

Referat af ordinær generalforsamling**i A/B Thulens Hjørne af 1980****Afholdt den 6. maj. 2024 kl. 18:00**

Generalforsamlingen blev afholdt med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent & referent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag.

5.1 Bemyndigelse til omlægning af foreningens lån. v/bestyrelsen
Bestyrelsen bemyndiges til, i samråd med administrator eller anden professionel rådgiver, at konvertere og rentetilpasse foreningens realkreditlån. Bemyndigelsen giver mulighed for at op- eller nedkonvertere foreningens lån, at løbetidsforlænge, samt forlænge afdragsfriheden med op til 10 år, hvis foreningen i forvejen har afdragsfrie lån. Der kan konverteres til samme type af lån og/eller til fast rente med en løbetid på op til 30 år.
6. Valg af bestyrelse og suppleanter.
på valg er:
 - Medlem, Kristoffer Y. W. Andersen, genopstiller ikke
 - Medlem, Hans Torben Groth, genopstiller
 - Suppelant Ulrikke Koch
7. Valg af administrator.
8. Valg af revisor.
9. Eventuelt.

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene et uddrag, der giver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

Nicolai Hansen fra bestyrelsen bød velkommen til de fremmødte.

I alt var 19 lejligheder (heraf 1 ved behørig fuldmagt) ud af 28 lejligheder i foreningen repræsenteret på generalforsamlingen.

Ad 1. Valg af dirigent og referent

Alexander Luplau fra Cobblestone A/S blev valgt som hhv. dirigent og referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig i henhold til den fremsendte dagsorden. Da der ikke var indsigelser imod formalias overholdelse, fortsatte generalforsamlingen.

Ad 2. Bestyrelsens beretning

Bestyrelsesformand Nicolai Hansen aflagde beretningen på vegne af bestyrelsen.

Det er så første år som formand og første beretning fra min side. Det har været et spændende år med mange opgaver i bestyrelsen. Heldigvis sidder der nogle garvede bestyrelsesmedlemmer som har en masse god viden at trække på. Jeg vil derfor gerne sige tak for en god modtagelse og samarbejde til Urban, Kristoffer og Torben og så en stor tak til Lykke og Ulrikke, som lige som mig blev nyvalgt sidste år.

I det forgangne år har vi stået med flere store og mindre store opgaver. Nogle af de store har været renoveringen af vores facade i gården, som endte med, at vi har en super flot facade, vi kan nyde, når vi sidder i gården en varm sommerdag. Og så har vi et altanprojekt som med Ulrikke ved roret stadig er i fuld gang. Nogle af de mindre opgaver har været vores trappevask, som ikke altid lever op til standarden, små reparationer i porten og andet småt. Og så vores gårdtag, hvor vi igen i år, havde en rigtig hyggelig og effektiv dag sammen.

Og så har der været udskiftning i nogle af vores erhverv, samt indflytning og intern flytning i vores andelslejligheder.

For vores erhvervs butikker skal vi derfor sige velkommen til Wokka, som har overtaget andelen fra Thai Away. Og til Neve Galato som er tilbage med nyt navn efter Paradis is lukkede. Og så har forpagter, som kørte Sweet Delight, kastet håndklædet i ringen, og Morten som har Tommy, er derfor tilbage i caféen.

Og for vores andelslejligheder, og nu håber jeg at jeg har alle med.

I 54, 4.tv. er Mads, Dina, Leda og Naja flyttet ud.

Ind er kommet: Johanne, Karsten, Karoline og Emilie

i 54 1.tv. er Nikoline flyttet ud og ind er kommet Céline

I Ærøvej 2, st. tv. er Sebastian flyttet ind, da Sofie i stedet flyttet ind i Ærøvej 2, st. th.

For 2024/25 vil vi fortsætte det gode arbejde i bestyrelsen. Vi har vi ikke nogle større projekter, ud over altanprojektet. Og så skal vi have kikket på bygningens sålbænke, da nogle af dem ikke er i så god fatning. Og så ser vi frem mod at vi inden for nogle år skal igang med facaden ud mod gaden.

Til slut vil jeg endnu en gang sig tak til bestyrelsen for deres arbejde og for et godt år og ser frem til næst års arbejde.

Beretningen blev uden yderligere taget til efterretning

Ad 3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.

Revisor Anette Holmskov gennemgik regnskabs opbygning og kommenterede herefter for afvigelser i posterne i resultatopgørelsen i forhold til det vedtagne budget.

- Der er vedtaget et nyt lovforslag, der giver foreninger mulighed for at fastholde en valuarvurdering i 42 mdr., men det er fortsat et krav i regnskabsloven at der indhentes en dagsværdi. Foreningen kan overgå til kostpris, men revisor anbefaler, at der indhentes en vurdering hvert år. Derved har foreningen et mere realistisk billede af ejendommens værdi og kan undgå overpris sager.

Herefter gennemgik revisor poster i balancen og redegjorde særligt for noten omkring andelsværdiberegningen.

Efter afklarende spørgsmål til regnskabet, blev dette og anbefalede andelskroneværdi sat til afstemning.

Årsregnskabet for 2023 blev enstemmigt godkendt, og den af bestyrelsen foreslåede andelskroneværdi blev ligeledes enstemmigt godkendt.

Andelskronen udgør således kr. 201,6951

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

Dirigenten gennemgik budgettet for året 2024, som indebar en uændret boligafgift.

- Under gennemgang af budget blev der spurgt ind til altan "regnskab", så beboerne kan følge med. Revisor og administrator drøfter mulighederne for at vise dette fremover.

Der er budgetteret med at driftsresultat på kr. 417.109 før afdrag på prioritetsgælden. Likviditetsmæssigt resultat er kr. 25.500.

Budgettet blev enstemmigt vedtaget

Ad 5. Forslag

5.1 Bemyndigelse til omlægning af foreningens lån. v/bestyrelsen
Bestyrelsen bemyndiges til, i samråd med administrator eller anden professionel rådgiver, at konvertere og rentetilpasse foreningens realkreditlån. Bemyndigelsen giver mulighed for at op- eller nedkonvertere foreningens lån, at løbetidsforlænge, samt forlænge afdragsfriheden med op til 10 år, hvis foreningen i forvejen har afdragsfrie lån. Der kan konverteres til samme type af lån og/eller til fast rente med en løbetid på op til 30 år.

Der var ingen spørgsmål til forslaget, der herefter blev sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

Ad 6. Valg af bestyrelse og suppleanter

Bestyrelsesmedlem Kristoffer Y. W. Andersen, Hans Torben Groth og suppleant Ulrikke Koch var på valg.

Hans Torben Groth ønskede genvalg som bestyrelsesmedlem.

Herudover stillede Claus Scharff op som bestyrelsesmedlem.

Som suppleant blev Ulrikke Koch valgt som 1. suppleant

Hermed består den samlede bestyrelse af:

Bestyrelsesformand Nicolai Bonde	på valg i 2025
Bestyrelsesmedlem Lykke Müller	på valg i 2025
Bestyrelsesmedlem Michael Urban Johansen	på valg i 2025
Bestyrelsesmedlem Hans Torben Groth	på valg i 2026
Bestyrelsesmedlem Claus Scharff	på valg i 2025
1. suppleant Ulrikke Koch	på valg i 2024

Ad 7. Valg af administrator

Cobblestone A/S blev genvalgt som foreningens administrator og takkede for valget.

Ad 8. Valg af revisor

Grant Thornton blev genvalgt som foreningens revisor.

Ad 9. Eventuelt

Herunder blev følgende bl.a. drøftet:

- Altaner: Ulrikke fra altanudvalget kunne oplyse, at kommunen har været længe om at behandle første ansøgning, som desværre er blevet afvist. Der har været nogle tvister omkring dybden. Der blev lavet et modforslag via Plan1. Det virker til at projektet bliver godkendt. Foreningen vinduestype er udgået, hvorfor der søges dispensation for at få etableret en dør, der ikke ligner vinduerne. Hvis der kommer en ændring af målene på mere end 20%, så skal dette godkendes.

Det tager 3-4 uger for at udarbejdet materiale, produktion af døre forventes at tage 10-12 uger og derfor blive det sandsynligvis først i oktober projektet starter.

- Bestyrelsen henstiller til at opmagasinering i trappeopgangene ophører.

Da der ikke var flere punkter og emner til behandling, takkede dirigenten for god ro og orden og hævdede generalforsamling kl. 19:08.

Nærværende referat er underskrevet elektronisk med MitID iht. foreningens vedtægter § 26 og vedhæftede underskriftsdokument.

Nicolai Bonde Hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Nicolai Bonde Hansen

Bestyrelsesformand

ID: fc9cd543-e6e9-4b48-83d5-229bfcc3bb1a

Tidspunkt for underskrift: 21-05-2024 kl.: 15:10:05

Underskrevet med MitID



Alexander Luplau

Navnet returneret af dansk MitID var:

Alexander Høeg Luplau

Dirigent

ID: 063f0c1b-f861-4349-8494-741097d540bd

Tidspunkt for underskrift: 21-05-2024 kl.: 14:50:35

Underskrevet med MitID



Hans Torben Groth

Navnet returneret af dansk MitID var:

Hans Torben Groth

Bestyrelsesmedlem

ID: e0e8ae44-b37f-4fae-b016-8f0072003886

Tidspunkt for underskrift: 21-05-2024 kl.: 15:27:57

Underskrevet med MitID



Lykke Müller

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lykke Müller

Bestyrelsesmedlem

ID: 462aa983-996b-44cc-a6f6-ed30019ce63a

Tidspunkt for underskrift: 26-05-2024 kl.: 06:55:48

Underskrevet med MitID



Claus Scharff

Navnet returneret af dansk MitID var:

Claus Scharff

Bestyrelsesmedlem

ID: 6f7abd80-f595-4d80-8e71-8227d8acbd80

Tidspunkt for underskrift: 28-05-2024 kl.: 09:36:03

Underskrevet med MitID

