

Referat af ordinær generalforsamling i A/B Studsgården

Den 28. oktober 2024, klokken 18:30 afholdtes der generalforsamling for Andelsboligforeningen Studsgården som blev afholdt i foreningens festlokale ovenover Netto.

Deltagere

Andelshavere:

118 af ejendommens 378 andelshavere var tilstede. Heraf 10 var ved fuldmagt.

Andre:

Anette Dyhl og Maja Lavrens, Vopa Ejendomsadministration

Endelig dagsorden til generalforsamlingen

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskabet, forslag til værdiansættelse samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen. Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til 100 eller 20.000 kr. pr. kvm.
4. Forelæggelse af drift og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
 - a. Bemyndigelse til bestyrelsen til konvertering af eksisterende lån, såfremt dette måtte medføre en besparelse, også selvom denne kun opnås ved forlængelse af løbetid.
 - b. Forslag om at andelskronen fastsættes til 110 eller 22.000 kr. pr. kvm.
 - c. Forslag om stigning i pris for parkeringspladser.
 - d. Forslag om ekstra bold bur i en af de andre blokke.
 - e. Forslag om at nedsætte en gruppe til fornyelse og opgradering af legepladser og grønne områder.
6. Valg af bestyrelsen.
 - Bestyrelsesmedlem Lars Skibsted på valg – genopstiller
 - Bestyrelsesmedlem Lisa Lintrup på valg – Nancy Hell Truelsen stiller op som bestyrelsesmedlem
 - Suppleant Søren Gudman på valg – genopstiller
 - Suppleant Nancy Hell Truelsen på valg – Lisa Lintrup stiller op som suppleant
7. Valg af administrator og revisor.
8. Eventuelt.

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

Ad pkt. 1 – Valg af dirigent og referent

Formanden bød velkommen og indstillede Anette Dyhl fra VOPA som dirigent. Søren Christian Loft-Andersen, Studsgårdsgade 13, 2. dør 1, stillede op som dirigent og blev valgt af generalforsamlingen. Maja Lavrens blev enstemmigt valgt som referent.

Dirigenten oplyste at generalforsamlingen var afholdt rettidigt, lovligt indkaldt og varslet i henhold til foreningens vedtægter.

Dirigenten gennemgik herefter dagsordenen og pointerede at forslag fra beboere vedrørende andelskronen berøres under gennemgang af årsrapporten.

Derudover konstaterede dirigenten, at generalforsamlingen var beslutningsdygtig til at behandle alle dagsordenens punkter.

Ad pkt. 2 – Bestyrelsens beretning

Bestyrelsens beretning var på forhånd sendt ud til beboerne, og er også vedlagt nærværende referat.

Der var spørgsmål omkring parkering til knallerter. Der var forespørgsel på om der var mulighed for flere af disse. Formanden fortalte at områdeprojektet ikke er færdigt endnu, da der stadig mangler renovering af garager mm.

Der var spørgsmål vedr. effekten af videoovervågningen. Formanden forklarede at det virkede til at have en forbyggende effekt, og der har været situationer hvor man har kunne drage fordel af systemet.

Dirigenten spurgte om der var flere spørgsmål, hvilket ikke var tilfældet og beretningen blev herefter taget til efterretning.

Ad pkt. 3 – Forelæggelse af årsregnskabet, forslag til værdiansættelse samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen. Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til 100 eller 20.000 kr. pr. kvm.

Anette Dyhl fra VOPA gennemgik derefter 2023/2024 regnskabets resultatopgørelsen og balance, der udviste følgende nøgletal:

Årets resultat	-6.726.694 kr.
Årets likviditetsresultat	-7.313.541 kr.
Aktiver	176.838.481 kr.
Egenkapital	87.229.988 kr.
Gældforpligtigelser	88.261.585 kr.

Anette forklarede at underskuddet i årets resultat hovedsageligt skyldes det store gårdprojektet.

Herefter blev følgende forslag inddraget, da fastsættelse af andelskronen blev taget op:

"Andelskronen fastsættes til 110 eller 22.000 kr. pr. kvm."

Dirigenten læste forslaget op, stillet af 9, 1. tv.

"Jeg foreslår, at andelskronen hæves til 22.000 DKK pr. kvadratmeter. Lige nu, i 2024, ligger den gennemsnitlige andelskrone i København og omegn på ca. 28.896 DKK pr. kvadratmeter, så vi ligger en del under gennemsnittet. Vi er en sund andelsforening, og for at følge med markedet og inflationen bør vores andelskrone justeres fra de nuværende 20.000 DKK til 22.000 DKK pr. kvadratmeter. Denne stigning på 2.000 DKK pr. kvadratmeter virker både rimelig og fair".

På vegne af bestyrelsen, forklarede Anette Dyhl at konsekvensen ved en stigning af andelskronen, vil være at foreningen ikke havde nogle væsentlige hensættelser som skal støtte foreningen ved evt. fald i markedsværdien. I sådan et tilfælde ville man risikere at foreningens andelskrone kunne ændre sig måned til måned.

Vopa anbefaler at en forening som på størrelse med Studsgården har en reserve på 10-15% af andelsværdien. Dirigenten fortalte at hensættelserne er med til for at sørge for at andelskronen ikke er svingende og at man ville kunne stå imod hvis der skulle laves vedligeholdelse i foreningen. Det er nemlig sket i år at man har benyttet midler fra hensættelsen, til vedligeholdelsesdelen af gårdprojektet.

Forslaget førte til debat, hvor der blev udtrykt opbakning til bestyrelsen. Det blev nænt at man havde haft mæglere tilknyttet salg af andele i foreningen, hvilket man var imod da man har et ønske om at indflyttere skal komme naturligt. Bl.a. i form af ventelister, med anbefalinger fra foreningens nuværende beboere.

Der blev argumenteret for at man ikke kan sammenligne den gennemsnitlige kvadratmeterpris for andelsboliger i København med foreningens. Dette er bl.a. pga. beliggenhed, boligafgift og hvordan den enkeltes andelsforening udregner sin andelsværdi.

Der blev spurgt ind til om det kunne tænkes at man skulle planlægge en længerevarende løsning i henhold til hvornår det ville give mening at regulere andelskronens værdi. Hertil svarede Anette at bestyrelsen arbejder ud fra altid at have en hensættelse på minimum 10 % og det overskydende kan dermed tillægges andelskronen, hvis generalforsamlingen beslutter dette.

Dirigenten satte herefter forslaget på en andelskrone til 110 eller 22.000 kr. pr. kvm. til afstemning. Et stort flertal stemte imod og **forslaget faldt derfor.**

Herefter satte dirigenten årsrapporten samt en andelskrone på **100** eller **20.000 kr. pr. kvm.** til afstemning og blev **godkendt**.

Ad pkt. 4 – Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgiften.

Dirigenten gennemgik budget 2023/2024 som havde følgende hovedposter:

Indtægter	27.336.581 kr.
Driftsudgifter	23.032.550 kr.
Finansielle poster	3.872.666 kr.
Periodens resultat	-118.635 kr.
Afdrag på prioritetsgæld	1.341.744 kr.

Der er ikke budgetteret med en stigning i boligafgiften

Der var ingen spørgsmål til budgettet og dirigenten satte budget 2024/2025 til afstemning og det blev **enstemmigt godkendt**.

Ad pkt. 5 – Forslag

5.a - Bemyndigelse til bestyrelsen til konvertering af eksisterende lån, såfremt dette måtte medføre en besparelse, også selvom denne kun opnås ved forlængelse af løbetid.

Dirigenten fremlagde forslaget. Der var ingen spørgsmål og forslaget blev sat til afstemning og blev **enstemmigt godkendt**.

5.b - Forslag om at andelskronen fastsættes til 110 eller 22.000 kr. pr. kvm.

Forslaget blev behandlet under gennemgangen af årsrapporten.

5.c - Forslag om stigning i pris for parkeringspladser

Dirigenten læste forslaget op, stillet af 9, 1. tv.:

”Jeg foreslår, at prisen for vores parkeringspladser stiger til 150 DKK om måneden. I dag koster en beboerlicens i København mellem 1.390 DKK og 5.755 DKK afhængig af køretøjets type og brændstofforbrug. For at sikre en fair løsning for alle, også dem uden parkeringspladser, foreslår jeg, at vi hæver prisen fra 100 DKK til 150 DKK om måneden. Det er en stigning på 50 DKK, hvilket jeg finder rimeligt”.

Der blev argumenteret både for og imod forslaget. Det blev nævnt at prisstigningen på 50 DKK var rimelig og fair, mens andre synes at en stigning på 50 % er unødvendig.

Dirigenten satte herefter forslaget til afstemning, som blev **nedstemt med stort flertal**.

Forslaget faldt derfor.

5.d - Forslag om ekstra boldbur i en af de andre blokke.

Yvonne motiverede sit forslag.

Der var nogle der mente at forslaget ikke var specifikt nok til at kunne blive stemt om på generalforsamlingen. Man kom i stedet frem til at man ville oprette et udvalg, som skulle fokusere på foreningens legepladser og grønne områder. Hvis man ønsker at være en del af dette udvalg, skal der sendes en mail til ejendomskontoret, herefter vil man blive indkaldt til et møde.

5.e -Forslag om at nedsætte en gruppe til fornyelse og opgradering af legepladser og grønne områder.

Se ovennævnte forslag.

Ad pkt. 6 – Valg af bestyrelse

På valg er bestyrelsesmedlemmerne Lars Skibsted og Lisa Lintrup.

Nancy Hell Truelsen og Rasmus Saabye stillede op til bestyrelsen. Lars genopstillede. Efter afstemning blev Lars genvalgt, og Rasmus valgt ind i bestyrelsen.

Stemmerne blev fordelt således:

Rasmus = 83

Lars = 79

Nancy = 52

Suppleanter Søren Gudman Abildgård og Nancy Hell Truelsen var på valg og genopstillede.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Titel	Navn	På valg
Formand	Gorm Rosenbech	2025
Bestyrelsesmedlem	Jan Olsen	2025
Bestyrelsesmedlem	Frank Svalebek	2025
Bestyrelsesmedlem	Lars Skibsted	2026
Bestyrelsesmedlem	Rasmus Saabye	2026
Suppleant	Søren Gudman Abildgård	2025
Suppleant	Nancy Hell Truelsen	2025

Ad pkt. 7 – Valg af administrator og revisor

På valg var RI revision og VOPA Ejendomsadministration.

Formanden oplyste at foreningen gennem årene havde tjent godt på at have VOPA som administrator senest havde forening i sidste regnskabsår fået en renteindtægt på kr. 560.000,- som følge af VOPA's aktive pleje af foreningens likvide midler.

Bestyrelsen indstillede såvel revisor som administrator genvalgt.

Begge blev enstemmigt genvalgt.

Ad 9 – Eventuelt

Altaner:

Der blev spurgt indtil om der var tale om nye altaner, eller udvidelse af de nuværende.

Formanden svarede hertil, at man ikke er nået så langt endnu, men man undersøger muligheden for at udvide de nuværende altaner. Såfremt det er muligt, ville dette komme op på en fremtidig generalforsamling.

Vindueskarme:

Der blev stillet spørgsmål i forbindelse med vedligeholdelse af vindueskarme. Flere beboere har udtrykt at standen på disse ikke er særligt gode, og mange oplever at de bobler op. Foreningen går ikke ind og dækker vedligeholdelse af samtlige karme, men derimod kan man som andelshaver selv vælge at vedligeholde dem. Såfremt man udskifter dem vil dette blive set som en forbedring i andelen.

Husorden:

Bestyrelsen vil gerne opdatere foreningens husorden. Hvis man har forslag hertil, bedes de sendes til ejendomskontoret.

Dirigenten takkede for god ro og orden, og generalforsamlingen blev hævet kl. 19:57

Nærværende referat underskrives digitalt