
AB NJAL

REFERAT ORDINÆR GENERALFORSAMLING ONSDAG DEN 18. NOVEMBER 2020

Henrik Qwist
Advokat (H), partner
hq@qbadv.dk

27. november 2020

J.nr. 10033

QWIST & BRÆMER
ADVOKATER

Onsdag den 18. november 2020 kl. 18.30 afholdtes ordinær generalforsamling i AB Njal i Kulturhuset, Islands Brygge med følgende

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse og godkendelse af årsrapport for 2019/2020
 - a) Bestyrelsen har indhentet en valuarvurdering og foreslår på baggrund heraf, ny andelskrone på kr. 14.500,00 pr. m²
4. Forelæggelse og godkendelse af drifts- og likviditetsbudget for 2020/2021
 - a) Bestyrelsen indstiller uændret boligafgift på kr. 53,82 pr. m² pr. måned
5. Forslag
6. Valg af bestyrelse
 - Formand Conni Madsen er på valg for 1 år - modtager genvalg

 - Bestyrelsesmedlem Mette Belling Skov er på valg for 2 år - modtager genvalg
 - Bestyrelsesmedlem Nicoline Hjorth Mikkelsen er på valg for 2 år – modtager genvalg
 - Bestyrelsesmedlem Aske Nisbeth er på valg for 2 år - modtager ikke genvalg.

 - Bestyrelsen indstiller Jacob Westh, Gunløgsgade 65, 1.tv.

 - Bestyrelsesmedlem Ronnie Fibæk Hansen er ikke på valg
 - Bestyrelsesmedlem Bent Ottosen er ikke på valg
 - Bestyrelsesmedlem Camilla Schaufuss er ikke på valg

 - Valg af 1. og 2. suppleant for 1 år

 - Bestyrelsen indstiller Anne Krogh-Jensen, Egilsgade 62, st. tv. og Nicoline Suadicani, Egilsgade 46, 4. th.
7. Eventuelt - Forslag under dette punkt kan ikke sættes til afstemning.

Formanden Conni Madsen bød på bestyrelsens vegne velkommen til foreningens ordinære generalforsamling 2020, som i år er noget anderledes end normalt. De praktiske regler blev linet op for de fremmødte, og Conni Madsen takkede for, at rigtig mange andelshaverne har fulgt opfordringen om at lade sig repræsentere ved fuldmagt og dermed begrænse fremmødet på grund af Covid-19. Normalt ser bestyrelsen jo ellers gerne, at flest muligt møder op til årets generalforsamling.

Ad 1 – Valg af dirigent og referent

Conni Madsen foreslog advokat Henrik Qwist som dirigent.

Advokat Henrik Qwist blev valgt til dirigent uden modkandidat. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indvarslet i henhold til foreningens vedtægter, jfr. § 23, og at ingen i forsamlingen på opfordring havde indvendinger mod generalforsamlingens lovlighed.

Dirigenten konstaterede, at ud af foreningens 244 andelshavere var 142 repræsenteret, heraf 105 ved fuldmagt. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig til behandling af samtlige generalforsamlingens dagsordenspunkter.

Advokat Henrik Qwist blev tillige valgt som referent. Referenten præciserede, at referatet som sædvanligt vil blive udarbejdet som beslutningsreferat alene med gengivelse af aftenens beslutninger.

Ad 2 - Bestyrelsens beretning

Dirigenten konstaterede, at bestyrelsens beretning i år ekstraordinært var udsendt sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen.

Formand Conni Madsen håbede, at alle havde nydt at læse bestyrelsens beretning, og såfremt der var spørgsmål, var de selvfølgelig velkommen.

Da der ikke var spørgsmål eller bemærkninger konstaterede dirigenten, at bestyrelsens beretning 2019/2020 var taget til efterretning af generalforsamlingen.

Ad 3 - Forelæggelse af årsrapport 2019/2020 samt godkendelse af andelskronen

Registrerede revisor Thøger Rude Andersen gennemgik foreningens årsrapport 2019/2020 med status pr. 30. juni 2020. Fra gennemgangen af årsrapporten skal specielt fremhæves:

- Revisors erklæring er som sædvanligt uden forbehold. Revisor konkluderer, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020.
- Resultatopgørelsen - foreningens driftsregnskab - blev gennemgået, herunder noterne til denne. Foreningens driftsregnskab er specielt og særligt påvirket af foreningens store planlagte facade- og vinduesrenoveringssag med afholdte udgifter på kr. 30.417.041. På denne baggrund udviser driftsregnskabet et planlagt underskud på kr. 23.958.458 før betaling af afdrag på kr. 4.124.214 og efter betaling af afdrag et underskud på kr. 28.082.672. Resultatet må betegnes som tilfredsstillende.
- Balancen - foreningens aktiver og passiver - blev gennemgået. Foreningens ejendom er værdiansat på baggrund af en af Wiborg + Partnere Ejendomsmæglere & Valuarer udarbejdet valuarvurdering. Ejendommens værdi er steget med kr. 77.550.000 til ny handelsværdi på kr. 538.150.000. Den offentlige vurdering er fortsat uændret kr. 408.000.000. Bestyrelsen foreslår en reserve/buffer på kr. 86.920.914 til fremtidig vedligeholdelse og værdijustering af ejendommen, og muligheden for at sikre en jævn stigning af andelskronen.

QWIST & BRÆMER
ADVOKATER

- Sammensætning af foreningens lån blev gennemgået og er specificeret i note 14. Foreningen har i 2019 gennemført låneomlægning af foreningens 2 lån i Nykredit A/S. Udgifterne hertil er udgiftsført i driftsregnskabet, og ved omlægningen er foreningen sikret gode, billige lån fremadrettet. Foreningen har nu 1%'s fastforrentede lån med afdrag over 30 år.
- Foreningens nøgletal i regnskabet samt det nye bilag "Centrale økonomiske nøgleoplysninger pr. 30. juni 2020 til brug ved generalforsamlingen" blev omtalt. Pr. statusdagen har foreningen 246 andelsboliger, 27 boliglejemål og 5 erhvervslejemål. Foreningens friværdi udgør 70%.

Registreret revisor Thøger Rude Andersen konkluderede sammenfattende, at foreningens drifts- og formueforhold er særdeles tilfredsstillende.

Advokat Henrik Qwist redegjorde for, at foreningens valuarvurdering er foretaget inden 1. juli 2020, hvorfor denne valuarvurdering kan anvendes i en ubegrænset periode fremadrettet i henhold til Andelsboligforeningslovens § 5, stk. 3. Dette sikrer foreningens værdier. Først såfremt der kan konstateres en væsentlig stigning i valuarvurderingen, bør foreningen anvende en ny valuarvurdering, idet brug af ny valuarvurdering betyder, at valuarvurderingen indhentet pr. 30. juni 2020 ikke længere kan anvendes.

Dirigenten konstaterede, at foreningens årsrapport 2019/2020 var enstemmigt vedtaget.

Registreret revisor Thøger Rude Andersen gennemgik herefter andelsberegningen i regnskabs note 23. Note 23 indeholder en beregning af andelsværdien efter de 3 forskellige metoder, der findes i andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, hvor foreningens ejendom værdiansættes til enten a) anskaffelsesprisen, b) foreningens handelsværdi som udlejningsejendom vurderet af en valuar eller c) den senest ansatte offentlige ejendomsværdi.

Bestyrelsen foreslår, at foreningen anvender metoden i andelsboligforeningslovens §5, stk. 2, b) med den indhentede valuarvurdering, samt at der afsættes en reserve/buffer til fremtidig vedligeholdelse og for at sikre muligheden for en jævnt stigende andelskrone på kr. 86.920.914. Bestyrelsen foreslår således en andelskrone kr. 14.500.

Dirigenten konstaterede, at bestyrelsens forslag om en andelskrone på 14.500 kr./pr. m², som indebærer en stigning på 1.000 kr./pr. m², var enstemmigt vedtaget.

Denne andelskrone er herefter i henhold til vedtægtens § 14, stk. 1, A) gældende for tiden indtil den næste ordinære generalforsamling i november 2021, selv om der lovligt kan fastsættes en højere værdi.

Ad 4 - Forelæggelse og godkendelse af drifts- og likviditetsbudget for 2020/2021

Thomas Worsaae Lyng, Administration Danmark, gennemgik bestyrelsens forslag til budget 2020/2021.

Budgettet indeholder for 4. år i træk ikke nogen stigning i boligafgiften.

Budgettet er også for det kommende år voldsomt påvirket af foreningens store facade- og vinduesbyggesag, som vil strække sig gennem det kommende regnskabsår. Der er budgetteret med indtægter for salg af udlejede lejeboliger samt en 6. sal på kr. 2.240.000, og det blev præciseret, at der var tale om allerede, gennemførte eller kendte salg.

QWIST & BRÆMER ADVOKATER

Der budgetteredes med et underskud på godt kr. 4.000.000 som følge af byggesagen. Dette underskud finansieres dels ved foreningens likvide beholdning, dels ved optagelse af nyt realkreditlån i Grundejernes Investeringsfond.

Der er i budgettet afsat et samlet bestyrelshonorar på kr. 75.000, og skattefrie bestyrelsesgodtgørelser derudover på kr. 23.100, hvilket er en lille stigning i forhold til sidste år, idet der har været flere medlemmer af bestyrelsen i år. Bestyrelsen i år er enige om, at formand Conni Madsen har udført en enestående indsats for foreningen, hvorfor Conni Madsen i år indstilles til at modtager hele det honorar, der er budgetteret med.

Herefter konstaterede dirigenten, at foreningens budget 2020/2021 var enstemmigt vedtaget.

Ad 5 - Forslag

Dirigenten konstaterede, at hverken bestyrelsen eller foreningens medlemmer havde fremsat forslag under dette punkt.

Ad 6 - Valg af bestyrelse

Advokat Henrik Qwist redegjorde for, at formanden er på valg hvert år. Formand Conni Madsen oplyste, at hun genopstiller som formand. Dirigenten forespurgte forsamlingen, om der var andre kandidater til formandsposten. Dirigenten konstaterede, at formand Conni Madsen var genvalgt for en ny 1-årig periode uden modkandidat og med stort bifald.

Herefter redegjorde dirigenten for, at bestyrelsesmedlemmer Mette Belling Skov og Nicoline Hjorth Mikkelsen var på valg for nye 2-årige perioder, samt at begge modtager genvalg. Bestyrelsesmedlem Asger Nisbeth er ligeledes på valg, men modtager ikke genvalg.

Bestyrelsen indstillede i stedet Jacob Westh til den ledige bestyrelsespost.

Dirigenten forespurgte forsamlingen, om der var andre kandidater til de 3 bestyrelsesposter. Dirigenten konstaterede, at der ikke var yderligere kandidater, hvorfor Mette Belling Skov og Nicoline Hjorth Mikkelsen blev genvalgt for 2-årige perioder, mens foreningens nye medlem, Jacob Westh, tillige blev valgt for en 2-årig periode.

Som suppleanter blev Anne Krogh-Jensen valgt som 1. suppleant og Nicoline Suadicani valgt som 2. suppleant efter bestyrelsens indstilling.

Foreningens bestyrelsen består herefter af følgende medlemmer:

Formand	Conni Madsen	Leifsgade 7, 5. tv.	På valg 2021
Bestyrelsesmedlem	Mette Belling Skov	Gunløgsgade 53, 1. th.	På valg 2022
Bestyrelsesmedlem	Bent Ottosen	Artillerivej 56, 2. tv.	På valg 2021
Bestyrelsesmedlem	Ronnie Fibæk Hansen	Gunløgsgade 59, 5. tv.	På valg 2021
Bestyrelsesmedlem	Camilla Schaufuss	Gunløgsgade 65, 2.	På valg 2021
Bestyrelsesmedlem	Jacob Westh	Gunløgsgade 65, 1.tv.	På valg 2022
Bestyrelsesmedlem	Nicoline Hjorth Mikkelsen	Gunløgsgade 59, 2. tv.	På valg 2022
1.suppleant	Anne Krogh-Jensen	Egilsgade 62, st.tv.	På valg 2021
2.suppleant	Nicoline Suadicani	Egilsgade 48, 4.th.	På valg 2021

QWIST & BRÆMER
ADVOKATER

Ad 7 - Eventuelt

Under punktet blev følgende emner drøftet:

- En andelshaver forespurgte til tidsplanen for gennemførelse af tagterrace-projektet. Formand Conni Madsen beklagede, at bestyrelsen havde haft meget travlt med foreningens øvrige byggesager og derfor har skudt denne opgave, til vi er længere i altanprojektet.

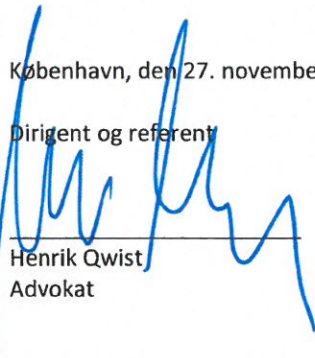
ooo000ooo

Formand Conni Madsen takkede for en kort og konstruktiv generalforsamling og håbede samtidig, at næste års generalforsamling ville blive både længere og mere livlig.

Dirigenten hævdede foreningens ordinære generalforsamling 2020 kl. ca. 19.00, idet han samtidig takkede for en hurtig og saglig behandling samt god stemning.

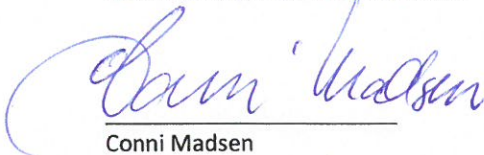
København, den 27. november 2020

Dirigent og referent

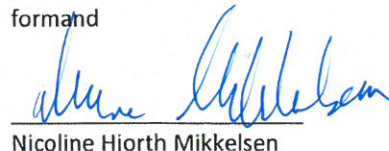


Henrik Qwist
Advokat

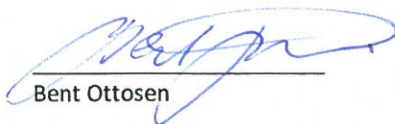
København, den 3. december 2020



Conni Madsen
formand



Nicoline Hjorth Mikkelsen



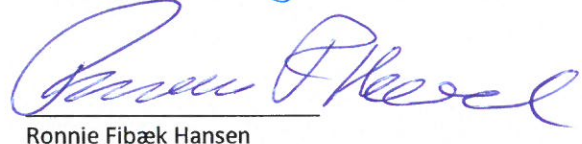
Bent Ottosen



Jacob Westh



Mette Belling Skov



Ronnie Fibæk Hansen



Camilla Schaufuss