

REFERAT

A/B Ahlefeldt – Ordinær generalforsamling

Mødested: Kulturhuset, Indre By – mødelokale Plantekassen – Charlotte Amundsens Plads 3 – 1359 K

Mødedato: 04.24.2021, kl.20.00

Fremmødte: Der var repræsenteret 17 af foreningens 22 andele, heraf ved fuldmagt 3.

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning (aflagt skriftligt)
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten (herunder fastlæggelse af andelskronens værdi)
4. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgift
5. Forslag
Der er ikke nogen indkomne forslag
6. Valg af medlemmer til bestyrelsen, jævnfør § 26
7. Eventuelt.

1. Valg af dirigent og referent.

Bestyrelsen foreslog administrator Niels Brix som dirigent og Jeppe Klewe som referent. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og afholdt i henhold til vedtægternes bestemmelse samt at generalforsamlingen var beslutningsdygtig i dagsordenens punkter.

2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.

Bestyrelsens beretning var udsendt i sin skriftlige form sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen. Den blev taget til efterretning.

3. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning samt værdiansættelse af andelene, til godkendelse.

Revisor havde ingen anmærkninger til det aflagte regnskab.

Niels Brix fremlagde årsrapporten for 2023. Regnskabet viste et resultat på 252.492 kr. – og efter betalte prioritetsafdrag på 102.999 kr. , et resultat på 149.493 kr. som var overført til foreningens egenkapital, der herefter pr. 31 december 2023 udgjorde 76.320.739 kr. - inkl. reserver til vedligeholdelse og værdiregulering på kr. 12.000.000 kr.

Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål til årsregnskabet/andelskronen:

- Ny offentlig vurdering af grundværdien 126.452.000 kr. Denne er baseret på en optimal udnyttelse af grunden. Det er en foreløbig vurdering og kan ikke indklages. Der kommer en deklaration på et tidspunkt som vi skal tage stilling til. I år er der tale om en forhøjelse på 2,8% for 2024. Det har derfor ingen umiddelbar betydning for boligafgiften.
- Størrelsen af bufferen blev drøftet. Der er lagt op til en meget konservativ vurdering, så vi tager højde for eventuelle udsving i værdiansættelse, vedligeholdelse og kursudsving på foreningens gæld. Den foreslåede reserve udgør 14,5 % af valuarens værdiansættelse på ejendommen. Bestyrelsens forslag var baseret på vores fælles drøftelse på GF for 5 år siden, hvor vi blev enige om en bufferstørrelse på ca. 10%. Når den er foreslået højere, skyldes det at stigningen er ganske stor, hensynet til kommende projekter – og at vi på vores lån har en kursafvigelse på +1,5 mio. kr.
- Niels Brix informerede om, at de i DEAS oftest ser reserver på 10-12% af valuarens vurdering – som for de fleste andelsboligforeninger vil være tilstrækkelig - hvis der er tale om en konservativ valuarvurdering af anerkendt valuar. Det vil dog altid variere fra forening til forening, afhængigt af forestående projekter, perioder med større værdiudsving m.v. – og drøftes årligt på budgetmøder mellem bestyrelse og administrator.
- Det blev nævnt at man gerne vil have en drøftelse af bufferens størrelse ved lejlighed, da det kan være vanskeligt at forstå konsekvenser og baggrund for fastsættelse af andelskronen. Bestyrelsen tager dette til efterretning.
- Niels Brix informerede om at valuarvurderingen fremadrettet skal foreligges alle andelshavere når den kommer bestyrelsen i hænde. Dette således at man i salgssituation er informeret om potentielle ændringer i andelsværdien. Dette blev taget til efterretning.

Andelskronens værdi var af bestyrelsen forslag fastsat til **27.731,27**

Årsrapporten og den foreslåede andelskrone blev herefter godkendt med 16 stemmer for, 1 blank og 0 imod.

4. Forelæggelse og godkendelse af budget samt beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Niels Brix gennemgik bestyrelsens budgetforslag for 2024, herunder bestyrelsens forslag om uændret boligafgift for 2024.

Der var enkelte spørgsmål til budgettet:

- Er det ikke fornuftigt at man forholder sig til boligafgiftsstigning? Niels svarede at det fremlagte budgetforslag ikke indikerede at der var behov for en stigning – da der er en fin balance mellem indtægter og udgifter, og plads til løbende vedligeholdelse på 305.700 kr. Det er også en fast del af dagsordenen at vi skal forholde os til boligafgiften - så det er vigtigt, at vi løbende på generalforsamlinger forholder os til boligafgifterne i.f.t. inflation og voksende driftsomkostninger mv.

Det fremlagte budget for 2021 blev herefter enstemmigt godkendt således:

BUDGET	NOTE	BUDGET 2024	REGNSKAB 2023	BUDGET 2023
INDTÆGTER				
Indtægter	1	1.240.500	1.241.565	1.242.000
Finansielle indtægter	2	2.000	699	0
INDTÆGTER I ALT		1.242.500	1.242.264	1.242.000
UDGIFTER				
Ejendomsskatter og afgifter	3	301.000	268.851	295.000
Forsikringer og abonnementer	4	70.500	73.895	81.000
Ejendomsdrift	5	80.000	104.948	104.000
Administrationshonorar		41.500	41.365	41.000
Øvrige administrationsomkostninger	6	113.300	181.530	83.000
Vedligeholdelse		305.700	105.643	356.000
Større vedligeholdelsesarbejder	7	65.500	50.000	0
Finansielle udgifter	8	152.000	153.927	170.000
Skat		9.000	9.614	9.000
UDGIFTER I ALT		1.138.500	989.773	1.139.000
DRIFTSRESULTAT		104.000	252.491	103.000
Prioritetsafdrag		104.000	102.999	103.000
ÅRETS RESULTAT		0	149.492	0
RESULTATDISPONERING				
Overført resultat (egenkapital)		0	149.492	0
DISPONERET I ALT		0	149.492	0

5. Indkomne forslag.

Der var ingen forslag til behandling under dette punkt.

6. Valg af medlemmer til bestyrelsen samt suppleanter.

På valg til bestyrelsen var:

Bestyrelsesformand Jeppe Klewe

Bestyrelsesmedlem Tobias Schou Larsen

Bestyrelsesmedlem Simon Ellegaard

Bestyrelsessuppleant Caroline Bliddal

Alle opstillede igen og blev enstemmigt valgt for en ny periode.

Efter generalforsamlingen er bestyrelsen herefter sammensat således:

Jeppe Klewe (På valg i 2026)

Michael Zonkjer (På valg i 2025)

Simon Ellegaard (På valg i 2026)

Tobias Schou Larsen (På valg i 2026)

Jens Schou Larsen (På valg i 2025)

Suppleant:

Caroline Bliddal (på valg i 2026)

7. Eventuelt.

Generelt status.

Gavlprojektet er på sporet og Jens og Cecilie sørger godt for dem med kaffe mv. Skorsten og brandmur bliver efterset mens der er stillads. D.22. Maj forventes arbejdet afsluttet.

Dørprojektet. I næste uge kommer jeres døre retur på 3 sal og 4 sal. Det er gået 4 uger over tid, da der har været ferie i firmaet. Vi er cirka halvvejs i processen og de sidste skulle være færdig til juli. Såfremt udskiftning går ind i sommerferien, må vi drøfte en alternativ løsning, da mange er bortrejst og ikke ønsker at have en midlertidig dør i denne periode. Dette vil bestyrelsen være opmærksom på.

Maling af opgangene planlægges september/oktober. Lagermand er valgt som leverandør.

Alle igangværende projekter betales af eksisterende midler.

Spørgsmål.

Mail. Der er problemer med returmails via vores fælles mailgruppen (andelshavere).

Svar. Det er et professionelt Microsoft mailsystemer som anvendes, og det er vanskeligt at give nogen forklaring. Niels Brix fortalte at der har problemer med outlook til gmail.

Der blev nævnt en bekymring ift. om alle fik invitationen til generalforsamlingen. Den bliver sendt via E-boks/mail og til dem der ikke er registreret med mail bliver en fysisk kopi fremsendt til postkassen. Fremadrettet vil bestyrelsen sørge for at der kommer et opslag op i opgangen 14 dage før generalforsamlingen.

Dirigenten hævdede herefter generalforsamlingen og takkede de fremmødte for en god og saglig debat. Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 21.52.

Dette referat er underskrevet elektronisk ved brug af NemID.

Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.

PENNEO

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

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

Niels Brix

DEAS A/S CVR: 20283416

Dirigent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: 4258bc5b-d7cb-4aec-861c-1cab5e79970b

IP: 93.165.xxx.xxx

2024-05-01 11:50:35 UTC



Tobias Schou Larsen

Bestyrelse

På vegne af: A/B Ahlefeldt

Serienummer: 099780e8-c11a-4791-88e3-5694f41bb5f3

IP: 5.103.xxx.xxx

2024-05-01 12:07:32 UTC



Jeppe Brændskov Klewe

Referent

På vegne af: A/B Ahlefeldt

Serienummer: 708d8ff7-c656-4db8-a773-08217d85634e

IP: 128.0.xxx.xxx

2024-05-01 13:08:43 UTC



Jeppe Brændskov Klewe

Formand

På vegne af: A/B Ahlefeldt

Serienummer: 708d8ff7-c656-4db8-a773-08217d85634e

IP: 128.0.xxx.xxx

2024-05-01 13:08:43 UTC



Erik Michael Thorgaard Zonkjer

Bestyrelse

På vegne af: A/B Ahlefeldt

Serienummer: cd44b1eb-f72a-4c43-a2c0-8f9a85349dd1

IP: 188.120.xxx.xxx

2024-05-01 13:33:45 UTC



Jens Erik Schou Larsen

Bestyrelse

På vegne af: A/B Ahlefeldt

Serienummer: 48818060-ab2a-431e-8651-ab38885639de

IP: 37.96.xxx.xxx

2024-05-01 21:06:44 UTC



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 tidsstempelt 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 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 registreret, og informationerne er listet herunder.

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

Simon Ellegaard

Bestyrelse

På vegne af: A/B Ahlefeldt

Serienummer: a56d12bb-8cba-408f-8298-f4a0f52eedc

IP: 176.222.xxx.xxx

2024-05-06 12:03:51 UTC



Penneo dokumentnøgle: VZLKC-3GWQ4-NHVJX-2AWMG-YOYU2-GENOV

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 tidsstempelt 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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validator>**