

REFERAT

A/B Stjernen – ordinær generalforsamling

Mødested: Amager Kultur Punkt, Øresundsvej 6, 2300 København S
Mødedato: torsdag den 30. januar 2020, kl. 19:00
Fremmødte: Der var repræsenteret 56 af foreningens 168 andele. Heraf var 5 repræsenteret ved fuldmagt.

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt forslag til værdiansættelse. Godkendelse af årsrapporten og værdiansættelsen.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
6. Valg af bestyrelse:
 - a) Valg af formand.
 - b) Valg af bestyrelsesmedlemmer. Kim Pelsen og Martin Peter Schmidt er på valg for en 2-årig periode, Martin genopstiller ikke.
 - c) Valg af 1-2 bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge.
7. Valg af administrator og revisor.
8. Eventuelt.

1. Valg af dirigent og referent

Bestyrelsen foreslog Michael Suhr Fabrin fra DEAS som dirigent, hvilket forsamlingen tilsluttede. Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og afholdt i henhold til vedtægternes bestemmelse samt at generalforsamlingen var beslutningsdygtig i dagsordenens punkter. Dirigenten tilbød ligeledes at varetage referatet.

2. Bestyrelsens beretning

Bestyrelsens beretning var udsendt skriftligt sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen. Dirigenten fremhævede kort i overskrifter beretningens indhold.

Der var flere spørgsmål om de pågående projekter, hvor der vedrørende understrykning af tag var en antagelse om at der manglede gennemgang af flere loftsarealer og rum. Bestyrelsen ville følge op på sagen. Skadedyr og møl blev drøftet, og man måtte være opmærksom, så de kunne bekæmpes. Vandtryk blev drøftet kort. Da der ikke var flere spørgsmål om årets gang fra forsamlingen, blev beretningen taget til efterretning.

3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt forslag til værdiansættelse. Godkendelse af årsrapporten og værdiansættelsen.

Dirigenten fremlagde årsregnskabet for 2018/2019. Som udviste et underskud på driften på kr. 2.473.184, som var overført til foreningens egenkapital, der herefter pr. 30. september 2019 udgjorde kr. 13.165.435. Underskuddet var en del under det budgetterede underskud, hvilket var grundet i at af de større budgetterede projekter enten ikke var færdiggjort eller startet op. Der var flere spørgsmål til årsregnskabet, som blev besvaret løbende. Desuden blev regnskabsopstillingen drøftet, hvor fordele og ulemper ved en anden regnskabsopstilling kom frem, herunder at man havde en rød tråd til budgets opstilling, som bestyrelsen kunne genkende fra den daglige bogføring, forholdet ville blive taget op af den nye bestyrelse.

De centrale økonomiske nøgleoplysninger blev gennemgået, vedlagt referat.

Andelskronen var foreslået fastsat med baggrund i valuarvurdering til en maksimal andelskrone på 81,40. Andelskronen var en stigning på ca. 3 % fra sidste års andelskrone på 79,00. Bestyrelsen havde henlagt ca. halvdelen af årets værdistigning, som var på ca. 5% fra kr. 200 mio. til 211 mio., for at imødegå markedsudsving, lovindgreb eller renoveringsprojekter i foreningen.

Årsregnskabet og andelskronen blev herefter enstemmigt godkendt.

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

Dirigenten gennemgik bestyrelsens budgetforslag for 2019-2020 herunder bestyrelsens forslag om uændret boligafgift.

Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål fra forsamlingen. Hvor man undervejs var i tvivl om gårdlaugskontingentet var medtaget, hvilket det var under beskrivelsen bidrag til grundejerforening, teksten er nu rettet til gårdlaugskontingent. Endvidere blev det forklaret at budgettet ligeledes var et likviditetsbudget ved beregning af den likvide forskydning for året ved kr. -847.000.

Det fremlagte budget for 2019-2020 blev enstemmigt godkendt som nedenstående:

Indtægter	1/10 19-30/9 20
Boligafgift andelshavere.....	5.142.000
Boligleje.....	538.000
Andre indtægter.....	45.800
I alt.....	5.725.800
Indtægter i alt.....	5.725.800
Udgifter:	
Gårdlaugskontingent.....	80.000
El, vand og renovation	
Grundskyld.....	533.600
El.....	72.000
Vand.....	418.000
Renovation.....	362.000
Forsikringer og abonnementer	
Forsikringer og ABF Kontingent.....	174.300
Abonnementer.....	5.000
Vicevært og renholdelse	
Bestyrelseshonorar.....	100.000
Trappevask m.m.....	592.000
Snerydning og diverse indkøb.....	43.000
Administrationsomkostninger	
Administrationshonorar.....	251.800
Revisor.....	40.000
Advokat.....	50.000
Teknisk rådgivning.....	10.000
Mægler.....	25.000
Tilstandsrapport / vedligeholdelsesplan.....	15.000
Forbrugsregnskaber.....	50.000
Gebyrer.....	16.000
Kontorartikler.....	40.000
Øvrige foreningsudgifter.....	6.000
Mødeudgifter.....	36.000
Gaver og repræsentation.....	4.000
IT - WebHotel og andel af varmeregnskab.....	17.000
Løbende vedligeholdelse	
Løbende vedligeholdelse.....	900.000
Hensættelse til indvendig vedligeholdelse.....	33.800
Større vedligeholdelsesudgifter	

Rensning af aftrækskanaler.....	625.000
Gårdanlæg SBA.....	50.000
Understrygning.....	325.000
Øvrige udgifter	
Renteudgifter.....	445.500
Afskrivninger.....	172.500
Skat.....	50.000
Samlede udgifter i alt.....	5.542.500
Driftsresultat.....	183.300
Afdrag på prioritetsgæld.....	-1.030.300
Årets resultat.....	-847.000

Foreningens likvide beholdning ultimo, blev beregnet af dirigenten ved fratrækning af budgettets forskydning, regnskabsbalancens skyldige omk. og tilgodehavender fra regnskabet's likvidbeholdning, hvorved man fik et ultimo resultat på ca. kr. 4 mio.

5. Indkomne forslag

Der var ingen forslag

6. Valg af bestyrelse

- Valg af formand.
- Valg af bestyrelsesmedlemmer.
- Valg af 1-2 bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge.

- Efter en god debat om bestyrelsens forretningsgange, og brug af foreningens samarbejdspartnere ved administrator, vicevært og rådgivere m.m., meddelte Susan Thorslev sig villig til at påtage sig hvervet som foreningens nye formand, Susan blev valgt med applaus.
- Grundet tidlig afgang af bestyrelsesmedlemmer, var der nyvalg af flere nye medlemmer, hvor enkelte overtog tidligere medlemmernes periode.

Bestyrelsen konstituerede sig efterfølgende med næstformand og kasserer og er herefter således sammensat:

Susan Thorslev,	(formand)	(på valg i 2022)
Kim Pelsen	(Næstformand)	(på valg i 2022)
Johnny Jordan	(Kasserer)	(på valg i 2021)
Claus Kempel		(på valg i 2021)
Annette Grubbe Rathjen		(på valg i 2021)
Frederik Merser		(på valg i 2022)
Heidi Sahl		(på valg i 2022)

- Følgende blev valgt som suppleanter:
Emma Prisca Andersen
Simon Ryberg Madsen

7. Valg af administrator og revisor

Der var genvalg af DEAS.

Der var genvalg af RI.

8. Eventuelt

Der var en drøftelse om andelshaverne havde interesse i at oprette et vaskeri, som skulle være finansieret af dem der benyttede det. Efter nogle enkelte spørgsmål, var der en stemningstilkendegivelse hvor ca. 5 stykker gjorde gældende at et sådant projekt ville have deres interesse. Man ville arbejde videre med sagen, og involvere bestyrelsen når man havde et overblik over økonomien og brug af foreningens areal.

Der blev informeret om altansagen, hvor man forklarede at nærmere information om datoer m.m. ville blive sat op på opslagstavler, foreningens hjemmeside og foreningens facebook side.

Cykel oprydning blev efterlyst, hvor det blev forklaret at det var viceværtens opgave, at sikre årlig oprydning.

Gårdlaugets affaldssortering og problemer med forkert adfærd ved skrald på fællesarealer, blev drøftet.

Der blev anmodet om at man etablerede ramper til barnevogne ned til kældere.

Der var information om at Helle Dideriksen var foreningens repræsentant i gårdlauget.

Man anmodede om at foreningens hjemmeside blev opdateret.

Bekæmpelse af sølvfisk blev drøftet, hvor man kunne udlægge gift ved karme og paneler, alle de steder hvor der var fugtigt.

Parkering. Der blev kraftigt henstillet til at man parkerede indenfor de markerede linjer.

Der var tanker om at oprette en madklub, som mødtes engang imellem. Dette var der interesse for i forsamlingen, på den måde ville man styrke sammenholdet i foreningen.

Der var flere der påtog sig frivillig oprydning i gården og opfordrede flere til at deltage.

Ventilationsanlægsprojektet blev påpeget som et projekt den nye bestyrelse gerne måtte prioritere højt.

Da ikke flere ønskede ordet, hævede dirigenten generalforsamlingen og takkede de fremmødte for en god og saglig debat. Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 21:45.

Dette referat er underskrevet elektronisk ved brug af NemID, jf. Foreningens vedtægter.

Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Michael Suhr Fabrin

Dirigent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:43027344

IP: 194.255.xxx.xxx

2020-02-21 09:50:31Z

NEM ID 

Susan Thorslev

Formand

På vegne af: A/B Stjernen

Serienummer: PID:9208-2002-2-415164977843

IP: 195.184.xxx.xxx

2020-02-21 09:56:21Z

NEM ID 

Claus Kempel

Bestyrelse

På vegne af: A/B Stjernen

Serienummer: PID:9208-2002-2-030085934579

IP: 185.72.xxx.xxx

2020-02-21 10:00:08Z

NEM ID 

Johnny Raymond Jordan

Bestyrelse

På vegne af: A/B Stjernen

Serienummer: PID:9208-2002-2-691884073770

IP: 195.184.xxx.xxx

2020-02-21 16:56:05Z

NEM ID 

Frederik Bredal Merser

Bestyrelse

På vegne af: A/B Stjernen

Serienummer: PID:9208-2002-2-337404353393

IP: 195.184.xxx.xxx

2020-02-21 21:04:10Z

NEM ID 

Kim Pelsen

Bestyrelse

På vegne af: A/B Stjernen

Serienummer: PID:9208-2002-2-691567269322

IP: 195.184.xxx.xxx

2020-02-22 14:17:48Z

NEM ID 

Heidi Sahl

Bestyrelse

På vegne af: A/B Stjernen

Serienummer: PID:9208-2002-2-661592662639

IP: 80.62.xxx.xxx

2020-02-23 12:16:26Z

NEM ID 

Annette Grubbe Rathjen

Bestyrelse

På vegne af: A/B Stjernen

Serienummer: PID:9208-2002-2-940121585775

IP: 195.184.xxx.xxx

2020-02-23 16:26:35Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: ZPGZ8-ESUZ1-BLZKD-8QHE8-MDYGI-88YTC

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>