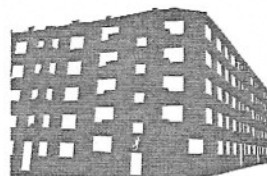


# Generalforsamling 2015



Mødedato	29. oktober 2015
Mødereferat skrevet af	Dennis Lund
Deltagende bestyrelsesmedlemmer	Herluf Christensen, Flemming Oder, Flemming Poulsen, Alexander Jacobsen, Dennis Lund, Niels Thorup, Kristian Linkær & Michael Dethmer
Fraværende bestyrelsesmedlemmer	Ingen fraværende

**A/B Matosa**  
Statholdervej 13, kld  
2400 København NV  
Matrikel nr. 1153 af Utterslev  
Se-nr: 16 11 17 16

Mail: [bestyrelsen@matosa.dk](mailto:bestyrelsen@matosa.dk)  
Web: [www.matosa.dk](http://www.matosa.dk)

Dansk Bank  
Reg. Nr: 3001  
ErhvervsGiro: 1783637  
IBAN: DK3730000001783637

## 1. Valg af dirigent

- a. Flemming P. er valgt til dirigent.
  - i. Flemming beretter om 20 uddelte stemmesedler (20 andele repræsenteret).

## 2. Bestyrelsens beretning for det forløbne år

- a. Se bilag

## 3. Fremlæggelse og godkendelse af årsregnskabet, værdiansættelse og eventuel revisionsberetning

- a. Niels fremlægger.
  - i. Med hensyn til udbetaling af varmepenge og hoveridag penge, vil dette fremover blive modregnet i "huslejen".
  - ii. Vi har ramt det budgetterede. Eneste udslag er på forsikring grundet stormskade på cykelskuret.
  - iii. Vi har en friværdis på ca. 89 % - Særdeles sund forening.
  - iv. Ingen anmærkninger fra revisor.
  - v. Seneste andelsværdier er vist på bagerste side af regnskabet.
  - vi. **Rettelse til regnskabet.** Lånet på 5.101.369,00 kr. er anvist til 4 %, men det korrekte procentsats er 2,5 %. Det drejer sig kun om tastefejl – ikke om decideret regnskabsfejl.

Afstemning om godkendelse af årsregnskabet. 20 ud af 20 stemte for godkendelse.

- 4. Fremlæggelse af drift- og likviditetsbudget for perioden 1. juli 2015 – 30. juni 2016, til godkendelse**
- a. Niels fremlægger.
    - i. Budgetterne er lagt ud fra tidligere forbrug – derved er det sandsynligt at vi vil spare penge på energiforbruget, grundet udskiftning til LED pærer.
  - b. Spørgsmål fra salen:
    - i. Gør bestyrelsen alt for at spare på renteudgifterne?
      - 1. Alexander svarer: Bestyrelsen går med livrem og seler, forstået på den måde at vi optager fastforrentede obligationslån, i stedet for at skele til Renteswap og lignende.
    - ii. Vil der komme udgifter i forbindelse med omlægning til fjernvarme?
      - 1. Nej ikke som udgangspunkt. HOFOR dækker udgifter til omlægning. Der kan dog komme udgifter om 4-5år til omlægning fra et-strengs til to-strengs system, men det er ikke sikkert det bliver nødvendigt.
    - iii. Kan man ikke bruge overskuddet på 122.000,00 kr til at betale af på lånet?
      - 1. det er muligt, men det er ikke et beløb som vi med sikkerhed står med, når regnskabsåret er omme. Beløbet fungerer samtidig som en buffer til eksempelvis ejendomsskatter.

Afstemning om godkendelse af budgettet. 20 af 20 stemte for godkendelse.

**5. Indkomne forslag**

- a. Bestyrelsen foreslår i lighed med tidligere år, at bestyrelsen bemyndiges til at foretage omprioriteringer af ejendommens realkreditlån, når fordel kan opnås
  - i. Spørgsmål fra salen: skal det være en enig bestyrelse der beslutter at omlægge lån?
    - 1. svar: nej ikke nødvendigvis – der skal blot være flertal i bestyrelsen, men det har ikke været aktuelt på noget tidspunkt.

- b. Udskiftning af tag og vinduer. Bestyrelsen ønsker at gøre beboerne opmærksomme på at der inden for en overskuelig fremtid skal udskiftes tag+vinduer i ejendommen. Bestyrelsen har undersøgt mulighederne for at udskifte tag og vinduer. Der har blandt andet været drøftet muligheden for at bygge taglejligheder for at finansiere udskiftningerne. Derudover har der også været talt om mulighed for tagterrasse. En anden løsning kan være at udskifte taget med et nyt identisk.
- Ved at udskifte både tag og vinduer samtidig, vil der kunne opnås besparelser på blandt andet stillads. Der vil formentlig også kunne indhentes bedre priser, da projektet bliver større.
- i. Spørgsmål fra salen: Vil det betyde husleje stigninger at udskifte vinduer og tag?
    1. svar: Vi vil bestræbe os på at holde det nede, men det vil formentlig betyde en stigning i huslejen. Det anslås at en prisstigning for hver 60 m<sup>2</sup> kan ligge på ca. 800 kr. (ved en ombygning på ca. 12 mio. kr.) – denne pris er dog uden et eventuelt salg af nye taglejligheder eller andre indtægter i forbindelse med udskiftningen.  
Det som taler for en udskiftning, er at der p.t. er lav rente.
  - ii. Kan man ikke vælge at udskifte eksempelvis taget nu, og vinduer i fremtiden?
    1. Det er bestyrelsens opfattelse at vinduerne trænger til udskiftning, lige så meget som taget. Men det er en mulighed.
  - iii. Er hoveddøre og altandøre med i en eventuel udskiftning?
    1. Altandøre vil i hvert fald være en del ombygningen – om hoveddøre skal være med er en mulighed der vil overvejes.
  - iv. Har bestyrelsen overvejet at omdanne loftrum til fællesrum/festlokale?
    1. Vi undersøger alle muligheder. Dog er det nemmere eventuelt at udvide eksisterende 4.sals lejligheder opad, end at oprette nye opholdsrum – dette vil også kunne generere en indtægt/finansiering.
    2. Såfremt man vælger at udvide de eksisterende 4.sal lejligheder med en hems eller lignende, vil de respektive andelshavere skulle betale andelsværdien af de ekstra m<sup>2</sup>.
    3. Det er muligt at udvide enkelte af 4.sal lejlighederne, men det vil betyde at selve opførelsen/ombygningen vil blive dyrere.
    4. Ved udvidelse af 4.sals lejligheder, er det sandsynligt at huslejen for øvrige andelshavere kan falde, da 4.sals lejlighederne vil få en større andel af det samlede m<sup>2</sup> antal i foreningen.
  - v. Hvad er tidshorisonen for et eventuelt byggeri?
    1. Det er ukendt område p.t. og afhænger af hvilken løsning der arbejdes videre med.
- c. Bestyrelsen vil arbejde videre med flere konkrete forslag, i stedet for at arbejde ud fra et decideret rammebeløb uden at kende omfang.

### **Forslag til afstemning**

- a. Bestyrelsen foreslår i lighed med tidligere år, at bestyrelsen bemyndiges til at foretage omprioriteringer af ejendommens realkreditlån, når fordel kan opnås
  - i. Alexander fortæller at det er noget vi beder om hvert år, for at vi som det netop har været tilfældet, kan foretage omlægninger når fordel kan opnås

Afstemning om bemyndigelse af bestyrelsen til omprioritering af realkreditlån. 20 af 20 stemte for.

- b. Forslag om at bestyrelsen bemyndiges til at bruge maksimalt 50.000,00 kr. til at betale en rådgivende ingeniør for, at komme med forslag til ombygningen og mulige scenarier for en ombygning/istandsættelse af vinduer og tag.

Afstemning om godkendelse af bestyrelse. 19 af 20 stemte for. 1 stemte blankt.

### **6. Valg af medlemmer til bestyrelsen**

Der er 4 pladser på valg, til bestyrelsen:

Herluf stiller op til bestyrelsen for en 2 årig periode.

Flemming Oder stiller op til bestyrelsen for en 2 årig periode.

Dennis Lund stiller op til bestyrelsen for en 2 årig periode.

Alexander ønsker ikke at genopstille til bestyrelsen.

Daniel stiller op til bestyrelsen for en 1 årig periode.

Ingen andre ønsker at stille op til bestyrelsen.

Afstemning om godkendelse af bestyrelse. 20 af 20 stemte for godkendelse af bestyrelse.

## 7. Valg af suppleanter til bestyrelsen, og valg af revisorer

Kristian stiller op til suppleant for en 1 årig periode.

Michael stiller op til suppleant for en 1 årig periode.

Ingen andre ønsker at stille op som suppleant.

Afstemning om godkendelse af suppleanter. 20 af 20 stemte for godkendelse af suppleanter.

Søren Rasmussen ekstern Revisor stiller op til ekstern revisor for en 1 årig periode.

Afstemning om godkendelse af ekstern revisor. 20 af 20 stemte for godkendelse af ekstern revisor.

Anna Brask stiller op til intern revisor for en 1 årig periode.

Afstemning om godkendelse af intern revisor. 20 af 20 stemte for godkendelse af intern revisor.

## 8. Eventuelt

- Fra salen: kan man gøre noget for at få folk til ikke at smække med dørene?
  - Vi kan kun henvise til husordenen – støjende adfærd.
- Fra salen: kan man rydde op i cykelkælder og evt. omlægge til tørrerum?
  - Det bliver gjort ved hver eneste hoveridag, men vi kan ikke smide cykler ud, som folk ønsker at beholde.
  - Der er behov for en cykelkælder, så bestyrelsen ønsker ikke at man ændrer dette.
- Fra salen: opfordring til at folk parkerer tættere, så der bliver mere plads til bilerne.
- Formand/Herluf: opfordring til at folk fjerner deres tøj fra tørrerummene så snart det er tørt. Derudover at folk holder vaskemaskinerne rene for sæberester. Pap skal ikke ned i storskraldrummet – dette skal i papcontaineren.
- Opfordring til at man tænker over hvem man lukker ind i opgangen.
- Flemming Oder: Husk at besøge foreningens hjemmeside [www.Matosa.dk](http://www.Matosa.dk).

Flemming takker for fremmødet og for god ro og orden.

Mødet er hævet.

