

Advokatfirmaet Ternstrøm

Møderet for højesteret

Hovedgaden 423 • Postbox 19 • 2640 Hedehusene • Tlf 46 56 00 65 • Fax 46 59 00 66 • E-mail advokaterne@ternstrom.dk

Uno Ternstrøm advokat (H)

Mette Ternstrøm advokat (L)

Steen Ternstrøm advokat (L)

J.nr. 1003107

REFERAT

ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2018

ANDELSBOLIGFORENINGEN GILDHØJPARKEN

År 2018, den 14. marts, kl. 18.30 afholdtes på Brøndby Idrætsefterskole, Brøndby, ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Gildhøjparken. Til stede var 32 andelshavere og administrator, advokat Uno Ternstrøm.

Formand Michael Johansen bød velkommen og henviste til den med indkaldelsen af 28.2.2018 udsendte dagsorden:

Ad 1. Valg af dirigent:

Som dirigent valgtes Uno Ternstrøm, der konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

Ad 2. Bestyrelsens beretning:

Michael Johansen aflagde på bestyrelsens vegne beretning for 2017 med fremhævelse af, at det var lykkedes endnu engang at formå Skat til at foretage en omberegning af Andelsboligforeningens ejendomsskatter med tilbagevirkende kraft fra 2006, hvilket har medført, at foreningen endnu engang har modtaget tilbagebetaling af for meget betalt ejendomsskat, og denne gang med et beløb på hele ca. kr. 2.5 mio.

I øvrigt henvises til vedhæftede gengivelse af formandens beretning.

Administrator tilføjede, at det alene tilkom formand og bestyrelse æren for at opnå det fine resultatet vedrørende ejendomsskatter, idet han selv havde været særdeles skeptisk, idet Skat havde behandlet foreningens ejendomsskat så sent som i 2016, hvorfor det forekom ejendommeligt, at der så kort tid efter skulle være muligheder for yderligere refusion af betalt ejendomsskat. Administrator tilføjede, at han ikke beskæftiger sig med skatteret, hvorfor han havde afstået fra at til- eller fraråde deltagelse i arrangementet.

Beretningen blev taget til efterretning.

Ad 3. Årsregnskab 2017 og fastsættelse af andelsværdi:

Administrator gennemgik resultatopgørelse med noter og fremhævede det særdeles gode resultat med angivelse af forslag til resultatdisponering. Prioritetsrenter/renteswap blev omtalt, og bortset fra Nykredits gentagne forhøjelser af bidragsydelsen holder de oprindelige løfter med hensyn til, at prioritetsrenter med tillæg af renteswap tilsammen hvert år giver et maksimalt fastsat beløb.

Balancen blev kort gennemgået, og med hensyn til den beskedne, likvide beholdning og tilstedeværelsen af en mindre kassekredit blev det oplyst, at tilbagebetaling af ejendomsskatter først fandt sted efter årsskiftet.

Noter om egenkapital og andelsværdi blev gennemgået, og f.s.a. prioritetsgæld blev det oplyst, at den swapaftale, der knytter sig til ca. 1/3 af prioritetsgælden, udløber om ca. 3 år (2021).

Til posten skyldige omkostninger blev der henvist til noten på regnskabets side 13. I 2. afsnit foreslås teksten i 2. og 3. linje ændret til følgende:

”Den positive udvikling skyldes, at foreningens renteswap i regnskabet har udviklet sig positivt med kr. 2.877.132. Denne regulering bogføres direkte på egenkapitalen. Havde foreningen ikke indgået aftalen om renteswap, ville foreningens egenkapital være positiv med kr. 15.455.481. Derudover har foreningen fået en godtgørelse vedrørende for meget betalte ejendomsskatter for årene 2008 – 2017 på kr. 2.550.592 for relaterede konsulentomkostninger.”

Med henvisning til opgørelsen af andelenes værdi foreslår bestyrelsen kursen pr. andelskrone fast til 1,0512.

Michael Johansen tilføjede, at tidligere vedtagen hensættelse til betaling af stigninger i.h.t. rentetrappe fortsætter indtil udgangen af 2020. Endvidere understregede formanden, at det var vigtigt, at revisor omskrev note 7 vedrørende konsulentfirmaets krav om honorarbetaling, fordi den foreløbigt anførte formulering kunne medføre den misforståelse, at kravet var anerkendt. Konsulenten har overtrådt lovgivning om juridisk rådgivning og er derfor kun berettiget til et honorar, der står i passende forhold til det af ham udførte arbejde.

Dirigenten kunne herefter konstatere, at generalforsamlingen godkendte årsrapporten, og at andelskronekursen blev fastsat til 1,0512.

Endvidere tiltrådte generalforsamlingen enstemmigt den foreslåede omformulering vedrørende kravet på konsulenthonorar i note 7.

Ad 4. Budget 2018 og fastsættelse af den månedlige boligafgift:

Michael Johansen henviste til det i regnskabet optrykte budgetforslag for 2018 og til den på medlemslisten, regnskabets sidste side, anførte boligafgift, der træder i kraft pr. 1.4.2018, og som medfører en nedsættelse af boligafgiften.

Formanden gjorde opmærksom på, at der i forårets 3 første måneder er betalt en højere boligafgift, hvilket påvirker størrelsen af boligafgiften for de resterende måneder i året. Boligafgiften er opgjort på årsbasis, hvilket herefter medfører, at der vil komme en beskeden stigning af boligafgiften pr. 1.1.2019. På årsbasis vil det dog blive det samme beløb som i 2018.

Endeligt oplyste formanden, at udgiften til fibernet nu udgår af budget og regnskab.

Generalforsamlingen godkendte enstemmigt budgetforslag samt forslaget om den nedsatte boligafgiften.

Ad 5. Forslag:

Der var ikke modtaget forslag til behandling.

Ad 6. Valg:

- a. Valg af formand:

Michael Johansen blev genvalgt.

- b. Valg af bestyrelsesmedlemmer:

Bo Nielsen blev genvalgt.

Da Steen Gildesberg ikke ønskede at deltage i bestyrelsen, blev som nyt bestyrelsesmedlem valgt Sune Meyer.

Samina Humayun ønskede ikke at fortsætte i bestyrelsen. Som nyt bestyrelsesmedlem for 1-årig periode valgtes Rene Mortensen.

Bestyrelsen består herefter af:

Michael Johansen (formand – 11. st.th.)

Lars Gregersen (17, st.tv.)

Bo Nielsen (23)

Sune Meyer (15, st.tv.)

Rene Mortensen (9, st.tv.)

- c. Valg af suppleanter:

Som 1. suppleant valgtes Thomas Feldstein (21)

Som 2. suppleant valgtes Samina Humayun (15, 1. th.)

d. Valg af revisor:

Dirigenten orienterede om, at RIH Revision var fusioneret med TimeVision, som er bosiddende i Brøndby, og at det i øvrigt fortsat vil være foreningens sædvanlige kontaktpersoner, der arbejder med foreningens regnskabsforhold.

Som revisor valgtes herefter TimeVision Revisionsanpartsselskab, Park Alle 295, 2., 2605 Brøndby.

e. Valg af administrator:

Som administrator genvalgtes advokat Uno Ternstrøm

Ad 7. Eventuelt:

Sander Holst gjorde opmærksom på, at indgangspartiet til foreningens ejendom var meget uskønt og frister forbipasserende til at henkaste affald.

Bo Nielsen omtalte erfaringer med kontakt til naboen og forventede, at det formentlig ville blive et økonomisk problem at opnå en ordening med denne. Bestyrelsen var dog indstillet på at prøve alligevel.

Det er konstateret, at en beboer kører meget hurtigt i området med sin store sorte bil. Det blev tilkendegivet, at mange var klar over, hvem den pågældende var. Bo Nielsen oplyste, at der nu anlægges 6 nye vejbumpe – 1 på hver stikvej, og dette forhåbentlig vil løse problemet.

Michael Johansen uddelte vingaver med stor tak til Samina Humayun og Steen Gildesberg for mange års stor indsats for Andelsboligforeningen og udtrykte håb om, at de senere ville overveje at vende tilbage til bestyrelsesarbejdet.

Der var også vin og stor tak til Palle Møller for nydelig vedligeholdelse af arealer og krukker m.v.

Vingaver og tak tilfaldt tillige de øvrige bestyrelsesmedlemmer, Bo Nielsen, Lars Gregersen og Rene Mortensen, samt suppleant Thomas Feldstein for et fortsat godt samarbejde.

Endelig var der tak til administrator for det tætte samarbejde, især i den seneste tid.

Da ingen yderligere ønskede ordet, konstaterede dirigenten, at dagsordenen var udtømt og takkede for god ro og orden.

Formand Michael Johansen takkede for fremmødet og hævdede generalforsamlingen.

Som dirigent/referent:

.....
Advokat Uno Ternstrøm

Bestyrelsen:



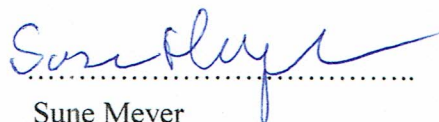
.....
Michael Johansen



.....
Lars Gregersen



.....
Bo Nielsen



.....
Sune Meyer



.....
Rene Mortensen