

Referat Ordinær Generalforsamling A/B Skjalm Hvide afholdt onsdag 29. marts 2023 kl. 19 - 22:30 på Forsøgsstationen

Bestyrelsen: Signe Lemvig, Rannva Gammelgaard (kasserer), Bo Olsson, Poul Hansen (formand), Camilla Bølling

Endelig dagsorden

1. Konstituering (Rene Mikkelsen foreslås som dirigent)
2. Bestyrelsens beretning for 2022
3. Regnskab for 2022 og budget for 2023 (bilag er uddelt)
4. Forslag fra medlemmerne (se vedlagte bilag)
5. Forslag fra bestyrelsen (se vedlagte bilag)
6. Valg
 - a. Formand (Poul Hansen genopstiller)
 - b. 2 bestyrelsesmedlemmer (Bo Olsson og Signe Lemvig Hansen genopstiller)
 - c. 2 suppleanter
7. Valg af revisor (bestyrelsen foreslår genvalg af Bastian og Krause)
8. Evt.

Antal lejemaal i AB Skjalm Hvide: 84

Antal stemmeberettigede: 66

Til stede i salen: 51

Fuldmagter: 15

Thomas og Nina og Lotte valgt som stemmetællere.

Ad 1. Konstituering

Formand Poul Hansen (herefter Poul) byder velkommen. Bestyrelsen foreslår, at andelshaver Rene Rud Mikkelsen (herefter Rene) dirigerer generalforsamlingen. Der er også kommet et forslag (se bilag 4) fra andelshaver om at Henrik B. Laurents (ikke andelshaver) skal være dirigent. Poul Hansen (formand) fastslår, at der herefter er skriftlig afstemning om, hvem der skal være dirigent.

Stemmefordeling

57 andelshavere stemmer for at Rene Rud Mikkelsen er dirigent

7 andelshavere stemmer for at Henrik B. Laurents er dirigent

Resultat af afstemning: Rene vælges som dirigent

Herefter tager Rene over som dirigent. Rene fastslår at generalforsamlingen er lovligt indvarslet. Camilla Bølling fra bestyrelsen foreslås og vælges enstemmigt som referent.

Ad 2. Bestyrelsens beretning

Poul præsenterer beretningen. Det har været et travlt år. Vores kassebeholdning er fortsat god (ca. 2,7 mio. kr.).

Arbejder på ejendomme

- Altaner sat op. Et langvarigt arbejde, og der har været mange problemer undervejs (materialeangel, sygdom m.m.).

- Vores nye vinduer er malet, og det er gået rigtig godt. Tidsplan og økonomi er blevet holdt.
- Hovedkloakkerne (fra 1924) er blevet foret. De er lavet af støbejern, og de har faktisk holdt i alle disse år. Nu skulle de gerne holde mange år frem.
- Der er lavet en hel del vvs arbejde.
- For et år siden fik vi ny grundvandspumpe, men den er gået i stykker, og det viste sig at være en produktionsfejl, så vi har fået en helt ny.

Nyanskaffelser

- Vi har købt og igangsat nyindkøbte tørretumbler, som blev besluttet på GF i 2022. Den bliver brugt ca. 10-12 gange per kvartal.
- Nye låse på køkkendørene (som blev besluttet på GF i 2022) - én andelshaver henvendte sig, så det projekt er vi ikke gået videre med.

Vedligehold i 2023 - kommende arbejder

- Brandforanstaltninger. Vores ejendom er helt ok på det punkt, men vi er gået igang med at få skiftet de gamle, tynde døre ud til lofterne med nogle stærke branddøre. Vi får derudover en rådgiver til at tjekke vores brandkammer. Det har høj prioritet.
- Solceller og batteri - vi har indhentet tilbud på at få sat solceller op på den anden side af biografen. Det var et dyrt tilbud, og derfor er denne investering udskudt. Vi arbejder dog på en batteriløsning, der kan samle vores strøm op.
- Kontraventiler og lukkehaner. Vi har været plaget af forkert varmetilførsel i vandhanerne. Vi vil løbende sætte kontraventiler op, så problemet kan blive løst.
- Malerarbejde - Vi får malet kældervinduer, to porte samt malet hoveddøre.
- Varmeanlæg - de grundlæggende ting skal udskiftes (bl.a. bundventilerne). Vi vil også gerne have digitaliseret varmecentralen, så vi kan styre varmen udefra.

Vedligehold på sigt

- Ventilationskanaler skal laves. Nogle er blevet rensset, vi vil gerne have alle rensset.
- Renovering af opgange - trænger til at blive frisket op.
- Udskiftning af varmecentral

Interne forhold

- En social sag med en andelshaver
- Der har været tre lejlighedssalg (2 interne byt, og et salg til en andelshavers søster)
- Der har været afholdt ca. 8 bestyrelsesmøder
- Poul har været med på ABFs kredsgeneralforsamling og landsmøde
- Vi har fulgt Hofors anbefalinger om at spare på varmen ift. til de stigende priser. Vi har i den forbindelse konstateret, at der er nogle lejligheder, der i forbindelse med ombygning har for små radiatorer.
- Erhvervslejere - vi har et godt samarbejde.

Skjalm Hvide i medierne

Der har været flere indlæg i medierne i indeværende år, hvor vores forening har været i fokus ift. til spørgsmål om bl.a. prisvurdering, nepotisme, salg til familie, og salg til børnebørn. Mange af oplysningerne om vores forening og andelsboliger generelt i denne medieomtale har været fejlbehæftede og det har ikke været muligt at få adgang til medierne for at rette de fejlagtige oplysninger.

Gårdlauget

- Poul takker for et godt arbejde af Gårdlauget, der har dog været problemer i forbindelse med naboforeningens igangværende altanprojekt, hvor alt materiale blev stillet til opbevaring inde gården samt på p-pladser.. Bestyrelsen vil tale med Sigersted for at få en aftale om, hvordan vi skal gribe den slags an fremover.
- Biodiversitet - der er flere sjove forskellige fuglearter i gården - også sjældne (bl.a. en duehøg). Kbh Kommune har en pulje, man kan søge. Men vi kan jo opsætte nogle fuglekasser når vi får rensede tagrender via lift.

Poul takker alle, der gør en stor indsats i foreningen.

Spørgsmål fra salen til beretningen:

- Andelshaver påpeger, at det har været alt for koldt i lejligheden, fordi der har været skruet for meget ned for varmen. Kan man evt. gøre det frit at vælge graderne?
- Hvor kan man se de ventelister?
- Kan vi lave en oprydning på lofter og i kældre, ellers er det jo ligegyldigt med nye branddøre?
- Hvad er forskellen på familie og børnebørn ift.venteliste?
- Andelshaver roser for den sag der har været i medier

Poul (formand) svarer på spørgsmålene:

- Man kan skifte til nogle større radiatorer, men kan ikke regulere individuelt. Men forhåbentligt ændrer det sig i den kommende tid.
- Ventelisten er ikke offentlig. Der er lige nu ca. 500 på ventelisten. Der har typisk været ca. 12-14 ansøgere ved lejlighedssalg.
- Ja, der skal ryddes op! Vi har allerede brugt Fejekosten til noget af dette arbejde, men det er et meget vigtigt arbejde. Branddøre betyder dog stadig noget ift. hvis der kommer brand.

Andelshaver: Hvorfor nedsætter I fremløbstemperaturen, hvorfor kan man ikke vælge frit, hvis man fryser? Det kan jo ikke være rigtigt, at man skal fryse, og det er jo jer (bestyrelsen) der har valgt at skrue ned.

Poul: Ja, det er jo for at undgå at folk får store regninger, men vi kan evt. løse det ved at sætte større radiatorer op. Det går vi videre med i bestyrelsen.

Herefter blev beretningen godkendt enstemmigt af alle i salen.

Ad 3. Regnskab for 2022 og budget for 2023

Revisor indleder med at fortælle, at vi nu, som vi også talte om sidste år, er gået over til at anvende kostpris i årsregnskabet, og henviser til årsregnskabsloven, der siger, at vi enten skal anvende dagspris eller kostpris. Bent Bastian anbefaler, at det er den måde, vi fremover skal gøre det på. At anvende kostpris har ingen betydning for selve andelsværdien og heller ikke for eventuelle lånemuligheder for hverken foreningen eller for den enkelte andelshaver. Banker og kreditforeninger vil altid erstatte en evt. valuarvurdering med deres egen vurdering.

Andelshaver: Hvad koster det at få lavet en valuarvurdering?

Revisor: Omkring 25.000 kr.

Herefter revisors gennemgang af årsregnskabet 2022. Det er et flot regnskab.

På side 9 i driftsregnskabet - bl.a. bolig afgiftsfritagelse i december er indtægterne en smule mindre end budgetteret. Udgiftssiden stemmer fint overens med det budgetterede.

Renteindtægter omfatter indtægterne på altanlånene.

Side 10: Her kan vi se at ejendommen er opgjort ud fra kostpris, og derfor er den i 2022 opgjort til 34.446.000 mio. kr.

Gennemgang af de mange forskellige altanlån. Der er kommet flere altanlån i år. Foreningen yder lån til andelshaverne, når de køber en altan.

Side 11: Her kan vi se at egenkapitalen er nedskrevet, fordi vi nu bruger kostpris. Vi kan også se, at prioritetsgælden er lidt mindre, fordi nu hvor renten er steget, så er kursen på lånene faldet.

Side 12: Ejendomsskat og forsikringer er i fin overensstemmelse med budgettet. Lidt stigning på el, mens vandet har holdt sig nogenlunde i ro. Ekstra post på renholdelse, hvor der er kommet en vinduespolering på. Ellers er det fint i overensstemmelse med budgettet.

Opgørelsen af andelsværdien er uændret fra sidste år.

Spørgsmål fra salen:

Andelshaver: Kan du forklare det med kostpris med nogle lidt andre ord?

Revisor: Kostpris er ejendommens købspris med tillæg af de forbedringer, der har været gennem årene. Andelsværdien ligger i en anden beregning.

Andelshaver: Har du en holdning til valuarvurdering?

Revisor: Nej, det har jeg ikke. Det er noget andelshaverne bestemmer.

Andelshaver (X): Jeg hæfter mig udelukkende ved selve regnskabet, og det har ikke noget med spørgsmålet om selve andelskronen at gøre. Jeg har arbejdet med regnskab i mange år, og det er mit fagområde. Et grundlæggende princip er, at et årsregnskab skal være retvisende, og jeg mener ikke at regnskabet for 2022 er retvisende, det er fyldt med mange fejl, som ikke er i overensstemmelse med lovgivningen. Jeg spørger derfor, hvordan I kan skrive, at det er et retvisende regnskab? Og det er bestyrelsens og ikke revisors ansvar at aflægge et retvisende regnskab.

Herefter gennemgår pågældende andelshaver(X) rækken af de punkter med uoverensstemmelser, som han mener, der er i årsregnskabet

Side 3 og side 4: Hvordan kan bestyrelse og revision både i 2021 og nu i 2022 erklære at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling, når der er en forskel på 89 mio eller et fald i aktiverne på 68% og i egenkapitalen på 78%?

Side 7: Det fremgår at anvendt regnskabspraksis er uændret. Der er et skift i regnskabspraksis, idet ejendommen optages til "kostpris".

Side 8: Der skrives af ejendommen er optaget til kostpris på balancedagen, det er vist ikke en korrekt benævnelse.

Side 10: Ejendommen er optaget til 34.446.000. Beløbet bedes specificeret. Det er helt sikkert ikke korrekt, idet hverken formanden eller revisor har de oplysninger som skal til for at opgøre tallet.

Jeg mener ikke, at det er demokratisk korrekt at bestyrelsen beslutter sig for at ændre værdien af foreningens aktiv så drastisk, uden at det har været oppe på en generalforsamling. I henhold til regnskabsvejledning for andelsboligforeninger skal sådanne ændringer specificeres og de skal ligeledes gennemføres i sammenligningstallene.

Side 11: Passiver - Ændringen i egenkapitalen skal specificeres. Der må ikke foretages modregninger i hverken aktiver eller passiver, hvorfor de 2 tilgodehavender som er opført under kortfristet gældsforpligtelser skal flyttes til aktiverne.

Side 15: Noter - Der er ingen offentlig vurdering pr. 31. december 2022

Side 16: Note 17 - Reguleringen af ejendommens værdi over egenkapitalen bliver her kaldt Kursregulering prioritetsgæld

Side 22 - L1 mangler, BEK 1392 af 14. juni 2021, § 4.

Bilag 1a

Opgørelsen er i strid med andelsboliglovens § 5. § 5 stk. 1 lyder: *Ved overdragelse af en andel i en andelsboligforening, hvor der til andelen er knyttet retten til en bolig, må prisen ikke overstige, hvad værdien af andelen i foreningens formue, forbedringer i lejligheden og dens vedligeholdelsesstand med rimelighed kan betinge.*

Opgørelsen er i øvrigt vedtægtsstridig, idet vores vedtægter §14, stk 1, som fastslår at andelens pris fastsættes under hensyntagen til Handelsværdien af foreningens ejendom etc. Forklar venligst regnestykket lige over skemaet med andelsbolig værdier.

Revisors svar til de pågældende punkter i årsregnskabet::

Mht. retvisende, er jeg ikke enig med dig. Vi overholder årsregnskabsloven, det gjorde vi ikke sidste år. Men der er en lovgivning, vi skal forholde os til, når vi aflægger et årsregnskab for en andelsboligforening, og det er årsregnskabsloven. Og den lov giver os valget mellem enten kostpris eller dagsværdi. Man kan sige, at kostprisen ikke er et udtryk for ejendommens reelle værdi. Det er jeg helt enig i. Andelsboligloven tager ikke stilling til årsregnskabet, den tager stilling til andelsværdiberegningen.

Svar til side 3+4: Vi skal holde os til årsregnskabsloven, og det gør vi.

Svar til side 7: Ja, det burde have været ændret. Der burde have stået, at regnskabspraksis er ændret i forhold til tidligere år, idet ejendommen nu er opført til kostpris.

Svar til side 8: Mht. kostpris på balancedagen, det er igen årsregnskabsloven

Svar til side 10:

1. Det er regnet ud på følgende måde: Det oprindelige indskud: 778.300 kr, hjemtagne lån op til år 2005: 19.260.000 kr, faktiske forbedringer fra 2010-2019: 14.407.700 kr. Det giver 34.446.000 mio. kr.
2. Jeg henviser igen til årsregnskabsloven, som igen kun giver de to muligheder kostpris eller dagsværdi, og da vi ikke har en dagsværdi, så er vi nødt til at bruge kostprisen.
3. Det er rigtigt.

Svar til side 11: Ikke kommenteret på

Svar til side 15: Nej, det er ikke rigtigt. Der er den offentlige vurdering på ejendommen på 123 mio. kr. Der kommer ikke nogen ny off. vurdering på andelsboliger, men den gamle offentlige vurdering bliver fremdateret, og er jo ikke af den grund ugyldig. Og der kommer jo med al sandsynlighed en ny lovgivning, som formodentlig vil indføre pristalsregulering på

både valuarvurdering samt den sidste offentlige vurdering, så på den måde vil den fortsat være gældende.

Svar til side 16, note 17: Ja, det skulle have været delt op.

Svar til side 22: Se bilag 6

Svar til bilag 1a: Der skal du læse videre i §5, for der står jo, at der er de tre muligheder for værdiopgørelse af en andelsboligforening. (kostpris, valuarvurdering og offentlig vurdering), så der giver andelsboligloven jo valgmulighed. Og det står både i andelsboligloven og i jeres vedtægter, at det er generalforsamlingen, der helt suverænt afgør, om man vil sætte prisen højere eller lavere, uanset hvilken mulighed, man anvender til at opgøre andelsværdien. Her har vi valgt den offentlige vurdering, og så reducerer vi den.

Andelshaver (X): Vi vælger da en højere værdi, end det der står i aktiverne.

Bastian: Som jeg sagde indledningsvist, så er vi nødt til at skille tingene ad. Årsregnskabet er aflagt efter årsregnskabsloven, og den giver os kun to valgmuligheder (kostpris eller dagsværdi), og da vi ikke har en dagsværdi, bruger vi kostprisen. Mht andelsværdien, har vi tre valgmuligheder, og der bruger vi den offentlige vurdering.

Andelshaver (X) Vi har ikke på sidste års generalforsamling besluttet at anvende kostprisen.

Bastian: Jeg gennemgik det ved sidste års generalforsamling, at det ville være alternativet, og vi er nødt til at overholde årsregnskabsloven.

Andelshaver (X): Det var derfor jeg anbefalede, at vi skulle afholde en ekstraordinær generalforsamling for at beslutte et værdisætningsprincip, og så få lavet årsregnskab.

Andelshaver (X) påpeger herefter, at han mener, at opgørelsen er vedtægtsstridig (jvf. vedtægterne i §14 stk.1, og afslutningsvist anbefaler andelshaver, at årsregnskabet afvises, og at der skal stemmes om det.

Andelshaver (X): Jeg mener også der er grovere fejl i år end sidste år.

Revisor: Det er fordi, du siger, at du ikke vil acceptere kostprisen. Det er den væsentligste indvending, og de andre ting er teknikaliteter.

Andelshaver(X): Ja, det er rigtigt, for vi kender jo ikke kostprisen. Man kan jo kun komme med en tilnærmelse til den.

Revisor: Vi kender prisen fra 2005, for der har vi årsregnskaber, og der kan vi opgøre de forbedringer, der har været helt præcist. Vi har ikke den oprindelige anskaffelsessum. Derfor har vi sagt, at de oprindelige indskud må være tæt på den oprindelige kostpris, og så har vi sagt, hvad har vi hjemtaget af lån i 2005. Og den nominelle restgæld må være brugt til forbedringer. Men det er jo ærgerligt, at man i andelsboligloven ikke har fritaget andelsboligforeninger, fordi det giver ikke mening. Der er ingen, der bruger det. Långivere (banker og kreditforeninger) bruger det ikke, de vil altid erstatte den med deres egen vurdering. Men jeg vil også anbefale, at vi stemmer om årsregnskabet, og jeg vil selvfølgelig anbefale, at man godkender det, fordi det overholder årsregnskabsloven.

Yderligere bemærkninger fra salen vedr. årsregnskabet:

Andelshaver: Jeg synes ikke, at man kan forlade sig på, at der nok snart kommer noget om ny lovgivning om værdifastsættelse af andelsboliger fra politikerne, jeg er tæt på politikerne, og det kan jeg sige, at det gør der ikke. Det er et misvisende regnskab.

Andelshaver: Ros til andelshaver for at gennemgå årsregnskabet med kritisk lup. Jeg ville gerne have haft en skriftlig gennemgang, da der er meget, man ikke forstår, så man kan nå

at forholde sig til det, der bliver sagt. Det er svært som lægmand at forholde sig til påstand mod påstand.

Andelshaver: Hvis kostprisen er usikker, ville man så som revisor ikke anbefale at få lavet en vurdering af ejendommen for at have et præcist tal og et sammenligningsgrundlag?

Bastian: Nej egentlig ikke. Årsregnskabsloven giver mulighed for kostpris eller dagsværdi. Og vi har ikke en dagsværdi, fordi det kræver en valuarvurdering. Og bestyrelsen kan jo ikke bare sætte en valuarvurdering i gang, når det ikke er besluttet på en generalforsamling. Jeg vil gerne tage den kritik til mig, og jeg formulerer gerne det, jeg nu har sagt gerne på skrift, så det kan komme med i referatet.

Poul (formand): Jeg har talt med vores egen advokat, og foreningen skal overholde lov om andelsboliger som den primære, men derudover leve op til årsregnskabsloven. Jeg har også talt med ABFs chefjurist, hvor jeg har fortalt, at vi er gået over til kostprisen i balancen, og bruger værdi opgørelsen på baggrund af den senest fastlagte offentlige vurdering, og hun har sagt, at den måde, vi gør det på, er korrekt. Uanset disputten mellem Bastian og andelshaver, er det interessant, at vi har opgjort andelsværdierne efter den seneste offentlige vurdering, og det siger ABF er i orden. Vi har brugt kostprisen i årsregnskabet, og det har absolut ingen betydning for fastlæggelse af andelsværdien.

Andelshaver: Jeg kan heller ikke erindre, at vi har besluttet, at vi skulle gå fra gammel offentlig vurdering til kostpris. Jeg mener i øvrigt heller ikke, at det er op til en bestyrelse at skifte regnskabsprincip, det må være op til en generalforsamling. Og nu er jeg jo også af Poul blevet udleveret i forhold til at være i medierne, så jeg synes også, at man springer let hen over, at du (revisor) har fået to påtaler.

Revisor: Det skal jeg gerne forklare. Vi (revisionsfirmaet) blev bedt om at indsende regnskab og revisionsdokumentation til Erhvervsstyrelsen, og får efterfølgende ikke nogle bemærkninger, andet end at vi rent revisionsmæssigt i revisionspåtegningen i 2021-regnskabet burde have taget forbehold for værdiansættelsen af ejendommen, fordi man kan ikke bruge den offentlige vurdering, og det har vi jo rettet ind efter, og vi har gjort det, vi skal ifølge årsregnskabsloven. Jeg sagde også sidste år på daværende generalforsamling, at vi ville gå over til kostprisen. Og man kan sige, at nu hvor vi får denne advarsel om, at vi burde have taget forbehold, skulle vi så i år aflægge et årsregnskab efter offentlig vurdering, og så ikke være lydhør overfor den advarsel? Nej - jeg synes, at både jeg og bestyrelsen har handlet ansvarligt ved, at vi har rettet ind og følger årsregnskabsloven.

Andelshaver (X): Jeg synes det er forkert at sige, at det er ligegyldigt, hvad vi optager ejendommen til i regnskabet. Det er som at sige, at regnskabet er ligegyldigt, og det er det jo ikke. I som bestyrelse aflægger et værdiløst regnskab, resultatopgørelsen er fin, men balancen er helt forkert.

Poul (formand): Det har ikke forhindret folk i at optage lån. Ingen af pengeinstitutterne har sagt, at der var noget galt med vores regnskaber.

Andelshaver: Hvad sker der, hvis vi på en generalforsamling vælger at få lavet en valuarvurdering. Hvilke fordele ville der så være i regnskabet, og hvis vi får lavet en sådan valuarvurdering, kan vi bruge den uden at skrive andelsværdien op?

Revisor: Ja, det kan I sådan set godt. Dagsværdien er lig med en valuarvurdering. Hvis I har en valuarvurdering, kan I også bruge den til at regulere andelsværdierne..

Andelshaver: Men ville det ikke være mere retvisende med en valuarvurdering?

Revisor: Både ja og nej. Kostpris er retvisende ift. årsregnskabsloven.

Andelshaver: Jeg er lægmand, og jeg har hørt min mand have møder med rigtig mange mennesker på det her område. Jeg hører, at der er flere fejl. Jeg vil gerne støtte op om forslaget om at få lidt mere indsigt, da det er svært at forstå, det der bliver sagt. Derfor anbefaler vi, at vi indtil videre tilsidesætter, at vi hverken beslutter eller forkaster regnskabet, og vi i stedet afventer til en evt. ekstraordinær generalforsamling, hvor vi kan forstå og dermed forholde os til de fejl, der er blevet påpeget. Lige nu er det kostpris versus valuarvurdering, som man fokuserer på, og det er ikke det, jeg har hørt, at der blev peget på.

Andelshaver (X): Vores ejendom er et sted mellem 250 og 340 mio. kr. - værdi, taget fra en screening af en valuarvurdering. Det betyder at vores egenkapital i regnskabet er undervurderet med mellem 227 mio og 317 mio. kr Det er en meget stor forskel i vurderingen af ejendommen. Vi kan ikke sige, at vi har et retvisende regnskab.

Herefter går vi over til afstemning. Rene påpeger, at vi jo alle i princippet er lægdommere, så vi kan alle foretage vores egen vurdering.

Der er kommet et konkret forslag om at udsætte regnskabet til en ekstraordinær generalforsamling. Derfor laver vi først en skriftlig afstemning om at udsætte regnskabet. Rene gør opmærksom på, at hvis årsregnskabet udsættes, udsættes de efterfølgende medlemsforslag om andelsværdier også. Hvis regnskabet *ikke* udsættes, stemmer vi efterfølgende skriftligt om, hvorvidt årsregnskabet kan godkendes. Hvis årsregnskabet *ikke* godkendes, skal vi også udskyde de forslag, der omhandler andelsværdier.

Revisor: Regnskabet er fuldstændig korrekt og i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Der er nogle teknikaliteter, men det har ikke betydning for balancen. Og jeg vil gerne sørge for til referatet at forsøge, som jeg også har gjort her til aften, at forklare forskellen på årsregnskabslov og lov om andelsboligforeninger.

Stemmefordeling

Ja til at udsætte årsregnskabet: 13 - Nej til at udsætte årsregnskabet: 53

Forslaget om at udsætte årsregnskabet er forkastet.

Herefter går vi over til afstemning om godkendelse af årsregnskab.

Stemmefordeling

Ja til godkendelse af årsregnskab: 56: - Nej til godkendelse af årsregnskab: 4

Årsregnskabet 2022 er herefter godkendt.

Herefter øvrige bemærkninger fra salen:

Andelshaver: Kan vi ikke få en lidt grundigere gennemgang af hele dette spørgsmål?

Rene: Vi kan lægge et bilag til referatet med forklaringer (se bilag 6) og en evt. efterfølgende udtalelse fra bestyrelsen og ABF (se bilag 7). Fremadrettet skal vi være bedre til i vores

sagsfremstilling og til skriftlig at begrunde forslag, så medlemmer har mulighed for at sætte sig ind i forslagene.

Gennemgang af budget for 2023

Revisor fortæller, at der i december 23 er budgetteret med igen at være boligafgiftsfri. Ellers nogenlunde de samme udgifter og indtægter, som der har været de foregående år. Der er også sat erhvervslejeregulering ind. Vi har ikke fået de store stigninger på vand og el, som der var udsigt til, og så er der sat 1,5 mio. kr. af til løbende vedligeholdelse. Vi kommer ud med et pænt overskud.

Spg fra salen:

Andelshaver. Kunne man i stedet for en boligafgiftsfri måned bruge pengene til at få ryddet op i lofter og kældre?

Rene: Der er nok råd til det alligevel i det pågældende budget.

Budgettet 2023 er herefter taget til efterretning og godkendt.

Ad 4. Forslag fra medlemmerne

Der er kommet i alt 5 medlemsforslag (se bilag 4):

Medlemsforslag 1

Forslag om at generalforsamlingen vedtager at anvende valuarvurdering til fastsættelse af ejendommen værdi

Medlemsforslag 2.

1. Generalforsamlingen pålægger bestyrelsen, at andelspris skal fastsættes i overensstemmelse med foreningens vedtægter § 14.1.1. (se hele beskrivelsen i bilag 4)
2. Generalforsamlingen beslutter på denne baggrund af den indhentede handelsværdi at opskrive andelskronen til maksimal værdi samt at hensætte en reserve på max 8%

Medlemsforslag 3

Det foreslås, at foreningens andelsværdi holdes i ro og således fastholdes fra sidste generalforsamling.

Medlemsforslag 4

Et forslag om, at altanerne overføres til foreningen, i stedet for, som det er i dag, hvor det er den enkelte andelshaver, der ejer altanen.

Medlemsforslag 5

Tilladelse til katte og hundehold i andelsforeningen

Rene præsenterer forslagene fra medlemmerne og behandlingen af dem. Han forklarer, at de medlemsforslag, der handler om værdiansættelser, debatteres under et, og med det mest vidtgående først, som der også stemmes om først. Og hvis det mest vidtgående forslag vedtages, så falder de efterfølgende forslag fra. Det mest vidtgående forslag er forslag 3 og herefter forslag 2.

Andelshaver: Jeg synes vi skal stemme om hvert forslag for sig, og ikke at vi tager det mest vidtgående forslag først.

Rene: Nej, det går ikke. Hvis der kommer tvivl undervejs, spørger jeg generalforsamlingen. Vi tager debatten først.

Herefter præsentation og motivation af forslagene om værdiansættelse fra forslagsstillerne:

Medlemsforslag 3

Forslagsstiller: Vi (forslagsstillere) er alle unge i foreningen, og vi har alle fået en billig lejlighed, og den mulighed skal andre også have. Vi vil gerne være en forening, hvor prisen ikke skal være en forhindring for at komme ind.

Andelshaver: Jeg synes det ville være fedt, hvis det var et sted midt i mellem. Er det for dig enten/eller? Synes du, vi skal have den absolut laveste værdi?

Svar fra forslagsstiller: Men vores andelsværdier er jo ikke lave. Der er jo sket rigtig meget med værdisætningen de sidste 15-20 år hos os. Og 700.000 kr. for en 62 kvm. synes jeg da er meget.

Andelshaver: Har du sammenlignet med vores naboforeninger?

Forslagsstiller: Nu handler det jo om vores forening. Det her handler jo om, at det skal være et sted for folk, der gerne vil bo her. Det skal ikke være et investeringsobjekt.

Medlemsforslag 2, nr. 2

Forslagsstiller starter med at understrege, at dette forslag er afhængig af hendes forslag 1, hvor vi skal indhente en valuarvurdering (forslag 1 behandles ikke som et værdiansættelses forslag), Forslagsstiller motiverer sit forslag:

I paragraf 14 står der, hvordan vi skal fastlægge andelskronen, og det mener jeg ikke vi gør, som det ser ud i dag. Vi skal skrive værdien op til det maksimale, og så skal vi selvfølgelig hensætte en rigtig god buffer. Jeg støtter ikke forslaget (medlemsforslag 3). Der kommer jo ikke nogen ind udefra. Foreningen består jo udelukkende af familiemedlemmer.

Rene afslutter debatten, og går videre til afstemningen. Det bliver om medlemsforslag 2, nr. 2 først, dvs vi nu stemmer om at opskrive andelskronen til maksimal værdi med en hensat reserve på max 8%:

Stemmefordeling

Ja: 6 - Nej: 58

Forslaget er hermed forkastet

Derfor stemmes der ikke om medlemsforslag 3. Dermed er vi færdige med at behandle forslagene om værdiansættelser.

Hermed går vi over til behandling af medlemsforslag 1 - Forslag om, at generalforsamlingen vedtager at anvende valuarvurdering til fastsættelse af ejendommens værdi. Forslagsstiller motiverer forslaget.

Forslagsstiller: Vi skal anvende den rigtige dagsværdi af vores ejendom. Det har intet at gøre med andelskronen. Dette er udelukkende af hensyn til regnskabet, så vi får et retvisende regnskab. Der er store tal, og dem har jeg allerede redegjort for.

Kommentarer til forslaget fra salen:

Andelshaver: Jeg foreslår at vi venter med at tage stilling til det, når vi har fået udtalelsen fra ABF og bestyrelsen, så vi er bedre klædt på til at kunne tage stilling til spørgsmålet.

Andelshaver: Jeg vil anbefale, at vi ikke gør det. Vi kan jo ramme meget ved siden af, alt efter hvilken valuarvurdering, vi får. Det giver jo ikke mening, før vi har en offentlig vurdering. Hvad skal vi bruge det til? Det giver jo ikke mening for at få et tal til et regnskab. En eller anden valuar kan jo ikke hjælpe os med det lige nu. Og det er os der bestemmer, hvad værdien skal være ud fra vores egne interesser. Jeg vil også gerne vente, til vi får en nærmere forklaring.

Andelshaver: Jeg vil også gerne vente, til jeg ved lidt mere fra begge parter side.

Andelshaver: Mht. til den offentlige vurdering, så er lovforslaget ikke lige på trapperne til behandling. Jeg er også tæt på politikerne, Lovforslaget blev lavet af den forrige regering og handler om, hvordan man skal arbejde med værdiansættelser, men da det er en ny regering og da de har et stort lovkatalog, er det ikke lige på trapperne. Der kan også komme ændringer i lovforslaget undervejs, så vi ved ikke hvornår det vil blive behandlet. Regeringen har et stramt lovkatalog og det ligger ikke i lovkataloget i øjeblikket.

Andelshaver: Så er det os, der bestemmer?

Andelshaver: Ja, ifølge Andelsboligloven må vi stadig gerne bruge den offentlige ejendomsvurdering.

Andelshaver: Hvornår er det så, at vi næste gang vi mødes?

Rene: Det er senest til næste ordinære generalforsamling, med mindre nogle laver en underskriftindsamling, eller bestyrelsen indkalder til en ekstraordinær generalforsamling.

Forslagsstiller X: Jeg synes vi skal stemme for mit forslag. Fordi man får en forklaring fra ABF, så gør det jo ikke regnskabet rigtigere. Vi skjuler nogle meget store værdier i regnskabet, og det synes jeg som regnskabsteknisk og grundlæggende set er helt forkert. Lad os få værdier frem i lyset. Vi ved ikke, hvad vi taler om, for det er lagt hen i flere års regnskab med den offentlige vurdering fra 2012 og nu med en fiktiv kostpris. Det kan godt være at ABF kommer med en udtalelse, men det er jo ikke dem, der afgør om det er rigtigt eller forkert. Det er Erhvervsstyrelsen og lovgivningen. ABF har i år anbefalet andelsboligforeninger, som har brugt 2012-vurderingerne, at afvente, hvad der sker. De har anbefalet noget, som ikke er lovligt. Lad os få en vurdering af ejendommen ind i regnskabet. Og det regnskab er ikke retvisende.

Rene. Vi har netop stemt og vedtaget at regnskabet er retvisende, så der må jeg korrigere dig. Vi har truffet en beslutning, så må du gå til domstolene.

Revisor: Du må ikke begynde at drage ABF ind i det. Jeg kan have meget sympati for dit forslag i relation til årsregnskabet, men ABF forholder sig jo til lovgivning omkring andels værdifastsættelsen og ikke årsregnskabsloven. Det er to forskellige lovgivninger, som jeg også tidligere har gjort rede for.

Herefter går vi til afstemningen. Vi stemmer om medlemsforslag 1 - ja eller nej til at anvende valuarvurdering til fastsættelse af ejendommens værdi

Stemmefordeling:

Ja: 6 - nej: 56 - Blank: 1

Forslaget er hermed forkastet.

Herefter går vi over til behandling af medlemsforslag nr. 2, nr. 1

Rene påpeger, at han betragter dette forslag som et vedtægtsændringsforslag, det mener forslagsstiller ikke. Dette drøftes herefter i salen. Rene fastslår herefter, at vi ikke stemmer om dette forslag, da det ikke er indsendt som et vedtægtsændringsforslag, men han opfordrer andelshaver til at indsende det som et vedtægtsændringsforslag til en kommende generalforsamling.

Ingen indvendinger fra salen. Forslaget behandles derfor ikke.

Herefter går vi over til medlemsforslag 5 (fra Lis) - forslag om, at ejerskabet af altaner overtages af foreningen.

Forslagsstiller: Det er hensigtsmæssigt, at det er foreningen, der har ejerskabet af altanerne.

Poul (formand): Selvom det er andelshaverne, der ejer altanerne, har foreningen vedligeholdelsen. Det kan være et vidtgående forslag, da det kan have en omfattende økonomisk konsekvens, hvis dette forslag stemmes igennem, da det tvinger foreningen til at skulle optage lån.

Andelshaver: Hvis vi vedtager dette forslag, så betyder det, at alle dem, som ikke har altan, skal betale mere i husleje for alle os, som har altan. Og betyder det så også, at vi skal opsætte tvangs altaner hos dem, som ikke har ville have altan? Det er ikke retfærdigt. Jeg støtter ikke dette forslag.

Andelshaver: Nogle har store, andre mindre altan. Der vil også være nogen, der bliver snydt i det her spørgsmål.

Herefter afstemningen. Det foregår ved håndsoprækning i salen.

Stemmefordeling

Ja: 0 - Nej: overvældende flertal.

Forslaget er hermed forkastet.

Herefter går vi over til medlemsforslag 5 - Tilladelse til katte- og hundehold.

Forslagsstiller motiverer sit forslag. Han påpeger, at han også fremsatte det sidste år.

Andelshaver: Fint forslag. Der står maksimalt 12 kg, men vægten er jo ikke afgørende for hvor meget en hund gør eller kan gøre naboerne utrygge. Det handler også om, hvor god man er til at opdrage sin hund. Jeg synes også det her forslag bør indeholde en ret til

bestyrelsen, om at de kan sige til hundeholder, at hunden ikke må være der (hvis der er tale om et misvedligehold).

Andelshaver: Jeg synes det er bekymrende, hvis hunden skal være alene hjemme i mange timer. Det er dyreplageri. Man kunne forsøgsvis prøve med katte. Det er jo inde dyr. Det kunne være en gevinst for mange af os i huset.

Forslagsstiller: Bestyrelsens ret til inddragelse af tilladelse til hundehold, står allerede i mit forslag.

Andelshaver: Sympatisk forslag, men jeg er lidt bekymret for, at det kan skabe grobund for problemer hos nogle andelshavere og det vil pålægge et stort arbejde for bestyrelsen.

Forslagsstiller: Det står også i mit forslag, at man skal have tilladelse fra bestyrelsen til hundeholdet.

Andelshaver: Man pålægger bestyrelsen endnu flere opgaver. Der er i forvejen mange opgaver.

Andelshaver: Vi har haft en hund i foreningen, og der blev brugt rigtig meget ressourcer hos bestyrelsen på at komme af med denne hund. Jeg synes også at der mangler noget om de problemer, der kan være hos folk, der har allergier.

Forslagsstiller: Der er en hund, vi aldrig kommer til at kunne sige nej til, uanset allergier, og det er en servicehund.

Herefter går vi over til afstemning om medlemsforslaget om tilladelse til hunde/kattehold.

Stemmefordeling: Ja: 19 - Nej: 44
Forslaget er nedstemt.

Ad 5. Forslag fra bestyrelsen (se vedlagte bilag)

Forslag 1: Vedtaget

Forslag 2: Vedtaget

Forslag 3: Vedtaget

Alle forslag vedtaget enstemmigt ved håndsoprækning uden indvendinger.

Ad 6. Valg

- a. Formand Poul Hansen genopstiller
- b. 2 bestyrelsesmedlemmer genopstiller - begge valgt uden modkandidater
- c. 2 suppleanter - Maja Grage og Glenn Rom valgt uden modkandidater

Herefter består bestyrelsen af:

Poul Hansen (formand)

Ranva Gammelgaard (kasserer)

Bo Olsson

Camilla Bølling
Signe Lemvig
Suppleanter: Maja Grage og Glenn Rom

Ad 7. Valg af revisor

Bestyrelsen foreslår Bent Bastian. Andelshaver foreslår en statsautoriseret revisor (Jørgen Munk, Redmark) eller et registreret revisionsfirma (Luni Revision - Vita Gundborg). (se bilag 4)

Herefter motiverer andelshaver X sit forslag om ny revisor: Jeg havde et møde med Poul, hvor han bekræftede over for mig, at der ikke er nogen i bestyrelsen, der har regnskabsmæssige kompetencer. For et par år siden hævdede Bent Bastian, at det var ham, der forhindrede bestyrelsen i at lave en boligafgiftsfri december. Det er ikke rigtigt, det var mig, der gjorde det, da det ikke er skattemæssigt korrekt. Da jeg sagde det til Poul i sidste uge, sagde han til mig, at revisor godt var klar over det, men at ingen ville opdage det. Er det en troværdig rådgiver, vi kan stole på? Ifølge vores vedtægter skal vi have en statsautoriseret eller registreret revisor i vores forening, Bent Bastian er hverken statsautoriseret eller registreret. Han er i et revisionsfirma. Regnskabet 21 er fejlbehæftet, og det fik Bastian to påtaler for.

Drøftelse af forslag i salen.

Andelshaver: Jeg synes Bastian gør det rigtig godt. Jeg er tryk ved at have Bastian som revisor. Måske kunne vi til næste gang få noget mere læsevejledning. Jeg synes vi har uddebatteret dette emne for længst.

Poul: Bastian laver jo meget andet i vores aftale med Bent Bastian. Vi har en særlig pakke med Bastian, som gør at vi stadig kan være selvadministrerende, og det skal tænkes med, hvis vi vælger en ny revisor. Vi har brug for mere end det.

Andelshaver: Vi er nødt til at vide noget om de revisorer, der bliver foreslået. Hvis vi ikke skal have Bent Bastian, så skal bestyrelsen vide noget om, hvem de andre revisorer er. Vi kan ikke stemme ja til nogle revisorer, vi ikke kender.

Rene fastslår herefter, at vi starter med en afstemning om det skal være Bent Bastian eller ej, der vælges som revisor. Hvis dette forslag forkastes, skal der efterfølgende i bestyrelsen indhentes tilbud på nye revisorer og med efterfølgende ekstraordinær generalforsamling med behandling af de indhentede tilbud på revisorer.

Herefter stemmes der om forslaget.

Stemmefordeling Ja: 56 Nej: 4

Forslaget er vedtaget. Revisorerne Bastian og Krause er hermed genvalgt.

AD 6. Evt.

Andelshaver: Der er nogen, der er til stede, som ikke er andelshavere, og de er ikke blevet præsenteret. Det synes jeg, man skal rejse sig op og sige.

Andelshaver: Der er en revne i opgangen i Nr. 77. Hvornår kigger I på det?

Andelshaver: Kan vi få tjekket vinduerne, der er kroge, beslag, stormsikring og hasper, der ikke virker.

Andelshaver: Husk at bruge min gruppe på Facebook, her kan vi debattere og udveksle gode råd og erfaringer.

Herefter runder Rene af og Poul (formand) takker alle i salen.

BILAG

1. Indkaldelse med foreløbig dagsorden
2. Beretning
3. Endelig dagsorden
4. Forslag fra medlemmerne
5. Forslag fra bestyrelsen
6. Generalforsamlingens nøgletal (*sideløbende bilag*)
7. Omdelt brev samt mailkorrespondance ABF (*sideløbende bilag*)

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Nils Bo Olsson

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 74c4d7c3-b074-4530-b577-30fb21f62cd2

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-04-17 14:21:38 UTC



René Rud Mikkelsen

Dirigent

Serienummer: d804f6b7-cee0-4359-b5a4-ad89779224b4

IP: 89.23.xxx.xxx

2023-04-17 14:36:35 UTC



Signe Lemvig Hansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 0d1270f1-1367-4bee-baa1-beff32a480a9

IP: 89.23.xxx.xxx

2023-04-18 04:27:51 UTC



Camilla Bølling

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: ec18f941-0fbc-4f61-9f66-42f784bd0900

IP: 89.23.xxx.xxx

2023-04-18 04:51:33 UTC



Camilla Bølling

Referent

Serienummer: ec18f941-0fbc-4f61-9f66-42f784bd0900

IP: 89.23.xxx.xxx

2023-04-18 04:53:03 UTC



Poul Hansen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 4167c115-e548-49b9-b100-3cb5a2ff1b90

IP: 89.23.xxx.xxx

2023-04-18 07:49:57 UTC



Penneo dokumentnøgle: J0Z8C-P74AV-OFHZE-T22TN-K5X8H-GAHH7

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Rannvá Poulsen Gammelgaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: fbcedb87-8b6d-4a78-80b6-2069866c09a9

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-04-19 18:35:18 UTC



Penneo dokumentnøgle: J0Z8C-P74AV-OFHZE-T22TN-K5X8H-GAFH7

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>