelsesarbejder. Den samlede hensættelse på kr. 60.316.384,00 ville blive gennemgået under andelskroneværdiberegningen.

Gennemgangen af passiverne sluttede med, at de kortfristede gældsforpligtelser blev gennemgået.

Afslutningsvis gennemgik administrator andelskroneværdiberegningen, som var aftrykt på side 11 i regnskabet.

Egenkapitalen var på kr. 255.380.997,00, og bestyrelsens lovpligtige forslag til beregning af andelskroneværdi indebar, at der, som det allerede var fremhævet under passivgennemgangen, blev hensat kr. 60.316.384,00 til værdiforringelse og vedligeholdelsesarbejder. Videre skulle der ske reduktion af egenkapitalen med kr. 2.721.935,00, hvilket fulgte af en deklaration, der var tinglyst på ejendommen i forbindelse med et tidligere byfornyelsesprojekt.

Med denne reservefondshensættelse var bestyrelsens lovpligtige forslag til andelskroneværdi for det kommende regnskabsår kr. 16.800,00 pr. m², svarende til sidste års andelskroneværdi.

Dette skulle sammenholdes med et forslag, som var fremsat af Camilla Vels Jensen og Chris Hommeltoft Petersen, hvilket forslag var opbygget som et valg mellem tre mulige andelskroneværdier – alle højere end bestyrelsens forslag, nemlig en andelskrone på kr. 21.600,00 pr. m², et forslag på kr. 21.000,00 pr. m² og et tredje forslag på en andelskrone på kr. 18.400,00 pr. m².

De beregnede beløb pr. m² var udtryk for en reduktion af den samlede reservefondshensættelse, men selv det mest vidtgående forslag indebar stadigvæk, at der skulle ske en hensættelse på kr. 6.727.000,00.

Dirigenten nævnte herefter, at bestyrelsens lovpligtige forslag måtte betragtes som hovedforslaget, og dirigenten gav herefter ordet til formanden – på et bestyrelsesflertals vegne. Hun fremhævede i så henseende, at der havde fundet en afstemning sted i bestyrelsen om, hvilket andelskroneværdiforslag revisor skulle indarbejde i regnskabet. Bestyrelsen havde også drøftet, om det skulle være kr. 17.000,00 pr. m² eller kr. 17.100,00 pr. m², men afstemningen havde herefter givet til resultat, at det skulle være kr. 16.800,00 pr. m².

Det var bestyrelsesflertallets opfattelse, at der så vidt muligt skulle ske en konservativ fastsættelse af andelskroneværdien, idet effekten af Blackstone-indgrebet endnu ikke kendtes. Der var også diskussionen værdien af de kommende forbedringer ctr. hvor store beløb, der skulle afholdes til vedligeholdelse, og særligt for så vidt angik vedligeholdelsesdelen, var der tale om omfattende projekter, hvor det måtte forventes, at materialepriser, herunder stålpriserne steg meget, men også håndværkerudgifterne. Skræks scenariet var, at det blev dobbelt så dyrt som beregnet. Indtil videre var der dog lånefinansiering for op til kr. 35 mill., og i øvrigt havde foreningen, som det også fremgik af regnskabet, en sund økonomi.

Til dette skulle lægges, at bestyrelsen også fremadrettet havde planer om miljøtiltag, skraldeordninger og andre planer med hensyn til større arbejder. Det var væsentligt for medlemmerne at være opmærksomme på, at der til næste år kunne ske en anden udvikling, der gjorde, at andelskroneværdien kunne stige, men bestyrelsesflertallet fandt ikke anledning til at fremsætte et forslag her og nu.

Administrator supplerede med oplysning om, at Blackstone-indgrebet blandt andet indebar, at investorer, der opkøbte udlejningsejendomme – som andelsboligforeningers ejendomme blev vurderet som –, måtte finde sig i en karenperiode på fem år, før de kunne renovere eventuelle ledige lejligheder, og med hensyn til § 5, stk. 2-forhøjelserne – der for eksempel indebar en totalrenovering af en lejlighed, herunder køkken og bad – skulle først passere et huslejenævn, og sådanne forbedringer kunne ikke ske, medmindre ejendommen var kategoriseret i energimærkningsklasse C.

Herefter fik forslagsstillerne lejlighed til at begrunde deres tre forslag, og de fremhævede, at når der var valgt et fastfrysningsskema, kunne andelskronen ikke falde i forhold hertil. Det var kun, såfremt foreningen valgte at indhente en ny lavere valuarvurdering. Indtil dette skete, kunne foreningen holde fast i 2019-valuarvurderingen. På den foreliggende baggrund var en hensættelse på ca. kr. 53 mill. derfor alt for høj. Formentlig var andelen 20% billigere end de gennemsnitlige andelslejligheder, der var til salg på markedet.

Hertil kom, at foreningen akkumulerede ca. kr. 3 mill. i overskud om året, og at foreningen var meget sund.

Der var lejlighed til at stille spørgsmål, såvel til bestyrelsen som til forslagsstillerne, og blandt andet kom det her frem, at et medlem henlede opmærksomheden på, at der på en tidligere generalforsamling også havde været diskussioner om reservefondshensættelsens størrelse, herunder blandt andet i 2010, hvor der var sket fastsættelse af andelskroneværdien ud fra en tanke om, at der skulle reserveres 20% af egenkapitalen til fremtidig vedligeholdelse m.v.

Dirigenten afrundede debatten ved at nævne, at en vedtagelse af andelskroneværdien kunne ske ved et simpelt flertal. Dirigenten redegjorde for sine overvejelser om hvilke forslag, der skulle sættes under afstemning først, og dirigenten besluttede, at bestyrelsens hovedforslag skulle sættes under afstemning først, idet en vedtagelse med et simpelt flertal indebar, at der ikke var behov for yderligere afstemninger.

Afstemningen viste, at der var 48 ja-stemmer for bestyrelsens andelskroneværdiforslag og 23 nej-stemmer. De øvrige stemmer var blanke. Andelskronen andrager herefter kr. 16.800,00 pr. m², og den gælder, indtil en ny generalforsamling måtte ændre denne andelskroneværdi.

Ad 4 – budget 2021/2022

Administrator gennemgik budgettet, der var aftrykt på sidste side i regnskabet. Budgettet indebar uændrede boligafgifter. Der var lejlighed til at stille spørgsmål til budgettet, som herefter kunne konstateres vedtaget med samtlige repræsenterede eller fremmødte stemmer.

Ad 5 – forslag

A.

Bestyrelsen havde stillet forslag om, at den fik bemyndigelse af generalforsamlingen til inden den ordinære generalforsamling i 2022 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%.

Forslaget blev vedtaget med samtlige fremmødte/repræsenterede stemmer.

B.

Bestyrelsen havde stillet forslag om en ændring af vedtægternes § 14, stk. c, således at ordlyden fremtidigt blev:

”For allerede sammenlagte lejligheder skal sammenlægningen, som oven for beskrevet, senest være tilendebragt 12 måneder fra endelig overtagelse.”

Der var lejlighed til at stille spørgsmål, og herefter kunne dirigenten konstatere, at samtlige de fremmødte eller repræsenterede stemte for forslaget.

Da der imidlertid ikke var 2/3 af medlemmerne til stede på generalforsamlingen, men 2/3's flertal for forslaget, skulle det fremsættes på en ekstraordinær generalforsamling eller næste års ordinære generalforsamling, hvor et kvalificeret flertal på 2/3 – uanset hvor mange, der gav møde – kunne stadfæste vedtagelsen af forslaget.

Ad 6 – bestyrelsesvalg

A.

Valgt til bestyrelsen for hver en toårs periode blev Grith Henriksen, Nanna Himmelstrup og Laura Aluminé Branzvel. De er således på valg i 2023.

Da Trine Kærslund havde ønsket at udtræde ét år før sin valgperiodes udløb, indtrådte suppleanten Stefan Sartori Olesen i bestyrelsen, og han sidder således frem til generalforsamlingen i 2022.

På selve generalforsamlingen blev det tilkendegivet, at bestyrelsesmedlemmet Christian Svane ønskede at udtræde af bestyrelsen ét år før valgperiodens udløb. Som nyt bestyrelsesmedlem i stedet for ham blev valgt Søren Storgaard Sørensen, der er på valg i 2022.

Foruden disse består bestyrelsen af Louise Kjeldsen.

B.

Som nye suppleanter blev valgt Marie Louise Hansen (genvalg), Christian Svane og Kristine Larsen.

Afslutningsvis gav dirigenten samtlige bestyrelsesmedlemmer og suppleanter mulighed for at præsentere sig selv over for generalforsamlingen.

Ad 7 – administratorvalg

Administrator blev genvalgt.

Ad 8 – eventuelt

Formanden efterlyste på bestyrelsens vegne forslag fra medlemmerne til udførelse af arbejder. Det kunne være en hovedrengøring af en trappe eller indkøb af nye borde og bænke til gården. Kort sagt gjaldt det for medlemmerne om at komme med idéer.

Et medlem ønskede oplyst, hvorvidt planen om indretning af beboerrummet var skrinlagt. Bestyrelsen bekræftede, at dette var tilfældet, herunder ikke mindst på grund af den meget store udgift på ca. kr. 1,6 mill. Om projektet kom op igen, måtte tiden vise. Dette fik et medlem til at spørge, hvad der var årsag til, at projektet ikke var blevet gennemført, og formanden svarede, at den store udgift ikke mindst var afstedkommet af, at kælderrummet – for at kunne bruges lovligt til møder og fester m.v. – skulle have udgravet gulvet, således at loftshøjden blev øget.

Flere medlemmer spurgte til de rotteforekomster, der havde været i gården. Formanden oplyste, at såfremt medlemmerne konstaterede, at der var rotter på ejendommen, skulle det straks meldes til viceværten eller direkte til Københavns Kommune.

Afslutningsvis takkede formanden for god ro og orden og hævede generalforsamlingen kl. 20.20.

Som dirigent og referent:

Bent-Ove Feldung