

Referat Ordinær Generalforsamling 2020



Mødedato 29. oktober 2020

Mødereferat skrevet af Morten S Nilsen

Deltagere Herluf Christensen, Flemming Odér,
bestyrelsesmedlemmer Alexander Jacobsen, Morten S. Nielsen ,
Kristian L. Andersen,

Fraværende
bestyrelsesmedlemmer

A/B Matosa

Statholdervej 13, kld
2400 København NV
Matrikel nr. 1153 af Utterslev
Se-nr: 16 11 17 16
Mail: bestyrelsen@matosa.dk
Web: www.matosa.dk
Dansk Bank
Reg. Nr: 3001
ErhvervsGiro: 1783637
IBAN: DK3730000001783637

1. Valg af dirigent.
 - a. Alexander stiller op til dirigent. Ingen andre ønsker at stille op, og Alexander vælges.
 - b. 5 fuldmagter. 20 fremmødte. 25 stemmer er repræsenteret på generalforsamlingen. 3 fuldmagter er givet, uden at det er angivet, hvem de er. De er derfor ikke gyldige ift. afstemning, og vi betragter dem som blanke stemmer. Vi er ikke to tredjedele, som der kræves, hvis der skal vedtages vedtægtsforandring på dette møde.

2. Aflæggelse af bestyrelsens beretning for det forløbne år.
 - a. Det har været et mærkeligt år pga. corona. Vi har fået nogle nye andelshavere, som er flyttet ind i året. Varmecentral er optimeret, så der er energibesparelse. Vi har fået sat hegne op. Vi har haft to års gennemgang af vinduer og altandøre hos de fleste andelshavere. Vi har fået tilbudt billigere internet. Vi har afholdt ekstraordinær generalforsamling i forbindelse med byggeprojekt og boligafgift. Ved hoveridag var der et godt fremmøde og 35 deltagere til havefesten. Tak til alle, der har været med til havefesten og hoveridagen og arbejdet i haven.

3. Forelæggelse af årsregnskabet, værdiansættelse og evt. revisionsberetning, samt godkendelse af årsregnskab med værdiansættelse.
 - a. Årsregnskab er delt rundt. Indtægter passer godt overens med hvad vi havde regnet med. Der er lidt ekstra fra Fibia, idet vi ikke havde regnet med dette. El har været lidt billigere end vi havde regnet med, fordi vi har fået bedre pærer stille og roligt og ikke har sænket budgettet. Egendomsskatter er steget lidt, ligesom hvert år. Udgifter til vurdering af ejendom passer overens med vores forventninger. Reparation og vedligeholdelse er blevet noget dyrere. Dette skyldes at vi har indregnet låger i den post. Resultatet er 130.000 før skat, som vi regner med at overføre til næste regnskabsår. Ejendommen er 81.600.000 værd. Vi fik lavet en ny vurdeing før 1.7 i forbindelse med Blackstone indgrebet. Vi har valgt at holde 5.200.000 tilbage for at undgå et prishop i forbindelse med optag af lån til byggeprojekt. Ved optagelse af lån vil værdien andelsforeningen falde. De 5.200.000, som vi holder tilbage, vil fungere som buffer. Værdien for de enkelte andele er derfor den samme som sidste år. Denne valuarvurdering kan gælde evigt grundet de gældende regler omkring Blackstone-

indgrebet. Vi kan vælge at få en valuarvurdering senere. Vi kan også altid vælge at ikke fastholde de fem millioner, uden at få foretaget en ny vurdering.

Budgettets visning af vores lån passer ikke, da vi har lavet lånene om efter 1.7, hvor budgettet er lavet.

Spørgsmål omkring hvorfor altaner ikke blev taget af tidligere. Svaret er, at vi først nu var blevet opmærksom på, at de er ulovlige.

Spørgsmål om andre andelsforeninger i nærheden også har ulovlige altaner og om man skal gøre dem opmærksomme på det. Et svar er, at bygningerne er bygget samtidig, men altanerne på samme måde. Vi kan overveje om vi vil sige det.

Spørgsmål til knopskydning og de muligheder, der ville være ift. boligafgift, hvis man ikke havde lavet knopskydninger. Bestyrelsen besvarer at boligafgift er billigere, når vi laver knopskydning grundet ekstra indtægt fra boligafgift.

- b. Afstemning: 25 stemmer for vedtagelse af regnskabet. Regnskabet er vedtaget.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse.

- a. Indtægt fra boligafgift er højere fra 2. kvartal af, da vi vedtog en stigning i boligafgift.

Vi har sænket vaske-indtægt. Vi regner med at have en indtægt på 2,3 millioner.

Ejendomsskab har vi sat op for at ramme niveauet, vi forventer. Vi har sat 500.000 til reparationer. Det er højere end sidste år, fordi det kan være, at der dukker småting op i forbindelse med byggeprojektet. 300.000 kroner er sat af til udgifter af byggeprojekt, som kan være servicering af lån, hvis vi optager et realkreditlån eller udgift til rådgiver. Bruger vi flere penge end 300.000 låner vi differensen og servicerer lånet.

Vi har 330.000 kroner i udgifter til renter.

Budgetteret driftsresultat er 281.000 kr. Når man tager afdrag med regner vi med et overskud på 41.000.

Omlæg af lånet kan give en højere udgift det første år, hvorefter det så er billigere.

Afstemning: 25 stemmer for. Budgettet er vedtaget.

5. Orientering om byggeprojektet.

- a. Vi har indgået en endelig aftale med byggerådgiver Gaihede. Aftalen er formuleret sådan, at de får et fast beløb, der svarer til 14% af det, byggesagen er budgetteret til. Det betyder, at hvis projektet bliver dyrere, så skal vi ikke betale Gaihede mere. Omvendt, hvis de lykkes med at spare penge, så får de stadig samme beløb, men vi sparer penge og vi har aftalt at de får 5% for hver gang, de sparer 3.000.000 kr. Det betyder at både de og vi sparer penge. Vi skal sikre os, at de ikke skærer på kvaliteten. Vi betaler 8% af det, der har med altaner at gøre. Vi fik forhandlet en rabat på 150.000 kr.

- b. 6 andelshavere på 4. sal har meldt, at de gerne vil knopskydningen.

- c. Kommunen har modtaget de oplysninger, de skal have ift. støtte til byggeprojektet. Et spørgsmål om hvad der sker, hvis kommunen afviser ansøgningen om tilskud. Vi vil nok fortsætte med projektet, da det ikke kan betale sig at lave om på det.

- d. Byggetilladelse afventer vi.

- e. Vi har fået en landskabsmåler ude, men kender endnu ikke kvadratmeterne på knopskydningerne.

6. 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. 25 stemmer for. Forslaget er vedtaget.

- b. Bestyrelsen foreslår at andelshaver der ikke har en direkte adgang til en altan eller have/gården fra deres lejlighed får en rabat på den månedlige boligafgift. Beløbet forslås fastsat til 250 kr. om måneden. Dette kræver at der tilføjes følgende til vedtægterne i §9:

§9 Stk. 2. Lejligheder der ikke har direkte adgang til en altan eller have/gården, får en fast månedlig rabat på boligafgiften. Størrelsen på denne rabat fastsættes af generalforsamlingen.

Spørgsmål: hvor mange vil få adgang til gården/altan? Lige nu har 11 ikke adgang. Det vil nok komme ned på 5. Spørgsmål: får man både rabat og lov at springe hurtigere til en større lejlighed, fordi man bor i stuen? Svar: Ja, som det ser ud nu og hvis forslaget vedtages (ikke i dag, da vi ikke er 2/3 til stede). Kommentar fra andelshaver: man skal passe på det ikke bliver en glidebane ift. differentiering og de andelshavere, som ikke har adgang til gården/altan har stadig en andel, som har samme andelsværdi.

- i. Afstemning: én fuldmagt har stemt ja, én fuldmagt har stemt nej. 10 stemmer for. 13 stemmer imod. Forslaget falder.

7. Valg af medlemmer til bestyrelsen, fem medlemmer er på valg der har været en del fraflytninger i løbet af året.
 - a. Normalt har vi tre på valg, idet vi er seks medlemmer af bestyrelsen og medlemmer er til valg hvert andet år. Da der har været og er fraflytninger er der fem til valg. Derudover skal der vælges to suppleanter.
 - b. Tre andelshavere ønsker at stille op. Da der skal vælges to skal der stemmes mellem de tre kandidater. Den ene kandidat trækker sig dog. Derfor: Flemming og Morten genvælges for en to-årig periode som bestyrelsesmedlemmer. Kristian, som er suppleant, vælges til bestyrelsesmedlem. Mette og Rebecca vælges til at træde ind i bestyrelsen.
8. Valg af suppleanter til bestyrelsen, og valg af revisorer.
 - a. Lars og Zainab ønsker at opstille til suppleant, og da to andre trækker sig, vælges de ind i bestyrelsen som suppleanter.
 - b. Bestyrelsen foreslår at vi vælger samme revisor, som vi allerede bruger. Han deltager ikke i dag grundet COVID-19 situationen. Han vælges som revisor.
9. Eventuelt.
 - a. En andelshaver nævner, at der er et ordensreglement på vores hjemmeside. Der fremstilles ønske om, at det er til alles kendskab, dvs. opdatere det, holde ved lige, og gøre folk bekendt med at det eksisterer, eksempelvis på bagsiden af indkaldelsen til generalforsamlingen og at der er et fast punkt på dagsordenen for generalforsamlingen, hvor den drøftes. Spørgsmål fra anden andelshaver om, hvor mange klager Bestyrelsen modtager, og svaret er, at vi som Bestyrelse har modtaget nogen, men at vi har håndteret det internt.
 - b. Spørgsmål om der er overvejelser om at skifte til en statsautoriseret revisor og pointering af, at nogle kan have haft svært ved at få det godkendt af banker, når revisor ikke er statsautoriseret. Svar: Nej, det har vi i Bestyrelsen ikke overvejet og vi har ikke stødt på problemet. Bestyrelsen noterer at dette kan give mening.
 - c. Et bestyrelsesmedlem siger, at vi ikke har fastgjort hvornår de 15% rabat på køb af knopskydning ophører. Det skyldes, at vi endnu ikke ved hvor mange kvadratmeter, hver enkelt knopskydning reelt vil være på. Derfor kan man som andelshaver på fjerde sal være udfordret på at sige endeligt ja, da prisen ikke kendes, idet kvadratmeter ikke kendes. I Bestyrelsen har vi talt om, at man som andelshaver på fjerde sal skal sige ja, når vi som andelsforening har fået kvadratmetertallet.

9/11/20

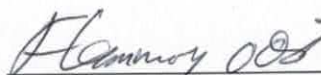


Alexander Jacobsen
Dirigent

Bestyrelsen



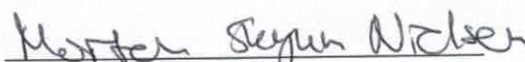
Herluf Christensen
Formand



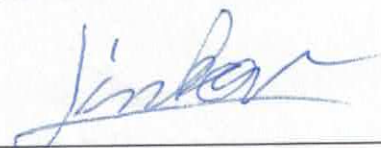
Flemming Oder
Næstformand



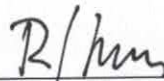
Mette Leth
Sekretær



Morten Skyum Nielsen
Menigt medlem



Kristian Linkær Andersen
Menigt medlem



Rebecca Krebs
~~Kasserer~~