

Referat af ordinær generalforsamling i A/B Pier 2

Tirsdag den 24. marts 2020 kl. 17.00 i opgang 17's hall afholdt andelsboligforeningen Pier 2 ordinær generalforsamling. Normalt afholdes generalforsamlingen på biblioteket, og denne gang skulle der også have været et oplæg om testamenter mv. via FamilieTestamente.

Men ligesom ved ejerforeningens generalforsamling, afholdtes andelsboligforeningens generalforsamling grundet coronakrisen kun med bestyrelsen og afgivne fuldmagter.

Følgende punkterne blev behandlet, efter en kort velkomst af formanden:

1. Valg af dirigent

Som dirigent og referent blev Tina Stigfeldt fra DreistStorgaard valgt. Hun kunne konstatere, at forsamlingen var lovligt indvarslet jf. foreningens vedtægter samt beslutningsdygtig idet 10 ud af 20 andele var fremmødt 6 via fuldmagter. Personligt fremmødt var Leif Goldbeck, Verner Jensen, Kaj Johannesen samt Søren Scheel Meyer.

2. Bestyrelsens beretning – fremsendt sammen med indkaldelsen

Formanden fik ordet og henviste til den med indkaldelsen fremsendte beretning.

Til den fremsendte beretning kunne formanden supplere med at fortælle, der nu er 6 på foreningens venteliste. Og der er ingen tvivl om, at et par af dem som står på ventelisten er endog meget interesserede i at købe.

Da der ikke var spørgsmål eller kommentarer fra bestyrelsen eller via fuldmagterne, blev beretningen taget til efterretning og godkendt.

3. Forelæggelse af årsrapport 2019, eventuel revisionsberetning og forslag til værdiansættelse til godkendelse

Årsrapporten er i 2019 blevet udarbejdet af DreistStorgaard, idet Nordisk Revision i 11. time meddelte foreningen, at de ikke længere kunne varetage denne opgave. De henviste til en anden ekstern revisor (dyrere end Nordisk Revision), som ingen i foreningens bestyrelse havde kendskab til. DreistStorgaard – som også udarbejder årsrapporter for andre andelsboligforeninger - tilbød at udarbejde årsrapporten for kr. 10.000,- inkl. moms. Dette takkede bestyrelsen ja til.

Dirigenten gennemgik kort årsrapporten for 2019 som udviste et overskud på kr. 302.413,-, og som lå særdeles tæt op af det budgetterede for året, og helt generelt lignede regnskabet for 2018. Eneste ændring var kun indtægterne via 2 x salg af andelsboliger og de indbetalte ventelistegebyrer.

Et meget flot resultat, som bl.a. skyldes de store besparelser på renteudgifter vedr. det lille lån som blev refinansieret i 2017.

I princippet er det ikke meningen andelsboligforeningen skal spare op som sådan – da vedligeholdelses forpligtelsen og udgifter ligger i ejerforeningen. Men da en andelsforening heller ikke må investere opsparet likvid kapital – som ved udgangen af 2019 var oppe på kr. 331.263 – er der ikke meget andet at gøre, end at glæde sig over den store likvide beholdning, som måske skal bruges i forbindelse med lånomlægningen ultimo 2021.

Grundet det store overskud, pæne afdrag på det lille lån samt den generelle gode økonomi i foreningen, er andelenes værdi stigende.

I 2019 var gangefaktoren på andelenes værdi oppe på 1,259. En stigning i forhold til sidste år på 2,46 %.

Og der er ingen tegn i sol, måne eller stjerne på, at dette ikke også forsætter i 2020.

Indtil coronakrisen har der været snak mellem bestyrelsen, administrator og Nordea om evt. låneomlægning, fordi renten har været så lav i løbet af 2019. Men kurstabet ville have været enormt og ville slet ikke give mening i forhold til rentebesparelsen.

Og i skrivende stund vil det være endnu mere tosset at omlægge, da renten er stigende. Ergo bliver der ikke tale om låneomlægning før ultimo 2021, hvor det afdragsfrie lån skal omlægges.

Inden administrator spurgte forsamlingen om de havde spørgsmål, henviste hun til den allersidste side i regnskabet. Her sidder to nye sider vedr. "Centrale økonomiske nøgleoplysninger til brug for generalforsamlingen". Dette er noget nyt. Et lovkrav om, at disse papirer skal indgå i regnskabet. Og det gør de så.

Derudover var der fra den diminutive forsamling ingen spørgsmål eller kommentarer, hvorefter regnskabet blev enstemmigt vedtaget.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften

Dirigent forelagde kort budgettet for 2020, som viste et budgettet overskud på kr. 98.193,-. Budgettet for 2020 ligner til forveksling resultaterne fra de foregående år.

Og igen; de store overskud år efter år polstrer foreningen til de kommende refinansieringer af lånene i 2021.

Der var ingen spørgsmål eller kommentarer til budgettet for 2020, som herefter blev enstemmigt vedtaget.

5. Indkomne forslag

Bestyrelsen havde foreslået en ændring/præcisering af vedtægternes § 32, således at ordet "autoriseret" foran revisor udgår, idet betegnelsen "autoriseret revisor" ikke eksisterer.

Via de 4 fremmødte og de 6 fuldmagter, blev forslaget enstemmigt vedtaget.

6. Valg af bestyrelsen

Leif Goldbeck var som formand på valg i år.

Leif modtog genvalg og blev da også enstemmigt genvalgt for de næste 2 år.

Bestyrelsen består herefter uændret af:

Leif Goldbeck nr. 17, 4. tv.

Søren Scheel Meyer nr. 17, 1. th.

Verner Jensen nr. 15, 2. tv. og

Kaj Johansen nr. 17, st. th.

Egentlig skulle der vælges 1-2 suppleanter, men der var ingen kandidater.

7. Valg af administrator

Bestyrelsen foreslog genvalg af DreistStorgaard, og da der ingen indvendinger var mod dette, blev DreistStorgaard enstemmigt genvalgt for det næste år.

8. Valg af revisor

Valg af enten DreistStorgaard eller en anden ekstern revisor, idet Nordisk Revision ikke længere kan tilbyde at udarbejde foreningens årsrapport.

Bestyrelsen så helst dette emne havde været drøftet med foreningens medlemmer. Men grundet coronakrisen måtte man i år nøjes med bestyrelsens holdning og de 6 afgivne fuldmagter.

DreistStorgaard blev således enstemmigt valgt som revisor til næste generalforsamling, hvor emnet så igen vil blive taget op i plenum.

9. Eventuelt

Punktet hvor alt kan diskuteres men ikke besluttet.

Leif og de øvrige deltagere var enige om, at det var en lidt specielt og tom fornemmelse at afholde generalforsamling for sådan en lille flok. Og alle glæder sig allerede til næste år, hvor alle igen kan være samlet.

Bestyrelsen vil den kommende tid arbejde videre via mail.

Administrator fik ordet. Meget – og meget forskelligt – står/siges i medierne vedr. konsekvenserne for andelsboligforeningerne af det eventuelle og såkaldte "BlackStone" indgreb eller "§ 5 stk. 2" indgreb. Hvad der bliver en realitet er pt. uvist, og helt generelt mener administrator og bestyrelsen ikke, der er noget at være nervøs for.

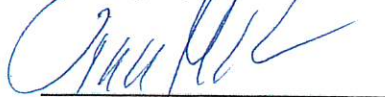
AB Pier 2 er som tidligere nævnt en rigtig rigtig sund forening med styr på økonomien. Derfor er andelenes værdi også rigtig pæne.

Så ganske kort – andelshaverne i foreningen kan sove trygt om natten.

Slutteligt takkede Leif, administrator og den øvrige bestyrelse for det gode samarbejde.

Så var der ikke flere input, hvorefter formanden konstaterede at dagsordenen var udtømt - og hævede derpå generalforsamlingen.

Som dirigent/referent:

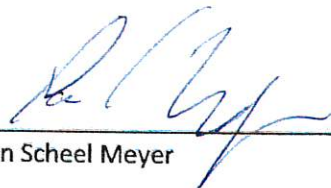


Tina M. Stigfeldt

For bestyrelsen:



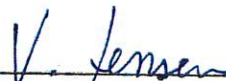
Leif Goldbeck



Søren Scheel Meyer



Kaj Johansen



Verner Jensen