

## A/B POSTGÅRDEN

### GENERALFORSAMLINGSREFERAT 2012

År 2012, tirsdag d. 11. december kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Postgården i lokalerne "Prinsessen", Prinsesse Charlottes Gade 49, kld., 2200 København N.

Indledningsvis bød fungerende bestyrelsesformand Martin Dombernowsky de tilstedeværende medlemmer velkommen og foreslog i forbindelse hermed at advokat Jens Anker Hansen blev valgt til dirigent og som referent administrator Tina Hald fra Qvortrup Administration A/S hvilket de tilstedeværende enstemmigt tilsluttede sig.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at følgende andelshavere enten personligt eller ved fuldmagt var repræsenteret:

5<sup>F</sup>, 6, 8, 10, 13, 14, 39, 41, 48, 53, 58<sup>F</sup>, 62<sup>F</sup>, 70, 74<sup>F</sup>, 80<sup>F</sup>, 83, 84, 90, 107 i alt 20 tilstede, ved fuldmagt.

I alt 20 tilstede, 5 ved fuldmagt

Dirigenten konstaterede herefter, at generalforsamlingen var lovlig indvarslet i henhold til andelsboligforeningens vedtægter og at generalforsamlingen var beslutningsdygtig for samtlige punkter på dagsordenen.

**I henhold til vedtægternes § 25 har generalforsamlingen følgende dagsorden:**

Valg af dirigent og referent

1) Bestyrelsens beretning.

2) Forslag.

A : Bestyrelsen ønsker generalforsamlingens tilladelse til ombygning af Posthusets kontorlejemål til 4 beboelseslejligheder.

B : Bestyrelsen ønsker generalforsamlingens tilladelse til optagelse af nyt afdragsfrit F1 lån på 2,5 mio. Beløbet skal anvendes til ombygning af de 4 lejligheder samt til dækning af afdrag på bestående lån.

C : Bestyrelsen ønsker generalforsamlingens bemyndigelse til evt. skifte af revisor, såfremt et bedre tilbud indhentes

3) Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og årsbudget.

4) Valg af formand, øvrige bestyrelse og suppleanter.

På valg er:

Jakob Karsvang	(valgt for 2 år i 2011)
Bengt Strunch	(valgt for 2 år i 2011)
Morten Jordt Duedahl	(valgt for 2 år i 2011)

Herudover består bestyrelsen af :

Formand Martin Dombernowsky	(valgt for 2 år i 2012)
Jens Nøhr	(valgt for 2 år i 2012)
Marlene Kruse	(valgt for 2 år i 2012)

5) Eventuelt.

**AD. 1 Bestyrelsens beretning.**

*Det seneste år i foreningen har været præget af mådeholdenhed mens vi har arbejdet på en udlejning af posthusets tidligere lokaler. Relativt til de tidligere år, så er det kun mindre ting vi har arbejdet med. Det meste praktiske har omkring at få lukket de sidste småting på gårdprojektet. Der er nogle mangler som er blevet udbedret i år, og et par stykker som fortsat mangler. Blandt andet er der vandindtrængning i viceværtens lokale, og gennem væggen i køkkenopgang 76. Begge dele bør kunne udbedres af entreprenøren Posthusets lokaler er den anden store sag, og disse lokaler er nu ved mægler. Trods et par interessante muligheder, ikke sket nogen udlejning endnu. Vores tilbageholdenhed med at igangsætte nye projekter indtil posthuset er afklaret er også afspejlet i regnskabet som i år viser et stort overskud på ca. 1 mio. kr. Vi er i færd med at reetablere de fire lejligheder i jagtvej 72-74, hvilket vi skal diskutere under forslagene. Til dette beder vi om en lånoptagelse på 2.5 mio. kr., som finansierer renoveringen og sikrer passende likviditet indtil lejermålet igen er udlejede. Når udlejningen er på plads er det bestyrelsens hensigt at genoptage afdrag på lånene, og fortsætte de projekter, som har været på standby på det sidste.*

Formanden orienterede generalforsamlingen om at han havde modtaget 2 forslag fra Kirsten Bertelsen rettidigt i sin postkasse. Grundet bortrejse var postkassen ikke blevet tømt, og forslagene ikke udsendt rettidigt til andelshaverne. Formanden beklagede dette og advokat Jens Anker Hansen oplyste generalforsamlingen at forslagene ikke kunne vedtages, men alene behandles under diverse.

Hans Werner Jensen protesterede i mod dette og mente at ingen forslag i så fald kunne behandles.

Advokat Jens Anker Hansen oplyste at forslagene udsendt sammen med generalforsamlingsindkaldelsen var lovligt varslet og derfor ville blive behandlet på generalforsamlingen.

Da der ikke forelå yderligere bemærkninger, blev bestyrelsens beretning herefter taget til efterretning.

## AD. 2 Forslag

A : Bestyrelsen ønsker generalforsamlingens tilladelse til ombygning af Posthusets kontorlejemål til 4 beboelseslejligheder.

B : Bestyrelsen ønsker generalforsamlingens tilladelse til optagelse af nyt afdragsfrit F1 lån på 2,5 mio. Beløbet skal anvendes til ombygning af de 4 lejligheder samt til dækning af afdrag på bestående lån.

Bestyrelsen præsenterede de ovenstående forslag vedr. ændring af erhvervslokalerne status til boliglejemål i opgang 72 + 74 samt udgifterne til dette, og lagde vægt på markedet for udlejning af erhvervslokaler er presset, og foreningen derfor vil have lettere ved at udleje 4 2-værelses beboelseslejligheder. Bestyrelsen pointerede derudover at det var bestyrelsens hensigt at afdrage på lånet når lejere til beboelses- og erhvervslejemål var fundet.

Begge forslag blev enstemmigt vedtaget.

C : Bestyrelsen ønsker generalforsamlingens bemyndigelse til evt. skifte af revisor, såfremt et bedre tilbud indhentes.

Bestyrelsen og administrator tilføjede til spørgsmålet, at der selvfølgelig ville blive indhentet tilbud fra flere respekterede revisionsfirmaer.

Forslaget blev vedtaget med overvældende flertal.

## AD. 3 Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og årsbudget.

Bestyrelsesmedlem Jens Nøhr gennemgik det af andelsboligforeningens revisor udarbejdet årsregnskab.

Regnskabet udviste et overskud på kr. 959.700,- før betalte prioritetsafdrag.

Jens Nøhr gennemgik andelskroneberegningen.  
Bestyrelsens forslag til andelskrone på kr. 18.000 pr. m<sup>2</sup> blev enstemmigt vedtaget.

Efter få spørgsmål blev regnskabet 2010/2011 blev herefter enstemmigt vedtaget.

Bestyrelsesmedlem Jens Nøhr gennemgik det af andelsboligforeningens revisor udarbejdede budget med uændret boligafgift.

Boligafgiften pr. år udgør pt. kr. 204,00 pr m<sup>2</sup>.

Efter få spørgsmål blev budget 2012/2013 blev enstemmigt vedtaget.

#### AD. 4 Valg af formand, øvrige bestyrelse og suppleanter.

Fig. bestyrelsesmedlemmer blev genvalgt:

Jakob Karsvang	(valgt for 2 år)
Bengt Strunch	(valgt for 2 år)
Morten Jordt Duedahl	(valgt for 2 år)

Mette Bjeldbak-Olesen modtog valg som suppleant og blev enstemmigt valgt.

Herefter har bestyrelsen følgende sammensætning:

Martin Dombernowsky (formand) martin@limetree.dk	Jagtvej 70,3.tv. telefon 25 28 86 52	(På valg i 2013)
Jens Nøhr jens.nohr@vip.cypercitey.dk	Stevnsgade 33, st. th. telefon 22 75 19 43	(På valg i 2013)
Jakob Klínt Karsvang jakob_karsvang@hotmail.com	Stevnsgade 41,2 tv. telefon 22 12 28 19	(På valg i 2014)
Bengt Strunch LB@strunch.dk	Jagtvej 68,3.tv. telefon 22 11 21 22	(På valg i 2014)
Morten Jordt Duedahl morten.duedahl@gmail.com .	Jagtvej 70, 2. th.	(På valg i 2014)
Marlene Kruse marlene.kruses@gmail.com	Stevnsgade 37, st. tv.	(På valg i 2013)
Mette Bjeldbak-Olesen mette.bjeldbakolesen@hotmail.com	Stevnsgade 45, st. tv	(På valg i 2013)

#### AD. 5) Eventuelt.

Følgende blev drøftet:

Spørgsmål/forslag fra Kirsten Bertelsen :

1. I forbindelse med vedtagelsen af foreningens momsregistrering fremførte bestyrelsen nogle fordele. Jeg beder bestyrelsen oplyse generalforsamlingen om, hvordan det aktuelt er gået med den forventede momsgevinst for foreningen, desuden også arbejde foretaget år tilbage.

Jf. bilag 1

2. I forbindelse med, at der er forsøgt indbrud i min nye bil i gården og der er foretaget tyveri og hærværk på cyklerne, vil jeg foreslå, at den del af gården, der er til cykler og biler bliver kamera overvåget.

Flere andelshavere gav udtryk for at de ikke havde oplevet dette, bestyrelsen opfordrede derfor andelshaverne til at kontakte bestyrelsen hvis en cykel bliver stjålet, hærværk udføres eller tyveri begås, for at danne et overblik over hvor udbredt problemet er. Forslaget tages ligeledes op på en ekstra ordinær generalforsamling.

Istapper :

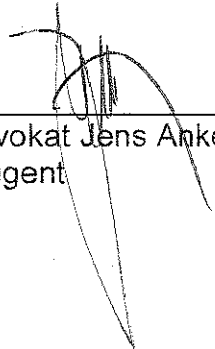
En andelshaver gjorde opmærksom på at der hængte istapper fra taget, bestyrelsen var opmærksom på dette og viceværten vil sørge for at der bliver afdækket eller istapperne fjernet.

Snerydning:

Bestyrelsen har ansat en ny til snerydning, denne har dog ikke været tilfredsstillende og bestyrelsen lovede at dette vil blive forbedret.

Da der herefter ikke forelå yderligere punkter til drøftelse, hævede dirigenten generalforsamlingen kl. 20.25 og takkede for god ro og orden.

København, den 22. januar 2013

  
\_\_\_\_\_  
Advokat Jens Anker Hansen  
Dirigent

Godkendt pr. mail d. 22. januar 2013

\_\_\_\_\_  
Bestyrelsen for A/B Postgården

**Moms.**

I forbindelse med indførelsen af moms i Andelsboligforeningen i året 2010, har det for andelsboligforeningen været en likviditetsmæssig bedre forretning end hvis den ikke var blevet momsregistreret.

Dette skyldes følgende forhold:

**Udgående afgift:**

Erhvervslejerne er efter 1. juli 2010 blevet opkrævet husleje med moms. Den opkrævede moms er herefter hvert kvartal afregnet til Skat.

Huslejen ex. moms er indtægtsført og bogført i driften ligesom hidtil. Her er der ingen ændringer.

**Indgående afgift:**

Driftsudgifter er der momsfradrag for. Dette er opdelt i 2 kategorier:

1. Fællesmoms, hvor der er delvis fradragsret. Dette anvendes eksempelvis ved viceværtsbureau, fælles el (kælderen), vedligeholdelse af facader, revision, administration osv.
2. 100% moms på erhvervslejemål, Dette anvendes når udgifterne direkte kan refereres til et erhvervslejemål, eksempelvis udlejningsomkostninger, istandsættelse af lejemål.
3. Øvrige udgifter der vedrører andelshavere direkte, kan der ikke refunderes moms.

Punkterne 1 og 2 er udgifter, hvor momsen indtægtsføres og refunderes af skat.

Hertil skal tillægges en helt ekstraordinær momsrefusion, idet foreningen har haft større vedligeholdelsesudgifter indenfor de 10 sidste år, hvilket betyder for foreningen, at man kan foretage/få refunderet moms indenfor disse år efter en helt speciel udregning. Dette kaldes en momsreguleringsforpligtigelse.

Disse momsrefusioner kan opgøres således pr. kalenderår:

2010 indgående afgift .....	kr.	135.882
2011 indgående afgift .....	kr.	163.918
2012 Indgående afgift .....	kr.	11.744
2010 Momsreguleringsforpligtigelse .....	kr.	74.916
2011 Momsreguleringsforpligtigelse .....	kr.	72.178
2012 Momsreguleringsforpligtigelse .....	kr.	<u>86.595</u>
I alt forbedret likviditet .....	kr.	<u>545.233</u>