

Referat af ordinær generalforsamling

i

ordinær generalforsamling i AB Skydebanen
mandag den 23. april 2012, kl. 18.00 på Gasværksvejens Skole, salen i skolegården,
Gasværksvej 22, 1656 København V.

Der opfordres til, at man møder op i god tid, så generalforsamlingen kan starte til tiden.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent, stemmetæller og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab 2011 og budget 2012.
4. Forslag.
 - a. Tilføjelse til vedtægternes § 17.
 - b. Ændring af fremlejeregler.
 - c. Bestyrelsens grønne forslag.
 1. Ventilation.
 2. Individuelle vandmålere.
 3. Vedligehold af vinduer.
 4. Efterisolering.
 - d. Forslag om støjdæmpende vinduer mod metrobyggeriet.
 - e. Forslag om lavtskyllende toiletter.
5. Valg af bestyrelse.
6. Valg af administrator og revisor.
7. Eventuelt.

96 af 411 andelshavere var mødt frem, heraf 27 ved fuldmagt.

Yderligere deltog revisor Anette Holmskov fra AP Revision, administrator Niels Karritsø og stud. jur. Nynne Marie Brandt fra Sven Westergaards Ejendomsadministration.

Gæster var yderligere konsulent Rasmus Juul Nyholm fra Administrationshuset, Kristian Balleby fra Realkredit Danmark, Jonas Damm og Martin Flodgaard fra Danske Bank.

1. Valg af dirigent stemmetæller og referent

Formand Eva Madsen bød velkommen til generalforsamlingen og på hendes opfordring valgtes Niels Karritsø som dirigent og Nynne Marie Brandt som referent. Som stemmetællere valgtes Helle og Birgitte.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede med forsamlingens tilslutning lovligt kald og varsel samt beslutningsdygtighed.

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

2. Bestyrelsens beretning

Formanden gennemgik bestyrelsens beretning. Beretningen er i sin fulde længde vedlagt nærværende referat og lagt ud på foreningens hjemmeside.

Andelshaver: Sidste år blev det vedtaget, at der skulle sættes nogle snestoppere op. Hvornår bliver disse sat op på resten af ejendommen?

Formand: På de steder, der er værst udsat, eks. hjørnerne skal der sættes snestoppere op.

Andelshaver: I forhold til skrald, går poserne i stykker når disse bliver smidt i containeren.

Formand: Bestyrelsen købte på et tidspunkt poser, som blev delt ud. Disse gik ikke i stykker. Derfor skal I benytte poser i en kvalitet tilsvarende disse grå skraldeposer.

Andelshaver: Det lys der starter og tænder automatisk i opgangerne, kan det indstilles så det tændes noget før? Det er især i indgangspartiet, at det er for mørkt.

Formand: Det vil bestyrelsen kigge på.

På forespørgsel meddelte formanden at der forventedes 10 nye altaner i forbindelse med runde II.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

3. Forelæggelse af årsregnskab 2011 og budget 2012.

Anette Holmskov gennemgik regnskabet 2011.

Regnskabet er udarbejdet i henhold til den nye vejledning fra Erhvervs- og Selskabsstyrelsen og var yderligere søgt udarbejdet endnu mere informativt end tidligere år.

Regnskabet havde en ren revisionspåtegning.

Resultatopgørelsen var vist sammen med budgettet og sidste års tal.

Indtægterne androg i alt tkr. 19.385.

Omkostningerne var præget af omhyggelig økonomistyring fra bestyrelsens side. I alt tkr. 10.748.

Finansielle Indtægter var meget større end budgetteret på grund en stor positiv kursregulering

på foreningens obligationer.

Årsresultatet blev herefter et overskud på tkr. 3.224.

De materielle anlægsaktiver udgjorde pr. 31/12-11 tkr. 193.630 efter at vedligeholdsdelen fra byfornyelsen var udgået. De finansielle anlægsaktiver var tkr. 146.415 og omsætningsaktiverne tkr. 14.100.

I alt aktiver tkr. 354.145.

Egenkapitalen androg tkr. -22.456. Den meget lave rente havde påvirket markedsværdien af foreningens swap-aftaler i negativ retning. Det blev understreget at dette selvfølgelig havde indflydelse på andelsværdien, men i AB Skydebanens tilfælde kun forsvindende lidt, som det fremgår af regnskabet. Da andelskroneberegningen ikke er afgørende i forhold til prissætningen i gaden, der i stedet støtter sig til en velkonsolideret markedsværdi, var dette derfor uden praktisk betydning.

Den langfristede gæld udgjorde tkr. 371.752 efter at vedligeholdsdelen fra byfornyelsen var udgået. Den kortfristede gæld var tkr. 4.849.

Andelskroneberegningen blev gennemgået. Bestyrelsens forslag lød på kr. 24.600 pr. kvm mod sidste års på kr. 25.452. Den meget lille difference skyldtes stort set kursregulering på swap-aftalen.

Det blev bemærket, at posten antennebidrag gik i minus. Hertil kommenterede administrator, at den var forhøjet med omkring 100 % til ekstraordinær generalforsamling i efteråret 2011.

Andelshaver: Hvornår er vi gældfri?

Revisor: I 2028-2032. Herefter skal I vurdere lånet på de kr. 132 mio.

Revisor: Regnskabet er regnskabsklasse B.

Andelshaver: En kommentar til trapperengøringen. Er bestyrelsen klar over hvor meget den nuværende rengøring ødelægger trapperne. Malingen bliver slået af.

Bestyrelsen: Vi har talt med trappevaskeren om løsninger. Vi tager dette op igen.

Andelshaver: Er der nogle andelsforeninger der er gældfri?

Revisor: Meget få, og der er ofte heller ikke en interesse i at blive det. (lidt forenklet sagt fordi andelsforeningen kan låne på bedre betingelser, end andelshaverne kan individuelt).

Regnskabet 2011 med en andelskrone på 24.600 kr. pr. m² gældende fra 24/4-2012 blev herefter enstemmigt godkendt.

Anette Holmskov gennemgik budgettet 2012. Budgettet var udarbejdet af bestyrelsen i

samarbejde med administrationen.

Budgettet var sammenlignet med det netop vedtagne regnskab 2011 og sidste års budget.

Bestyrelsen foreslog en boligafgiftsstigning på 3 % gældende fra 1/6-2012.

I alt indtægter tkr. 19.953.

Omkostningerne var præget af en jævn udvikling. Man foreslog en besparelse på trapperengøringen i sommerperioden, så den kun fandt sted hver 14. dag.

De finansielle poster var budgetteret ud fra de oplysninger man havde fra Nykredit, der havde foretaget låneomlægning primo 2012, til gavn for foreningens økonomi på længere sigt.

Årets resultat forventes hermed at blive et underskud på tkr. 6.272, men med et likvidt underskud på kun tkr. 692. Foreningens arbejdskapital andrager herefter tkr. 8.559 ved udgangen af 2012.

Andelshaver: Hvad ligger der i diverse projekter. Det er en stor stigning.

Formand: Stigningen skyldes de grønne projekter forsamlingen skal stemme om senere. Såfremt disse ikke bliver vedtaget vil budgettet blive korrigeret og senere sendt ud sammen med referatet.

Budget 2012 blev herefter enstemmigt vedtaget med en boligafgiftsforhøjelse på 3 % fra 1/6-2012.

(I pausen blev bestyrelsen kontaktet af et par andelshavere. Det blev aftalt at bestyrelsen fremover også i budgetsammenhæng ville specificere – med et slags noteapparat i stil med det, der er gjort i regnskabet.)

3 a. Vurdering af AB skydebanens lån og driftsøkonomi.

Generalforsamlingen havde sidste år nedsat et økonomiudvalg. Udvalget havde kontaktet Rasmus Juul-Nyholm, som blandt andet rådgiver andelsforeninger omkring deres økonomi. Dagsorden var at kigge på AB Skydebanens regnskab og lån og herunder hvorvidt der kunne gøres noget omkring renteswap og lånene.

Rasmus Juul-Nyholm gennemgik det udsendte notat.

Notatet var udarbejdet med det formål, at give ejendomsmæglerne, banker og lign. et grundlag for at forstå foreningens økonomi, da denne fremstår som kompliceret. Notatet er dermed udarbejdet til brug ved salg, lån i banken m.m.

Foreningen har gæld på kr. 5500 pr. kvadratmeter i gæld, hvilket er i den lave ende, og især, når der henses til ejendommens stand.

Konklusionen er, at foreningen har en sund økonomi, men en kompleks lånesammensætning. Komplexiteten består i, at foreningen har delvist støttede lån fra kommunen, har IS-Sikring for at gøre de støttede lån afdragsfrie og har 2 renteswaps til afdækning af kassekredit og et almindeligt kreditforeningslån. Herved opnås fast forrentning og herved sikkerhed og lav risiko i forhold til indtægter og udgifter på langt sigt.

3 b. Realkredit Danmark og Danske Banks vurdering af AB Skydebanens økonomi.

Kristian Balleby fra Realkredit Danmark forklarede at man tidligere havde haft et restriktivt syn på AB Skydebanens økonomi.

Derfor havde Danske Bank hidtil ikke altid kunnet tilbyde lån til eksisterende og potentielle andelshavere i foreningen på tilstrækkeligt konkurrencedygtige vilkår. Dette var der åbnet for nu, da Realkredit Danmark og Danske Bank havde fået det fornødne indblik i den komplicerede økonomi.

Andelshaver: Vil der være mulighed for at nærme sig noget, der ligner en realkredit finansiering, efter som I nu ved, der er god sikkerhed for penge. En mulighed for, at få en bedre rente.

Svar: Bankfinansiering vil aldrig komme i nærheden af realkreditfinansiering.

Formanden takkede for indlæggene.

4. Forslag.

a. Tilføjelse til vedtægternes § 17.

Niels Karritsø gennemgik det udsendte forslag.

Motivationen var ønsket om at sikre, at den flotte ejendom bliver bevaret. Endvidere for at få sat en stopper for, at fejl og mangler ikke bare går i arv og derfor aldrig bliver udbedret.

Andelshaver: Kan godt forstå bestyrelsens forslag, men er dette tænkt ordentlig igennem. Vi hæfter for al el der er lavet de sidste mange år.

Formand: Som sælger står du til ansvar, hvad enten en fejl eller mangel opdages ved en inspektion eller af en senere køber. En inspektion er derfor også en god "forsikring" mod efterfølgende krav, når man skal sælge. En inspektion går ud på, at de synlige installationer bliver gennemgået af en sagkyndig. Man kan gøre regres overfor sælger, såfremt man som køber finder skjulte fejl og mangler.

Andelshaver: Det er i forbindelse med byfornyelsen, at meget af vores el blev lavet. Nogle af disse installationer er muligvis ikke lovlige.

Formand: Vi vil meget gerne høre fra de, der er bekendt med ikke lovlige el-installationer i deres lejlighed. De, der er forsømmelser fra byfornyelsesprojektets side, udbedrere foreningen. Ret venligst henvendelse til bestyrelsen.

Andelshaver: Der er stor kvalitetsforskel på øst siden og vest siden.

Andelshaver: Hvorfor betaler foreningen ikke?

Formand: Eventuelle fejl på el-installationerne i lejlighederne vil i de fleste tilfælde hidrøre fra andelshavernes egne projekter. Det er den enkelte andelshavers ansvar, at installationerne er foretaget lovligt (der er ret snævre rammer for, hvad man selv må lave, de fleste ting skal udføres af en autoriseret el-installatør).

Vi kommer og tjekker de steder hvor byfornyelsen muligvis har efterladt sig ikke godkendte installationer. Venligst kontakt os.

Du hæfter ikke for noget byfornyelsen fejlagtigt har godkendt, herunder de stofledninger, som nogen fra østsiden muligvis stadig har.

Dirigenten meddelte at et vedtægtsændringsforslag krævede 2/3 af medlemmerne tilstedeværelse, altså 274 af 411, for at forslaget kunne vedtages endeligt. Tilstede var kun 96. For at forslaget foreløbigt kunne vedtages krævedes 2/3 majoritet af de tilstedeværende, altså 64.

For forslaget stemte 57 og forslaget var dermed forkastet.

Formanden anbefalede under alle omstændigheder el og vvs-syn i forbindelse med handel. I en handel stiller det såvel køber som sælger mere sikkert, da det giver helt klare linjer omkring de udbedringsbehov, der måtte konstateres.

b. Ændring af fremlejeregler.

Dirigenten gennemgik forslaget.

Bestyrelsen giver i dag tilladelse til fremleje i maksimalt 2 år til andelshavere, der har boet i foreningen i 2 år eller mere. Mange vil gerne fastholde deres bolig i AB Skydebanen, selvom deres fremlejebehov overstiger 2 år. Med henblik på at kunne operere ud fra synlige retningslinjer, der er ens for alle, ønsker bestyrelsen derfor en præcisering af reglerne omkring fremleje udover sammenlagt 2 år indført i vedtægternes § 12.

Efter nogen debat blev forslaget sat til afstemning.

Dirigenten meddelte at et vedtægtsændringsforslag krævede 2/3 af medlemmerne tilstedeværelse, altså 274 af 411, for at forslaget kunne vedtages endeligt. Tilstede var kun 96. For at forslaget foreløbigt kunne vedtages krævedes 2/3 majoritet af de tilstedeværende, altså 64.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget og var derved foreløbigt vedtaget med følgende ordlyd:

§ 12 stk. 1.

En andelshaver, der har boet i foreningen i mindst 2 år, kan udleje eller udlåne sin lejlighed i maksimalt 2 år. **Andelshaveren er efter endt fremlejeperiode forpligtet til at bebo sin lejlighed i mindst 2 år før en ny fremlejeperiode kan tillades.**

c. Bestyrelsens grønne forslag.

1. Ventilation.

Forslagsstiller Marie Hindhede gennemgik forslaget.

Flere af ejendommens 64 ventilationsanlæg skulle udskiftes i løbet af de kommende år, og det ville derfor være økonomisk og energimæssigt fornuftigt, at få det gjort på en gang.

Andelshaver: I må gerne medregne, at det godt må være støjsvagt.

Andelshaver: Har man kigget på en evt. regulering så man ikke kører på fuld knald om natten?

Svar: Dette er klart en mulighed.

Andelshaver: Vil man udskifte alle i løbet af 2012 eller er der tale om en udskiftning løbende.

Svar: Forslaget lægger op til at udskifte alle i år. På det nuværende anlæg er der store vedligeholdelsesudgifter. Vi udskifter minimum 5 om året.

Andelshaver: Hvorfor ikke bare skifte når disse går i stykker.

Svar: Tanken var at prisen kunne være mere attraktiv, såfremt man valgte at udskifte alle på en gang. Udgiften er medregnet i det nuværende budget.

Forslaget blev sat til afstemning og vedtaget med overvældende majoritet med følgende ordlyd:

Ejendommens ventilationsanlæg udskiftes med lavenergianlæg ved, at der indhentes tilbud på en større gruppe ventilationsanlæg, som alligevel står foran udskiftning. Udskiftningen af de eksisterende anlæg foretages i løbet af 2012 til en projektsum af kr. 1.400.000.

2. Individuelle vandmålere.

Forslagsstiller Martin Morelli gennemgik forslaget, der var et pilotprojekt, som skulle vise, om der var økonomi i at lave individuelle vandmålere i alle ejendommens lejemål.

Andelshaver: Kan man opdatere de nuværende vandmålere?

Svar: De målere der sidder i dag er over 15-16 år gamle, hvorfor dette ikke er en mulighed.

Andelshaver: Hvad kommer dette til at koste.

Svar: Det er et pilotprojekt, som koster tkr. 110 og det er med i budgettet.

Andelshaver: Hvor langt tid levetid har en vandmåler?

Svar: Efter 6 år skal de kontrolleres.

Andelshaver: Hvorfor skal vi bruge penge på dette? Vandbudgettet er faldet fra år til år. Det kommer til at koste at få dem op.

Svar: Vi tror at vi vil bruge mindre vand, og vandprisen vil fremover stige.

Andelshaver: Dette kommer til at påvirke vandforbruget, da man kommer til at mærke hvor meget vand man bruger, og derfor vil tænke en ekstra gang over sit forbrug.

Andelshaver: Jeg vil gerne rose det grønne udvalg, og herefter bemærke at dette er en enestående mulighed for at undersøge hvorvidt dette kan betale sig eller ej, da dette blot er et pilotprojekt. Derudover tror jeg kun prisen for vand går en vej, og det er op.

Forslaget blev sat til afstemning og vedtaget med overvældende majoritet med følgende ordlyd:

Der udføres et pilotprojekt med en pris på maksimalt kr. 110.000, hvor det undersøges, hvor store vandbesparelser der kan opnås ved etablering af individuelle vandmålere. Pilotprojektet skal udføres i et antal opgange, der er koblet til en eksisterende bi-vandmåler, hvorved vandforbruget allerede kendes for disse opgange i AB Skydebanen.

3. Vedligehold af vinduer.

Heidi fra Grønt udvalg gennemgik forslaget.

Forslaget går ud op at stoppe med at vedligeholde de nuværende vinduer og derved spare op til udskiftning til mere energirigtige vinduer om 5 til 10 år.

Nogle andelshavere mente, at det er lang tid at vente, især da man ønsker vinduer, som hindrer det høje støjniveau, der i perioder kan være for lejlighederne til Sdr. Boulevard (og steder, hvor lyden ikke brydes af forhindringer undervejs) som følge af metrobyggeriet. (Dette forslag behandles særskilt under punkt 4. d.)

Endvidere mener nogle, at det ikke bør være på egen regning, såfremt deres vinduer i morgen punkterede.

Forslaget blev sat til afstemning og vedtaget med overvældende majoritet med følgende ordlyd:

Den nuværende vedligeholdelsesplan sættes i bero, og sparede midler bruges til udfasning/udskiftning til nye vinduer, når det vurderes at være nødvendigt.

4. Efterisolering.

Heidi Søvsø gennemgik på vegne af Grønt Udvalg forslaget.

Motivation: Stor besparelse ved at efterisolere. Konsulentfirmaet der har rådgivet mente dette var en god ide, og at det ville være dumt ikke at gøre det. Forslaget vil koste kr. 300.000, der er sat af i budgettet.

Andelshaver: God ide, stort problem med lugtgener, og mange lejligheder er kolde.

Andelshaver: Nogen bor ud til porte, nogen bor over kælder mv. Dem der bor i midten bruger meget mindre varme end nogle af os andre. Bliver vores varmeregning reguleret efter disse forhold.

Formand: Ja der tages højde for udsat beliggenhed i varmeregnskabet.

Andelshaver: Kunne vi overveje at smide flere penge i det?

Svar: Det er meget forskelligt, hvordan isoleringen er. I først omgang skal vi have bedre overblik over dette.

**Forslaget blev enstemmigt vedtaget med følgende ordlyd:
Der afsættes kr. 300.000 i 2012 til efterisolering på udvalgte steder efter nærmere vurdering.**

d. Forslag om støjdæmpende vinduer mod metrobyggeriet.

Niels Karrisø fremlagde forslaget på vegne af Tina Poulsen, Sdr. Boulevard 30, 3. th.

Målet var nedsættelse af en gruppe til undersøgelse af mulighederne for og økonomien i, at sætte støjdæmpende/miljørigtige vinduer i lejlighederne, der vender ud mod metrobyggeriet.

En andelshaver henstillede til at det gælder alle de lejligheder, der føler sig generet af metrobyggeriet. Ikke kun lejligheder med vinduer til Sdr. Boulevard.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Såfremt man ønsker at være en del af gruppen, skal man henvende sig til bestyrelsen til næste bestyrelsesmøde.

e. Forslag om lavtskyllende toiletter.

Forslagsstiller David Hendriksen forelagde forslaget.

Toiletterne skyller 9 liter, hvor mange af de nye toiletter blot skyller 6 eller 3 liter hver gang.

David ønsker mandat til at undersøge, hvad det vil indebære at lave foreningens toiletter om til mere miljøvenlige toiletter (ved hjælp af toiletindsats).

Andelshaver: Mener ikke at de lave skyl kan skylle ordentligt ud.

Andelshaver: Har du ide om hvad det vil koste.

David: Jeg vil ikke hente tilbud før, jeg har fået mandat.

Med overvældende majoritet vedtog forsamlingen, at give forslagsstiller mandat til nærmere at undersøge de økonomiske og praktiske aspekter ved indsats i toiletterne, med henblik på en eventuel beslutning på en senere generalforsamling.

5. Valg til bestyrelsen

Formanden var ikke på valg

Til bestyrelsen valgtes efter kampvalg Allan Hørup Christensen, Denis Bowers og Marie Hindhede med stort bifald.

Som 1. suppleant valgtes Hanne Müller og som 2. suppleant Bente Hoffmann ligeledes med akklamation.

Bestyrelsen består herefter af følgende:

<i>Navn</i>	<i>Adresse</i>		<i>Årstal</i>
Eva Madsen	Sk. 29, 3.	formand	På valg i 2013
Denis Bowers	Sk. 24, 4. th.	bestyrelsesmedlem	På valg i 2014
Allan Hørup Christensen	Sk. 17, 1.	bestyrelsesmedlem	På valg i 2014
Rikke Ludvigsen	Sk. 40, st. th.	bestyrelsesmedlem	På valg i 2013
Marie Hindhede	Sk. 1, 2. th.	bestyrelsesmedlem	På valg i 2014
Hanne Müller	Sk. 16, 3. th.	1. suppleant	På valg i 2013
Bente Hoffmann	Sk. 17. st. th.	2. suppleant	På valg i 2013

6. Valg af administrator og revisor

På bestyrelsens anbefaling blev **Sven Westergaards Ejendomsadministration og AP Revision** enstemmigt genvalgt.

7. Eventuelt

Tak til afgang bestyrelsesmedlem Agner Storm.

En andelshaver anmoder bestyrelsen om at finde et bedre lokale næste gang, da træning i salen ovenover gav voldsomme støjgener. Bestyrelsen er helt enig og vil klage over denne overraskelse til skolen.

En andelshaver spørger hvem der tager sig af vedligeholdelsen af låse og nøgler i forhold til foreningens nøglesystem. En del cylindere er nemlig slidte.

Formand: De, der sidder på egne døre, vedligeholdes af andelshaverne selv.

Andelshaver: Så behøver vi vel ikke benytte foreningens nøglesystem, da det koster kr. 2.500 at udskifte en nøglecylinder.

Formand: Vi snakker med DK låse om at få et bedre tilbud hjem.

Dirigenten hævdede generalforsamlingen kl. 21.30 og takkede for god ro og orden.

København, den 24. april 2012

Som dirigent:

