

Referat 2013 A/B Pegasus.

År 2013, mandag den 28. oktober kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Pegasus, Fensmarkgade 27, 2200 København N.

For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

0. Valg af dirigent og referent.
 1. Bestyrelsens beretning
 2. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet
 3. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften
 4. Forslag
Bestyrelsen stiller forslag til ændring af vedtægternes §§ 7, 8, 13 og 16 (tidligere § 17).
 5. Valg af bestyrelse
 6. Eventuelt.

Repræsenteret på generalforsamlingen var 49 andelshavere heraf 16 ved fuldmagt ud af i alt 150 andelshavere. Herudover deltog revisor Jørgen Andersen fra revisionsfirmaet Beierholm.

Formand José Manuel Retsloff bød velkommen og foreslog herefter Michael Falk-Sørensen som dirigent, hvilket forsamlingen tilsluttede sig. Anne-Maren Andersen var referent.

Med generalforsamlingens samtykke konstaterede dirigenten lovligt kald og varsel og konstaterede beslutningsdygtighed.

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passede, men alene et ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

Ad 1 Bestyrelsens beretning.

Formand José Manuel Retsloff aflagde beretning for det forgangne år.

I forbindelse med miljøstationen spørges der til hvad det vil betyde? Hvis vi får lov til at etablere en miljøstation i Sjællandsgade vil det flytte håndtereingen af vores affald helt ud af gårdene, både flasker, husholdningsaffald, plast, pap osv. Det eneste der vil være tilbage på vores eget areal vil være storskrald. Men formanden understreger at det ikke er sikkert at vi kan få tilladelse fra Københavns Kommune, men at bestyrelsen arbejder på sagen.

I forbindelse med Københavns Kommunes Postkortundersøgelse om beboerne ønsker gårdrenovering er der en del spørgsmål, da mange fremmødte på GF ikke har modtaget et brev fra Københavns Kommune, mange har fået mere end et stemmekort osv. Bestyrelsen har bedt om at få besked fra Københavns Kommune om hvordan de har tænkt sig at sikrer validiteten. Dette har de endnu ikke svaret på. Der kan afhentes postkort hos viceværtten hvis man ikke har fået. Bestyrelsen sørger for opslag i alle opgange.

Der var ikke yderligere spørgsmål til beretningen som vedlægges nærværende referat.

Ad 2 Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet

Revisor Jørgen Andersen gennemgik regnskabet for perioden 01.07.2012 - 30.06.2013, der var forsynet med en blank påtegning.

På side 11 fremgik foreningens resultatopgørelse som viste et godt resultat. Note 1 på side 14 viste en vedligeholdelsesudgift på 460.774 kr.

Egenkapitalen var i henhold til det udsendte regnskab opgjort til 150.456.606 kr. og bestyrelsen indstillede en andelskroneværdi pr. kvadratmeter 9.100 kr. Der var hensat i alt 10.100.000 kr. til udskudt skat.

Noterne til regnskabet fremgik af siderne 14-30. På siderne 22-27 (beboeroversigten) fremgik værdierne for de enkelte andele. Andelsværdierne udgør det beløb, som lejligheden i overensstemmelse med lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber, legalt kan sælges for. Hertil er andelshaveren ved salg berettiget til at tage sig betalt for værdien af eventuelle forbedringer i lejligheden. Sidstnævnte dog til nedskrevet værdi efter andelsboligforeningens gældende regler for afskrivning på baggrund af en sagkyndigs vurdering af oprindelig pris for forbedring.

I beretningen nævnte formanden en låneomlægning – og der blev spurgt til hvor i regnskabet denne kunne ses. Låneomlægningen er foretaget efter regnskabsårets afslutning, og vil derfor først slå igennem i regnskabet for 2013-2014.

Der blev desuden spurgt til hvilke lån der er blevet omlagt til. Espen Slotsbjerg fra bestyrelsen svarer at vi har omlagt til fastforrentede 20 og 12-årige lån på hhv. 2,5 og 2,0 % i rente. Den samlede besparelse er på ca. 1 mill. heraf er 600.000 kr. rentebesparelser og ca. 400.000 kr. er forlængelse af løbetider.

Der spørges til hvad tilgodehavende hos beboere dækker over: Det kan være manglende boligafgift eller lign.

Der var ikke yderligere spørgsmål til regnskabet, som derefter blev sat til afstemning.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt med bestyrelsen forslag til andelskroneværdi på 9.100 kr.

Ad 3 Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften

Revisor Jørgen Andersen gennemgik budgettet for 2013/2014.

Det fremgik, at foreningen forventede indtægter på 8.276.000 kr. og udgifter på i alt 4.599.375 kr. , således at resultatet før betaling af prioritetsrenter og afskrivninger androg 2.067.070 kr. Efter betaling af prioritetsafdrag på 1.994.000 kr. ville det likviditetsmæssige overskud udgøre 73.070 kr.

Efterfølgende godkendte generalforsamlingen enstemmigt budgettet.

Ad 4 Forslag

Da jurist og administrator ikke var til stede og kunne gennemgå de foreslåede vedtægtsændringer valgte bestyrelsen at trække alle forslag og udskyde dem til næste generalforsamling.

Der var en diskussion af om man skulle gennemføre afstemning om ændringen af § 13 om hundehold. Bestyrelsen gjorde opmærksom på at man ikke var tilstrækkeligt mange andelshavere repræsenteret til at vedtage forslaget endeligt, og at man derfor skulle have en ekstraordinær GF alene for at vedtage denne ændring.

På formandens foranledning blev forslagets indhold også diskuteret med henblik på at få en ide om hvordan GF stiller sig til bestyrelsens forslag om at fjerne dispensationsmuligheden. Selv om der ikke skal stemmes om forslaget bakker de fleste af indlæggene i debatten op om bestyrelsens forslag.

Ad 5 Valg af bestyrelse

Alle i bestyrelsen var villige til genvalg og bestyrelsen består herefter af:

José Manuel Retsloff	Refsnæsgade 28, 4.tv.
Neriman Dönmez	Refsnæsgade 32, 2.th.
Anne-Maren Andersen	Sjællandsgade 41, 3. th.
Barbara B. Hansen	Sjællandsgade 35, 1.
Esben Humble Slotsbjerg	Refsnæsgade 28, 2. th.
Michael Falk-Sørensen	Refsnæsgade 28, 1.
Astrid Hjorth Balle	Refsnæsgade 32, 4.tv.

Suppleanter til bestyrelsen er følgende andelshavere:

Omran Malik Eichen	Fensmarksgade 25, 4.tv.
Tine Cordua	Refsnæsgade 34, 4.

Bestyrelsen har på et efterfølgende bestyrelsesmøde konstitueret sig med José Manuel Retsloff som formand og Anne-Maren Andersen som næstformand.

Ad 6 Eventuelt.

Der er spørgsmål til gårdrenoveringerne, dels om miljøstationen, dels til tidsplanen. Om miljøstationen – se under punkt 1, Bestyrelsens beretning.

Tidsplanen for gårdrenoveringen ser pt. således ud:

Uge 43- 44, 2013: Postkortundersøgelse (Vil vi have en gårdrenovering)
November 2013: Indstilling til det politiske niveau af gårdrenovering
December 2013: Politisk behandling af gårdrenovering
Januar-februar 2014: 8 ugers offentlig høring (har vi ændringsforslag?)
Marts 2014: Behandling af bemærkninger fra høring
April-maj 2014: Godkendelse af Beslutning om fælles gårdhave
Juni 2014 - ? Projektering, udbud og anlæg

Men dette er en foreløbig plan og den kan ændres under vejs.

Procedure for arbejder i ejendommen Mette Østbjerg spørger om der er eller skal indføres procedurer for når man har brug for at få ordnet noget i huset? Arbejdsgangen er – hvis det er "almindelig småvedligehold", at man kontakter vicevært Bjarne Nielsen, enten på telefonen, via mailen, på SMS, en seddel på kontoret eller personligt. Bjarne forsøger efter bedste evne at svare på at han har set beskeden og få tingene ordnet.

Der spørges til *belysningen i baggårdene*, som også blev nævnt på sidste GF. Bestyrelsen forklarer at man har valgt at udskyde at ændre belysningen, da det vil være en del af gårdrenoveringen.

En andelshaver opfordrer til at der opsættes skilte på portene til de små gårde med en opfordring til at huske at lukke portene. Bestyrelsen bakker op og opfordrer i øvrigt alle til at lukke porte, bagtrappedøre m.m. – der har været rigtigt mange indbrud i kældrene på det sidste. Og sig det også til din nabo – i den trekantede går har man haft rigtigt gode resultater ved at huske hinanden på at få lukket porten.

Storskrald fylder meget – og byggeaffald er, som det også står i husordenen, ikke storskrald; man skal selv sørge for at fjerne byggeaffald hvis man er i gang med et byggeprojekt. Man kan låne Bjarnes trækvogn så det kan afleveres på Miljøstationen i Møllegade.

Anne-Maren Andersen foreslår et genoptryk og omdeling af den gældende husorden.

Der står meget skrammel i gangene på lofterne, i kældrene og på bagtrapperne og bestyrelsen organiserer en oprydning.

Da der ikke var yderligere punkter til drøftelse, hævede dirigenten generalforsamlingen kl. 20.50 og takkede for god ro og orden.

Dato: 28/10-2013



Anne-Maren Andersen, referent