

REFERAT

A/B Søterrasserne 1, Blok A- ordinær generalforsamling

Mødested: Gyngemosehallen, Gyngemose Parkvej 28A, 2860 Søborg
Mødedato: 30. marts 2023, kl. 18:30
Fremmødte: Der var repræsenteret 19 af foreningens 40 andele. Heraf var 3 repræsenteret ved fuldmagt.

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisorsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuelt ændring af boligafgiften.
5. Forslag. a) Bemyndigelse til omlægning af lån
6. Valg. Gitte og Pia er på valg.
7. Valg af revisor.
8. Eventuelt.

1. Valg af dirigent og referent.

Bestyrelsen foreslog Nicolaj Rüberrt Boje fra DEAS A/S som dirigent og referent. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og afholdt i henhold til vedtægternes bestemmelse samt at generalforsamlingen var beslutningsdygtig i dagsordenens punkter.

2. Bestyrelsens beretning.

Bestyrelsens beretning var udsendt skriftligt sammen med et forslag til generalforsamlingen. (Beretningen er vedlagt som bilag 1). Dirigenten konstaterede, at beretningen blev taget til efterretning af de tilstedeværende ved generalforsamlingen.

3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisors beretning samt godkendelse af årsregnskabet.

Nicolaj Rüberrt Boje fra DEAS A/S fremlagde årsregnskabet for 2022. Regnskabet viste et resultat på kr. 2.003.975, som er overført til foreningens egenkapital, der herefter pr. 31.12.2022 udgjorde kr. 26.527.229. Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål til årsregnskabet.

Andelskronen var foreslået fastfat med baggrund i valuarvurdering til en maksimal andelskrone på 4,580462406

Nøgletalsskema i form af bilag 4 blev fremlagt.

Årsregnskab og andelskronen på 4,580462406 blev enstemmigt godkendt.

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

Nicolaj Rüberrt Boje fra DEAS A/S gennemgik bestyrelsens budgetforslag for 2023

De samlede indtægter var budgetteret til kr. 3.534.000

De samlede omkostninger var budgetteret til kr. -1.744.000

Årets resultat efter finansielle indtægter og omkostninger forventes derved at udgøre et overskud på kr. 1.790.000. Budgettet for 2023 blev enstemmigt godkendt.

5. Forslag

Forslag a) Bemyndigelse til omlægning af lån

Bestyrelsen motiverede forslaget og fremlagde forslaget i sin ordlyd. (bilag 2)

Efter flere afklarende spørgsmål blev forslaget herefter sat til afstemning med følgende resultat:

For stemte:	19 andelshavere
Imod stemte:	0 andelshavere
Hverken for eller imod stemte:	0 andelshavere

Forslaget blev vedtaget.

6. Valg.

Der var genvalg til følgende: Gitte Nielsen og Pia Hagelin.

Torben Bundgaard Nielsen og Lise Work genopstillede som suppleanter.

Bestyrelsen konstituerede sig på først kommende bestyrelsesmøde og er herefter således sammensat:

Formand, Anesa Salkovic	Andel 22	(på valg i 2024)
Bestyrelsesmedlem, Lars Christoffersen	Andel 18	(på valg i 2024)
Bestyrelsesmedlem, Ole Pedersen	Andel 40	(på valg i 2024)
Bestyrelsesmedlem, Pia Hagelin	Andel 12	(på valg i 2025)
Bestyrelsesmedlem, Gitte Nielsen	Andel 11	(på valg i 2025)
1. Suppleant, Lise Vork	Andel 1	(på valg i 2024)
2. Suppleant, Torben Bundgaard Nielsen	Andel 24	(på valg i 2024)

7. Valg af revisor

Albjerg blev valgt som foreningens revisor.

8. Eventuelt.

- En andelshaver spurgte til forbrugsafledningsfirmaet ISTA og at foreningens målere ikke længere virker? Bestyrelsen svarede, at de havde indhentet tilbud fra ISTA om udskiftning og at dette vil blive behandlet på næstkommende bestyrelsesmøde.

- En andelshaver spurgte ind til parkering af gulplade biler og evt. licensbeviser til andelshaverne? Bestyrelsen svarede, at grundejerforeningen ikke har planer om licensbeviser.
- Bestyrelsen oplyste, at grundejerforeningen har planer om etablering af flere el-ladestander fra Clever.
- En andelshaver spurgte til de grønne affaldsposer og havde oplevet, at der flere gange ikke er nok? Bestyrelsen svarede, at de vil kontakte KL Service.

Da ikke flere ønskede ordet, hævede dirigenten generalforsamlingen og takkede de fremmødte for en god og saglig debat. Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 19:45.

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

Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.

Bilag 1:

Bestyrelsesberetning 2022

Vi har i 2022 fået rensset vores facade, og det har gjort en betydelig forskel for vores flotte bygning, som nu igen fremstår med en pæn facade.

Affaldssorteringen: Har haft en svær opstart – og de fleste af os beboere har måtte vende os til sortere vores affald og ikke mindst smide det i de rigtige containere. Der er stadig nogle små udfordringer – men det tænker bestyrelsen, at vi forhåbenligt i fællesskab bliver bedre til så vi kan undgå bøder.

Det er muligt at sortere sit affald i skaktrum 19, skaktrum 21 og skaktrum 23, hvor det som i er bekendt med, er muligt at finde de forskellige fraktioner. Vi skal fortsat alle hjælpe til med at holde skaktrummene ordentlig og ikke henstille nogen form for affald på gulvet.

Vi har i juni 2022 budt velkommen til KL-service som står for ejendomsservicen for vores andelsforening. KL-service sørger blandt andet for, at containerne kommer op og ned igen, reparation af forskellige fejl og mangler, gulvvask af opgangene etc. I alle tre opgange hænger der et telefonnummer til KL-service.

Økonomi: Foreningens økonomi er fortsat solid med positiv drift og god likviditet. Den stigende inflation har i 2022 medført højere renteniveau og dermed faldende obligationskurser. En drøftelse af mulighederne for en eventuel omlægning af foreningens realkreditlån er derfor et separat punkt på generalforsamlingen

Fælles arbejdsdag: Den fælles arbejdsdag i september 2022 stod endnu en gang rengøringens tegn, og var igen en kæmpe succes. Mange beboere mødte op på selve arbejdsdagen, og der blev gjort rent, ordnet ukrudt ved de udendørs cykelskure og meget andet.

Vi har også holdt fast i vores tradition med fællesspisning og hyggeligt samvær efter endt arbejdsdag med lækkert mad, øl/vand og ikke mindst slik.

Bestyrelsen håber på endnu større tilslutning til arbejdsdagene, og socialt samvær. Bestyrelsen vil opfordre alle andelshavere i løbet af året til, at tænke over mulige opgaver til arbejdsdagen, og sende disse ind til bestyrelsesmailen.

Hverdagen: Året har været præget af en del gode og hurtige lejlighedssalg. Vi har budt mange nye beboere velkommen til vores andelsforening. Vi mangler dog stadig at hilse på de sidst ankomne.

Bestyrelsen forsøger altid at handle hurtigt, og gøre deres bedste, men det kræver nogle gange tålmodighed, og enkelte opgaver tager længere tid at få løst.

Finder man fejl og mangler på ejendommen, så er man mere end velkommen til at sende information på bestyrelsesmailen gyngemosen@gmail.com

Bestyrelses hjemmeside bliver jævnligt opdateret med bestyrelsesreferaterne.

Bestyrelsen ønsker at byde alle nye andelshavere velkommen til AB Søterrasserne I.

Vi opfordrer, at vi alle kan mødes samlet til arbejdsdagen i september 2023 og hilse på hinanden.

Bestyrelsen siger en kæmpe tak til alle i AB Søterrasserne I, og vi ser frem til endnu et år med bestyrelsesarbejde, god stemning og forhåbentligt mere socialt samvær

De bedste hilsner

Bestyrelsen

Bilag 2:

Mulig omlægning af realkreditlån (forslag a).

I takt med den stigende inflation er realkreditrenterne steget markant gennem de seneste par år.

Det betyder, at obligationskursen for de obligationer der ligger til grund for vort 0,50% lån i Realkredit Danmark er faldet betydeligt. Lånet blev optaget ultimo 2019 til en kurs på godt 98,00 og her i marts 2023 er kursen nede i niveau 70,00.

Ved en indfrielse (omlægning) af lånet vil vi derfor kunne realisere en kursgevinst i omegnen af kr. 15 mio. (lån kr. 51 mio. kan indfries med kr. 36 mio.)

Desværre er renten på et nyt 30-årigt omlægningslån baseret på 4,00% - 5,00% obligationer væsentligt højere end renten på det bestående lån. Derfor vil den årlige ydelse til Realkredit Danmark også blive højere end i dag.

Bestyrelsen har den 22. februar modtaget beregninger fra RD for låneomlægning, jf. nedenstående. Som det ses kunne omlægning baseret på 4,00% obligationer til kurs 95,74 denne dag gennemføres med en årlig merbetaling på knap kr. 50.000.

Ved omlægning baseret på 5,00% obligationer er merbetalingen derimod på kr. 220.000.

Bestyrelsen vurderer omlægning basis 4,00% obligationer som spændende, mens 5,00% omlægning ikke er tilsvarende interessant.

Timing for en eventuel omlægning er altafgørende, og derfor ønsker bestyrelsen generalforsamlingens fuldmagt til eventuelt at gennemføre låneomlægning baseret på følgende forudsætninger:

Nyt kontantlån optages som annuitetslån med fast rente og fuld afvikling over 30 år, og med en maksimal årlig merbetaling i forhold til den bestående belåning på kr. 100.000.

Omlægning betyder at vi "fastlåser" den aktuelle kursgevinst og sikrer os muligheden for senere at kunne nedkonvertere såfremt renteniveauet falder igen. Bemyndigelsen skal være gældende til udgangen af 2023.

Bestyrelsen, den 7. marts 2023.

Låntype/afdragsform	Valuta	Hovedstol	Provenu /Udgift	Kurs	Lånets rente	Løbetid år:md	1. års bruttoydelse
Finansieringseksempel 1							
Nye lån							
4,00%, Kontantlån	DKK	36.278.000	36.201.758	95,74	4,3644	30:00	2.330.365
Indfrielse							
RD, Kontantlån	DKK	56.216.766	36.201.101	70,00	0,6300	26:10	2.283.672
Finansieringseksempel 2							
Nye lån							
5,00%, Kontantlån	DKK	36.278.000	36.201.758	99,68	5,0284	30:00	2.503.987
Indfrielse							
RD, Kontantlån	!	DKK	56.216.766	70,00	0,6300	26:10	2.283.672

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.”

Nicolaj Rübot Boje

Referent

Serienummer: CVR:20283416-RID:12862656

IP: 82.134.xxx.xxx

2023-03-31 09:55:51 UTC

NEM ID 

Nicolaj Rübot Boje

Dirigent

Serienummer: CVR:20283416-RID:12862656

IP: 82.134.xxx.xxx

2023-03-31 09:55:51 UTC

NEM ID 

Anesa Cavkic

Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-521965636208

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-03-31 09:58:35 UTC

NEM ID 

Lars Christoffersen

Bestyrelse

Serienummer: 4fb46692-9183-48a1-b5c0-11083eea4bdd

IP: 193.89.xxx.xxx

2023-03-31 11:30:12 UTC

Mit  

Ole Verner Pedersen

Bestyrelse

Serienummer: 1f28242b-5f12-4e06-ae5e-b1fbf1bae8eb

IP: 80.161.xxx.xxx

2023-03-31 11:52:50 UTC

Mit  

Gitte Nielsen

Bestyrelse

Serienummer: 00403fc2-dac0-4b1f-a7a8-25d95c61247e

IP: 2.106.xxx.xxx

2023-03-31 14:20:06 UTC

Mit  

Pia Maria Hagelin

Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-643211682409

IP: 188.183.xxx.xxx

2023-03-31 16:48:35 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: L8SFC-NKSZ5-M3ZEK-TPEGO-FNV31-6XOQ7

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>