

Bestuingsreferat fra ordinær generalforsamling i A/B Torvebo, afholdt den 31. maj 2016.

D A G S O R D E N, ifølge vedtægterne:

1. Valg af dirigent.
2. Formandens beretning.
3. Regnskab med revisors påtegning.
4. Overskuddets fordeling.
5. Forslag.
6. Valg til bestyrelsen.
7. Eventuelt.

Ad. Punkt 1.

Som dirigent valgtes advokat Nina Pagh, der konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig, idet 64 andele var repræsenteret, heraf 27 ved fuldmagt.

Ad. Punkt 2.

Formand Jack Petersen aflagde bestyrelsens beretning, som godkendtes enstemmig.

Ad. Punkt 3.

Nina Pagh forelagde regnskab, likviditetsoversigt og budget, samt bestyrelsens forslag til andelsværdi pr. 1. juni 2016 til kr. 261,71 pr. månedlig boligafgiftskrone, januar 2016, gældende frem til næste generalforsamling. Den foreslåede andelsværdi er udtryk for uændrede andelsværdier i forhold til sidste år, idet andelskronen skal ganges med boligafgiften, der er steget med 2%.

Foreningens driftsregnskab udviser underskud på godt kr. 1.053.000,00. Underskuddet skyldes kurstab og omkostninger i forbindelse med låneomlægning ca. kr. 1.600.000,00, hvoraf det ses, at det ordinære driftsresultat ville have været ganske pænt. Låneomlægningen blev gennemført på et gunstigt tidspunkt, hvorfor renten på det nye lån kun er 2,2%. Lånet til den forestående vinduesrenovering var ikke optaget inden regnskabsårets afslutning, og indgår derfor ikke i formueberegningen. Foreningens formue er steget lidt i forhold til sidste år, men i lyset af den forestående vinduesudskiftning og dertilhørende låneoptagelse, har bestyrelsen valgt at foreslå uændrede andelsværdier. Reservation til eventuel værdiforringelse af formuen er nu øget til næsten kr. 8.000.000,00. 30-50% af vinduesprojektets udgifter forventes at kunne tillægges ejendommens værdikonto som forbedring i næste års regnskab, hvorfor andelsværdierne ikke forventes at falde på grund af det forestående vinduesprojekt og låneoptagelse.

Foreningens likviditet er fin, idet der er et overskud på ca. kr. 1.600.000,00. Budgettet for det nye år udviser et underskud på godt kr. 9.900.000,00, idet der forventes at blive brugt kr. 10.400.000,00 på vinduesprojektet. Uden dette projekt ville driftsresultatet være et overskud på kr. 443.000,00. Der var ikke stillet forslag om ændring af boligafgiften, udover forhøjelsen på 2% hvert år pr. 1. april, som hensættes til større vedligeholdelsesarbejder.

En andelshaver ønskede en drøftelse af, hvorvidt foreningen skulle ændre vurderingsprincip for ejendommen, til valuarvurdering. Dirigenten oplyste, at dette forudsætter en vedtægtsændring, som tillader anvendelse af valuarvurdering. Der fandt en længere debat sted med argumenter for og imod valuarvurdering. Bestyrelsen henviste til foreningens tradition for forsigtigt at værdiansættelse af andelsværdierne, blandt andet ud fra ønsket om at tilgodese andelshavere, som flytter ind i foreningen frem for dem som flytter ud. Det skal ikke være dyrt at flytte ind i A/B Torvebo, og bestyrelsen gør meget for at foreningen fortsætter med en sund økonomi, hvor ejendommen løbende vedligeholdes uden store boligafgiftsforhøjelser. De seneste års store projekter vil blive meldt til SKAT til brug for ejendomsvurderingen, som forventes modtaget foråret 2019. De meget store stigninger i andelsværdier, der høres om i øjeblikket, kan virke tilløkkende, men bestyrelsen opfordrede medlemmerne til at bakke op om en moderat linie, så ingen risikerer at miste mange penge ved køb af en andel i A/B Torvebo, selvom der også fremover må forventes større eller mindre låneoptagelser.

En andelshaver bemærkede, at teksten på side 17 om den offentlige ejendomsvurdering ikke er korrekt, idet der har været afholdt mange forbedringsarbejder efter 1. oktober 2012, men at

ejendommen er værdiansat uden hensyntagen hertil. Nina Pagh lovede at orientere revisor om fejlen, så den ikke gentages.

Det forelagte inklusiv den foreslåede andelsværdi blev enstemmigt godkendt.

Ad. Punkt 4.

Der var intet overskud at fordele, så dette punkt udgik.

Ad. Punkt 5.

Forslag fra Peter J. Buch om retablering af toiletter i gårdene blev ikke behandlet, idet forslagsstiller ikke var mødt. Bestyrelsen havde udført et større forarbejde og talt med håndværkere for at få tilbudspriser. Gård-toiletterne vil koste ca. kr. 175.000,00 i anlægsudgift.

Ad. Punkt 6.

Som bestyrelsesmedlemmer for 2 år genvalgte Jeanet Ingemann og Jørgen Pedersen. Til posten som nyt bestyrelsesmedlem opstillede Eva C. Forslund og Patrick Mentz. Ved skriftlig afstemning blev Eva C. Forslund valgt som bestyrelsesmedlem for 1 år, idet hun fik 34 stemmer og Patrick Mentz fik 28 stemmer, og 2 stemte blankt. Som suppleant for 2 år genvalgte Kim Olsen, og da hidtidige suppleant Eva C. Forslund var valgt til bestyrelsen, skulle der vælges suppleant for 1 år. Til denne post valgte Patrick Mentz uden modkandidater.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

Formand	Jack Petersen
Bestyrelsesmedlemmer	Jeanet Ingemann, Jørgen Pedersen, Eva Dahl og Eva C. Forslund
Suppleanter	Kim Olsen og Patrick Mentz

Ad. Punkt 7.


Der kan intet besluttes under dette punkt og efter enkelte punkter afsluttede dirigenten generalforsamlingen med tak for god ro og orden.


For A/B Torvebo:


Jack Petersen

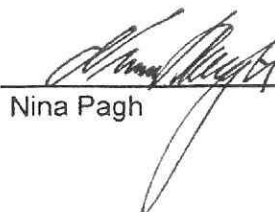

Jeanet Ingemann


Eva Dahl


Jørgen Pedersen


Eva C. Forslund

Som dirigent:


Nina Pagh