

Generalforsamling - referat



Mødedato	12/10-2022
Mødereferat skrevet af	Mikkel
Deltagere fra bestyrelsen	Mette, Mikkel, Kirsten, Lars, Herluf, Morten, Rebecca, Søren
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
Web: www.matosa.dk

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

Dagsorden i henhold til vedtægterne:

Fremmødte stemmer inkl. fuldmagter tæller 36 som er præcis 2/3

1. Valg af dirigent.

Forkvinde Mette Leth er foreslået af bestyrelsen. Salen har ingen forslag. Mette Leth vedtages enstemmigt.

Indkaldelse til GF er indkaldt til tiden jf. vedtægter bemærker dirigenten

2. Aflæggelse af bestyrelsens beretning for det forløbne år.

Forkvinde Mette Leth aflægger bestyrelsens beretning.

Hun takker bestyrelsen og nævner opgaver i det seneste år.

Vi har diskuteret byggesagen og der er stadig ingen byggetilladelse.

Vi har diskuteret økonomi. Vi er ikke altid enige.

Vi har administreret byggebordet. Husk det kun er små ting.

Vi har afholdt julehygge, hoveridag og en stor tak til alle der deltager i samvær og hjælper til i foreningen.

En stor tak til havelauget. Vi har fået 6,5 tusind fra biodiversitetspuljer i Københavns Kommune.

Tak for at hjælpe med at rengøre grill. Tak til Mads for at lave ny hjemmeside. Tak til Bjarne for at lave portens lås.

Velkommen til nye andelshavere i det kommende år.

Der er rigtig meget arbejde i bestyrelsen. Nogle gange flere gange i løbet af dagen. Derfor hilser vi forslaget om administrator velkommen. Vi indstiller til en mere fælles deling af opgaverne også udenfor bestyrelsen.

Vi håber vi kan rykke tættere sammen og have en god, sund og fornuftig dialog.

Matosa skal være en trygt og sikkert og rart sted at være i fremtiden.

Tak for ordet siger forkvinde Mette Leth.

3. Forelæggelse af årsregnskabet, værdiansættelse og evt. revisionsberetning, samt godkendelse af årsregnskab med værdiansættelse.

Kassérer Mikkel forelægger regnskab.

Vi har valgt at bruge Vistisen Lunde igen i år, trods besværet sidste år. Noget lå hos dem, og noget lå hos os. Vi er blevet bedre til at arbejde digitalt og optimere arbejdsprocesserne. Processen omkring regnskaber har været smertefri i år og revisor har givet os ros.

Sidste års regnskab havde en påtegning fra revisor om, at vi ikke overholdt bogføringsloven. Det gør vi i år. Revisor har ikke givet anledning til nogen forbehold.

Resultatet for i år er på 2.460.129, hvilket er en forbedring på ca. 2,1 million i forhold til sidste år. Vi har brugt færre penge på vedligeholdelse. Udgifter til lån er faldet, da vi tidligere har omlagt til 0,0% fastforrentet.

972.000 er brugt på Gaihede. Resultatet, hvis vi ikke havde lavet byggesag, havde været 1,1 million. Det tal er relevant ift. vores beregninger i den kommende byggesag.

Balance. Den nyeste valuarvurdering er på 98.100.000, som er en stigning på ca. 10%. Vi har valgt en ny valuar i år, som kunne gøre det billigere og har hjulpet med andre ting, f.eks. at kigge på vores forsikringer, som han vurderer til at være lidt for dyre.

K1, K2, K3 er vigtige tal. Her er der en stigning på ca. 10% og vi har også afdraget på vores gæld.

Andelskronen er steget ca. 12%. Hvor stor værdi af de enkelte lejlighedsstørrelser er angivet i regnskabet.

Spørgsmål fra andelshaver: Hvorfor er boligafgiftindtægt faldet? Svar: en lejer er fraflyttet og lejligheden er solgt som andel, derfor er der lavere lejeindtægt. Opfølgende spørgsmål: Står der ikke i vedtægterne at fast ejendom skal op på Generalforsamlingen for at det må frasælges, og lejelejligheden var fast ejendom. Svar: bestyrelsen anerkender, at det er en fejl og bemærker, at der ligger meget arbejde hos bestyrelsen, og der vil ske fejl og at det er beklageligt.

Spørgsmål fra andelshaver: Er der fejl i angivelsen af andelsboliger? Forskellige tal er angivet. Svar: vi er 54 andelshavere. Vi blev en mere, da lejelejlighed blev til andelslejlighed. Men det lader til at være en fejl. Vi bliver i tvivl om, om vi som Generalforsamling kan godkende regnskabet. Bestyrelsen foreslår, at vi stemmer om, om regnskabet kan godkendes og så undersøger på bagkant.

36 stemmer for. Regnskabet er tentativt godkendt.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse.

Skubbes til efter punkt 6.

5. Orientering om byggesagen. Afstemning om forøget budget til byggesagen.

Lars JJ fra bestyrelsen tager ordet og budget omdeles.

I starten af august havde vi møde med Gaihede. Københavns kommune har udliciteret byggegodkendelsen til et eksternt firma.

Lars JJ beretter om at vi har lavet ny licitation og i denne har Tømrerenterprisen vundet med ca. 1.6 mio. kr. højere end det oprindelige bud.

Ift. altanerne vandt Alument ApS licitationen i første omgang med et bud der var højere 317.563 kr. end oprindeligt budget.

Lars JJ fortæller om argumenter for at vi ikke kan droppe store dele af hverken hovedenterprise eller altanprojekt.

Der bliver stillet spørgsmål om hvorvidt vi vil holde fast i større altaner i mod at der så muligvis skal sprinkleranlæg op. Altanerne er en brandvej og fjernes de, skal der en anden brandsikring til. Der er en bekymring om at vi vil tage en ekstra omkostning. Bestyrelsens svar er vi selvfølgelig sørger for at tage beslutninger for foreningens bedste

Der bliver stillet spørgsmål om hvorvidt Københavns Kommune kan stilles til ansvar for ekstraomkostningen ift. byggeprojektet. Bestyrelsen vil undersøge dette, men forventer ikke at vi kan få nogen erstatning/godtgørelse.

Vi stemmer om hvorvidt vi kan godkende hovedentreprisens nye budget på 26.956.669 kr. inkl. moms. Der stemmes for med 36/36 stemmer.

Vi stemmer om hvorvidt vi kan godkende altanprojektets nye budget på 9.500.000 kr. inkl. moms. Der stemmes for med 36/36 stemmer.

Vi stemmer om totalentreprisens nye budget 40.140.750 kr. inkl. moms. Der stemmes for med 36/36 stemmer.

6. Orientering og afstemning om lån til byggesagen. Der er tre scenarier:

- a. F5 rentetilpasningslån, lånet er et 30-årige lån der er afdragsfrit de første 10 år, obligationen bliver refinansieret hvert 5 år - seneste ÅOP 4,47 % - huslejestigning på op til 10 %**
- b. FlexLife 30-årige obligationslån, med mulighed for afdragsfrihed i hele perioden – seneste ÅOP 5,579 % - huslejestigning på op til 30 %**
- c. 30-årige obligationslån med løbende afdrag fra dag 1 - seneste ÅOP 6,2 % - huslejestigning på op til 60 %**

Vi puljer denne afstemning med første indkomne forslag.

Lars JJ orienterer om ”drift- og likviditetsbudget for i fremtiden”. Det vigtige tal her er hvad det budgetterede beløb er til lån. Det er i budgettet 1.462.719 kr.

Derefter går Lars til den anden side på arket hvor der præsenteres 4 lånemuligheder. Vi regner med at vi har en gæld på 35,5 mio. DKK.

Lars JJ orienterer om at vi beder om at låse os fast på en låntype og op til en vis huslejestigning. På lånoptagningstidspunktet kan dette have ændret sig og i så fald vil vi være nødt til at gå på ekstraordinær generalforsamling.

Lars JJ orienterer om de forskellige låntyper.

Der debatteres:

Beboer stiller spørgsmål om, hvordan udregningerne er lavet og pointerer at dette gerne skal omdeles 8 dage før GF i fremtiden.

Beboer stiller spørgsmål om ejendomsskattens stigning. Vi har udregnet det ud fra hvor mange ekstra kvadratmeter vi får efter 6/12 5. sals lejligheder er solgt.

Beboer stiller spørgsmålstejn ved hvor stor påvirkning det har hvis nogle 5. sals lejligheder ikke kan sælges. Det er svært at vurdere.

Der stilles spørgsmål om hvorvidt FlexLife kan konverteres til kurs 100 skulle renten falde meget. Det kan altid konverteres til kurs 100 ved hvert kvartal.

Der stilles spørgsmål til F5 om hvorvidt man kan indfri efter 5 år til kurs 100. Det kan man.

Der stilles spørgsmål til hvornår der skal gives bindende tilsagn omkring 5. sals lejligheder, da det er farligt at gå med et projekt, hvor det kan være alle er hoppet fra. Vi kan ikke binde nogen og bestyrelsen vil kigge på efterfølgende hvorvidt vi kan gøre noget omkring dette.

Der stilles spørgsmål til hvad det er vi skal stemme om. Vi stemmer om en låntype og en huslejestigning med denne låntype op til x%. Kan vi ikke holde os indenfor dette skal vi til ny generalforsamling.

Der præciseres at det er meget gunstigt for de 6/12 4. sals beboer,e der har tilvalgt 5. sal.

Der stilles spørgsmål til hvordan de ”op til 10% stigning” skal forstås. Er det indenfor 5 år? Det der præciseres af bestyrelsen er at det er ved optagelsen af lånet. Hvis der i de to etaper af låneoptagning forefindes at bestyrelsen ikke kan holde sig indenfor de f.eks. 10% så skal det stemmes om igen på generalforsamling for at kunne optages. Efter diskussion præciseres det at det er op til 10% indenfor de næste 5 år indtil evt. rentetilpasning.

Der spørges til hvilke af lånene der bortfalder ved vedtagelse af forslag nummer 2. Forslag a) og e) vil i så fald frafalde.

Der argumenteres fra en beboer til at hvis vi vælger flex model så ændrer det risikoprofil for foreningen og dermed kan købere muligvis sorteres fra.

Der spørges ind til mulighed e) som Mikkel argumenterer for er ”bedste og værste af begge verdener”. Forslaget er desværre stillet sådan at vi nok skal på ekstraordinær generalforsamling skulle dette stemmes igennem.

Forkvinde Mette argumenterer for at hun vil stemme for fastforrentet lån da hun personligt er mere til sikkerheden i fastforrentet lån. Hun indstiller til at overveje risikoen i sin privatøkonomi. Hvis man vælger f5-lånet, så accepterer man også muligheden for at andelsafgiften må forhøjes om 5 år, hvis renten til den tid er steget.

Lars JJ argumenterer for at købere ikke vil blive påvirket så hårdt af ”den ændrede risikoprofil” nævnt ovenfor. Banken vil i højere grad bede om at købere skal have en større buffer når de køber en lejlighed. Lars JJ argumenterer for at det store fald i mulige købere vil være hvis vi stiger 40% i husleje i dag.

Lars JJ henstiller til at man også tænker på at omkostninger til privat lån – ved højere husleje – og varme og vand.

Lars JJ refererer de økonomiske vismænd at de forventer et fald i lejligheders priser nu, men at det vil vende så tidligt som 2024.

Lars JJ har en stærk tro på at renten ikke er højere om 5 år som vi ville være eksponeret for ifm. F5 lånet.

Mikkel argumenterer for at han er mere til F5 lånet grundet renten formentlig ikke er højere om 5 år og hvis den er så er den ikke så meget højere at det vil skabe en huslejestigning på 40%.

Beboer påpeger, at hvis man vælger f5-lånet og renten er steget om 5 år, så vil vores andelsafgift også stige til den tid.

Beboer spørger til om Lars JJ ikke modsiger sig selv ved at sige at det bliver sværere at sælge hvis vi har usikkerhed. Lars argumenterer for at den højere husleje er værre som nævnt ovenfor.

Lars JJ henstiller til at man sammenligner ÅOP på mulighed a) og d).

Beboer argumenterer for hun også er for F5 lånet. Hun har selv lige købt og banken argumenterede for variabel rente da de ikke regnede med at renten ville stige så meget mere. Hun ville ikke have købt lejligheden hvis hun vidste huslejen stod til muligvis at skulle stige 40%.

Kirsten fra bestyrelsen henstiller til at man husker at hvis man vælger F5 så skal man vide, at bestyrelsen står med komplicerede beslutninger i fremtiden. Da man jo ikke kan vide, hvem der sidder i bestyrelsen til den tid, kan det være usikkert, om bestyrelsen til den tid har kompetencerne at træffe de bedste valg ang. lånet. Lars JJ argumenterer for at han er enig i, at man kan ikke vide hvem der sidder med i bestyrelsen om 5 år og hvilke kompetencer de har. Kirsten mener, at hvis man vælger fastforrentet, så undgår man den usikkerhed, da låneplanen så og sige er fastlagt.

Beboer spørger til om vi burde have optaget lånene tilbage, da renten var meget lavere. Mikkel og Lars JJ argumenterer for at vi i så fald skulle have betalt renter i den mellemliggende periode og ikke kunne vide hvordan renten ville udvikle sig. Mikkel og Lars JJ argumenterer for at det bedste bud på fremtidens rente er renten i dag.

Beboer argumenterer for at man skal huske hvor høj den faste rente er nu.

Beboer argumenterer for at vi vælger mellem et risky lån (lånetype a) og et dårligt lån (lånetype b).

Morten fra bestyrelsen spørger til hvordan vi kan komme ud af F5 lånet. Bestyrelsen svarer at vi kan komme ud til kurs 100 efter 5 år.

Morten fra bestyrelsen spørger også til hvad positivt er ved lånemulighed b). Primært positivt er at vi hele tiden kan komme ud til worst case kurs 100

Mikkel pointerer at vi altså kun skal optage noget af lånet nu og vi derfor kan ramme model e) ved at tage en beslutning nu og tage en ny beslutning om et års tid når anden del (ca. 1/3 af lånet) skal optages.

Beboer argumenter for at vi lige meget hvilket lån vi tager bliver en forening med gæld. Hvis nogen kigger på os udefra bliver vi dermed både en forening med en høj andelsafgift.

Beboer argumenterer for vi husker hvor meget renten er steget, fra 1-2 % til 6-7%, og derfor kan den også stige meget mere. Han mener vores husleje som minimum skal stige med inflationen.

Beboer spørger til hvad forskellen er på a) og b). Lars JJ fra bestyrelsen forklarer at forskellen er at det ene er variabelt forrentet – det andet er fastforrentet.

Lars JJ fra bestyrelsen argumenterer for at det er en skræmmekampagne, hvad der bliver stillet af udsigter ift. at renten skulle stige til 5%.

Beboer spørger hvad forslagsstillere af forslag 2 vil stemme for af fastforrentet lån. De svarer ikke på hvilket lån de vil vælge men at de vil vælge fastforrentet.

Beboer argumenterer for at vi kunne vælge at udskyde denne beslutning lidt og sove på det og indkalde til ekstraordinær generalforsamling. Han synes der har været for mange informationer som skal fordøjes før vi tager en beslutning.

Beboer argumenterer for at vi burde have sparet op i de forløbne år og at vi burde sætte boligafgiften op lige meget hvad.

Beboer husker forsamlingen på, at låntype b, fastforrentet flexlife, kan man også afdrage på. Afdragsfriheden er blot en mulighed.

Beboer argumenterer for at selv om nogen kan klare en huslejestigning på 18% nu så er det måske ikke alle der kan klare dette.

Beboer pointerer, at hvis man har variabel rente på sit private andelsboliglån, så har man dobbelt risiko/gambling, hvis foreningen også vælger variabel rente.

Beboer bemærker at vi bør udskyde beslutningen grundet for meget information.

Beboer ønsker, at der kommer økonomisk uafhængig rådgivning udefra. Nogen som ikke er personligt involverede i denne sag.

Beboer foreslår at vi opstiller flere regneeksempler og prøver at spå om renten. Bestyrelsen vil forsøge.

Nogle andelshavere forlader mødet med den grund, at klokken er blevet mange. De giver fuldmagter med tilkendegivelse af, hvad de stemmer ift. lånet.

En andelshaver pointerer, at der kan være noget usolidarisk i at flere forlader mødet, når mange mennesker (bestyrelsen) har lagt så meget arbejde i at forberede mulighederne.

Pga. det fremskredne tidspunkt på aftenen, at flere andelshavere har forladt lokalet og flere beboere ønsker betænkningstid til at træffe denne vigtige beslutning ang. hvilken type lån Matosa skal optage, foreslår bestyrelsen af udsætte det egentlige valg derom til en ekstraordinær generalforsamling, som bestyrelsen vil indkalde til om kort tid.

Der stemmes om udskydelse:

Afstemning: 26 stemmer for at vores stemmer i dag blot er tilkendegivelse for, hvad man ønsker. Derved udsættes selve valget.

Tilkendegivelser om hvilken låntype man ønsker:

Tilkendegivelser for valg a: 16+8 fuldmagter = 24

Tilkendegivelse for valg b: 4+1 fuldmagt

Tilkendegivelse for valg c: 0

Tilkendegivelse for valg d: 0

Tilkendegivelse for valg e: 6

7. Indkomne forslag:

- a. Bestyrelsen foreslår i lighed med tidligere år, at bestyrelsen bemyndiges til at foretage omprioriteringer af ejendommens realkreditlån, når fordel kan opnås.**
- b. Bestyrelsen stiller som forslag at tilføje stk. 10 til paragraf 14 i vedtægterne. Formålet er at sikre, at 5. salslejlighederne bliver solgt, således, at foreningen kan øge sine indtægter og hurtigere afbetale på sine lån.**

'Stk.10. Ved salg af 4. salslejligheder, som endnu ikke har tilkøbt den tilhørende 5. sal, har foreningen forkøbsret. Dette er med henblik på sammenlægning af 5. og 4. sal. Dette gælder uanset øvrige bestemmelser i paragraf 14.'

Dette punkt udskydes til den ekstraordinære afstemning.

8. Valg af medlemmer til bestyrelsen. Der er tre bestyrelsespladser på valg.

- a. Herluf Christensen: genopstiller
- b. Rebecca Krebs: genopstiller
- c. Mette Leth: genopstiller

Lars Jensen ønsker at opstille til bestyrelsen.

Der er 3 pladser og 4 opstiller. Generalforsamlingen tilkendegiver deres stemme på de tre personer, de ønsker at stemme ind i bestyrelsen.

Valg: Herluf, Rebecca og Mette vælges.

9. Valg af suppleanter til bestyrelsen, og valg af revisorer.

Frederik, Lars Jensen og Katja opstiller. Der er to pladser. Frederik og Lars Jensen vælges ind.

Afstemning for valg af revisor.

Der stemmes om hvorvidt vi skal beholde vores nuværende revisor:
26 stemmer for revisor + 6 fuldmagter.

Dermed er det besluttet, at vi beholder vores nuværende revisor.

10. Eventuelt.

Intet at bemærke

Med venlig hilsen Bestyrelsen

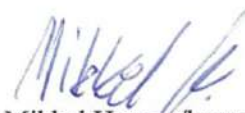

Mette Leth/formand


Herluf Christensen/næstformand


Kirsten Leth/bestyrelsesmedlem



Rebecca Krebs/sekretær



Mikkel Hansen/kasserer



Lars Jørgensen/bestyrelsesmedlem