



Referat 2015 A/B Pegasus.

Mandag den 19. oktober 2015 blev der afholdt 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
 - A) Bestyrelsen foreslår, at kommunikationen mellem andelshavere, bestyrelse og administrator, herunder indkaldelser og bilag til generalforsamlinger mv., fremover kan sendes elektronisk fx pr. mail fremfor med almindelig post.
5. Valg af bestyrelse
6. Eventuelt.

Repræsenteret på generalforsamlingen var 36 andelshavere heraf 8 ved fuldmagt ud af i alt 155 andelshavere. Herudover deltog revisor Jørgen Andersen og Pernille Winther fra revisionsfirmaet Beierholm samt advokat Henriette Juel Bruhn fra Advokatfirmaet Gangsted-Rasmussen og administrator Dorte Lind fra CEJ Ejendomsadministration A/S.

Formand Petrine Møller bød velkommen og foreslog herefter Henriette Juel Bruhn som dirigent, hvilket forsamlingen tilsluttede sig. Administrator Dorte Lind blev valgt som referent.

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

Ad 1 Bestyrelsens beretning.

Formand Petrine Møller aflagde beretning for det forgangne år.

Der har været et meget tæt samarbejde i bestyrelsen specielt vedrørende projektet med gårdene. Der havde været afholdt opstartsmøde, så nu er projektet skudt i gang.

Bestyrelsen havde lavet en forundersøgelse om mulighed for altaner, men da arbejdet med gård projektet var meget omfattende, har bestyrelsen ikke også overskud til at gå videre med et altan-projekt, så hvis andre havde interessen, til at gå videre med dette, skulle de endelig melde sig. Skriv til Bastian Jerichow på mail bastyan@gmail.com.

Foreningens nye beboerlokale bliver flittigt brugt. Alle er meget velkomne til, at deltage i de arrangementer der afholdes.

Der havde været afholdt fastelavnsfest, som var en stor succes både for børn og voksne. Der havde også været afholdt den årlige gadefest. Følg arrangementerne på foreningens facebookgruppe som hedder "AB Pegasus beboerlokale".

Der var yderligere nogle spørgsmål til bestyrelsens beretning, som blev besvaret. Dirigenten konstaterede efterfølgende, at beretningen blev taget til efterretning. Beretningen vedlægges nærværende referat.

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

Revisor Jørgen Andersen gennemgik regnskabet for perioden 01.07.2014 - 30.06.2015, der var forsynet med en blank påtegning.

Bestyrelsens beretning på side 7 viste blandt andet, at foreningens resultat var mindre end sidste år, hvilket skyldtes engangsomkostninger ved låneomlægning.

På side 11 fremgik foreningens resultatopgørelse som viste et godt resultat. Note 1 på side 14 viste en vedligeholdelsesudgift på 390.424 kr.

Egenkapitalen var i henhold til det udsendte regnskab opgjort til 158.466.256 kr. og bestyrelsen indstillede en andelskroneværdi pr. kvadratmeter 9.300 kr. Der var hensat i alt 9.150.000 kr. til udskudt skat.

Noterne til regnskabet fremgik af siderne 14-31. På siderne 21-26 (beboeroversigten) fremgik værdierne for de enkelte andele. Andelsværdierne udgør det beløb, som lejligheden i overensstemmelse med generalforsamlingens vedtagelse, maksimalt 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.

Der var spørgsmål til den offentlige vurdering, som ikke har været ændret i mange år. Det vides endnu ikke, hvornår der kommer en ny offentlig vurdering, som skal indgå i foreningens regnskab.

Nogle havde spørgsmål til posterne ved rengøringsartikler og abonnementer i note 3. Administrator har efterfølgende undersøgt spørgsmålet og kan oplyse, at forrige år var udgifter til vaskeriet

ført over i balancen – note 12, anden gæld – under punktet afholdte udgifter til vaskeri. Dette beløb var ikke omposteret i dette regnskabsår. I forbindelse med abonnementer var der sidste år bogført nogen beløb under foreningsomkostninger, hvor det i dette regnskabsår er bogført mere korrekt under abonnementer.

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

Regnskabet blev enstemmigt godkendt med bestyrelsens forslag til andelskroneværdi på 9.300 kr.

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

Dorte Lind gennemgik budgettet for 2015/2016.

Det fremgik, at foreningen forventede indtægter på 8.472.436 kr. og udgifter på 5.012.436 kr., således at resultatet før betaling af afdrag og renter androg 2.230.000 kr. Efter betaling af prioritetsafdrag på 2.230.000 kr. ville det likviditetsmæssige budget balancere.

Budgettet var baseret på en uændret boligafgift. Dog blev det oplyst, at betaling til netkabling 100 kr. pr. måned, pr. 1. januar 2016 ville bortfalde.

I budgettet blev det også oplyst, at bestyrelsen havde indregnet udgifter til miljøstation.

Efterfølgende godkendte generalforsamlingen enstemmigt budgettet.

Ad 4 Forslag

Dirigenten oplyste, at det fremsendte forslag lagde op til, at det ville blive en tvunget ordning. Dette var ikke bestyrelsens hensigt, så derfor blev der fremsat nyt forslag. Dirigenten oplyste, at det nye forslag kunne stilles, idet det betragtes som et mindre bebyrdende ændringsforslag til det oprindeligt udsendte. Forslag, der blev sat til afstemning lyder- som følger:

Forslag A)

Bestyrelsen foreslår, at kommunikationen mellem andelshavere, bestyrelse og administrator, herunder indkaldelser og bilag til generalforsamlinger mv., fremover kan sendes elektronisk fx pr. mail fremfor med almindelig post.

Forslaget bunder i et ønske om at følge med tiden samt spare papir og derved skåne miljøet. Desuden er det nemmere for andelshaverne at gemme og arkivere materialet. Foreningen kan samtidigt spare anslået 8-10.000 kr. årligt i porto og kopiudgifter.

Det er frivilligt at deltage i ordningen. Andelshavere, der ikke er tilmeldt, vil uforandret modtage materialet med posten.

Sammen med referatet af denne ordinære generalforsamling, der udsendes med post, følger en blanket for tilmelding og oplysning om mailadresse, hvortil korrespondancen eventuelt ønskes sendt. Der udsendes en påmindelse til andelshavere, der ikke har reageret på første henvendelse.

Andelshavere, der tilmelder sig ordningen, er til hver en tid selv ansvarlige for, at administrationen altid er i besiddelse af brugbar og funktionsdygtig mailadresse med tilstrækkelig kapacitet. Det er den enkelte andelshavers forpligtelse selv at sikre, at det fornødne er modtaget, og at medbringe ønskede dokumenter til generalforsamlingen som udskrift eller fx på bærbar computer eller tablet.

Andelshavere, der har tilmeldt sig, men hvor materialet ikke kan sendes elektronisk fx grundet uvirksom mailadresse, får materialet tilsendt med posten. Andelshaver bliver i så fald opkrævet p.t. 125 kr. inkl. moms sammen med boligafgiften for den ekstra administration. I sådanne tilfælde kan andelshaver opleve at modtage materialet senere end de frister, der fremgår af vedtægten.

Efter nogle opklarende spørgsmål satte dirigenten forslaget til afstemning, herunder om de andelshavere, der ikke tilmeldte sig ordningen, ville blive opkrævet 125 kr. i administrationsgebyr. Bestyrelsen og administrator oplyste, at der ikke vil blive opkrævet gebyr, hvis man ikke tilmeldte sig ordningen.

Bestyrelsen forslag om frivillig elektronisk post blev enstemmigt vedtaget.

Ad 5 Valg af bestyrelse

Bestyrelsen fra det forgangne år var alle villige til genvalg og blev valgt. Derudover ville Tine Gordua også gerne deltage i bestyrelsesarbejdet, og blev valgt som suppleant, tillige med de øvrige suppleanter. Det blev ligeledes valgt, hvem der skulle være 1. og 2. suppleant.

Bestyrelsen består af:

Petrine Møller	Sjællandsgade 35, 3.th.
José Manuel Retsloff	Refsnæsgade 28, 4.tv.
Esben Humble Slotsbjerg	Refsnæsgade 28, 2. th.
Michael Falk-Sørensen	Refsnæsgade 28, 1.
Astrid Hjorth Balle	Refsnæsgade 32, 4.tv.
Bastian Jerichow	Sjællandsgade 53, 2.th.
Lars Ligaard Jensen	Nøddebogade 5, st.tv.

Der skulle vælges en 1. og 2. suppleant til bestyrelsen, og blev som følgende andelshavere:

1. Barbara B. Hansen	Sjællandsgade 35, 1.
2. Rikke Them	Refsnæsgade 34, 1.th.
Omran Malik Eichen	Fensmarksgade 25, 4.tv.
Tine Gordua	Refsnæsgade 34, 4.tv.

Bestyrelsen har på et efterfølgende bestyrelsesmøde konstitueret sig med Petrine Møller som formand.

Ad 6 Eventuelt.

Marie Daugaard reklamerede igen for de aktiviteter, der foregår i beboerhuset. Der kunne nævnes fællesspisning/onsdagstræning og julehygge. Der var interesse for at lave en filmklub. Se eventuelt på foreningens facebookside.

Da der ikke var yderligere punkter til drøftelse, hævdede dirigenten generalforsamlingen kl. 20.15 og takkede for god ro og orden.

Dato: 9/11 - 2015



Dorte Lind, referent