

## GENERALFORSAMLINGSREFERAT S/B HØJDEVANGEN

Torsdag den 9. september 2021 kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i S/B Højdevangen i Sundbyøster Hallen Cafeteria, Amagerbrogade 189, 2300 København S.

Dagsordenen var følgende:

- 1 Valg af dirigent, referent samt stemmetællere.
- 2 Bestyrelsens beretning.
- 3 Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.
- 4 Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
- 5 Forslag
  - A Overskudshåndtering/boligafgiftsnedsettelse/nedbringelse af gæld.  
Drøftelse af mulighederne for nedbringelse af foreningens likvide beholdning, f.eks. ved nedsættelse af boligafgiften.
  - B Tilskudsdeklaration  
Drøftelse af frikøb af ejendommen fra tilskudsdeklarationen, således at foreningen fremover vil kunne drives som en sædvanlig andelsboligforening. Bestyrelsen har fået ejendommen vurderet. Vurderingsprisen ekskl. forbedringer er kr. 115.000.000.
- 6 Valg til bestyrelsen.  
På valg:  
Bestyrelsesmedlem Carsten Holm (på valg 2021)  
Næstformand Martin Rud Hansen (på valg 2021)  
**Derudover består bestyrelsen af:**  
Formand Kristian Holmlund (på valg 2022). Ønsker at træde tilbage og er derfor på valg.  
Kasserer Salem Dandan (på valg 2022)

Bestyrelsesmedlem Jan Katholm Sørensen (på valg 2022)

- 7 Valg af suppleanter.
- 8 Eventuelt.

#### **Ad 1**

Til dirigent valgtes advokat Kjeld Jørgensen, som konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig. 38 ud af 77 andele var repræsenteret personligt eller ved fuldmagt.

#### **Ad 2**

Kristian Holmlund aflagde bestyrelsens beretning.

Den skriftlige beretning vedhæftes referatet.

#### **Ad 3**

Kjeld Jørgensen gennemgik den af Grant Thornton Statsautoriseret Revisionspartnerselskab udarbejdede årsrapport for 2020 udvisende et overskud før afdrag på prioritetsgæld på kr. 1.495.162 og et overskud på kr. 197.622 efter afdrag på prioritetsgæld.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

Andelskronen blev fastsat i overensstemmelse med beregningen på side 13 i årsrapporten til kr. 21.761.752. Der er ikke godkendt forbedringer i det forløbne regnskabsår, men blødgøringsanlægget vil blive søgt godkendt som forbedring.

Andelskronen er fastsat som summen af de af Københavns Kommune godkendte forbedringer på ejendommen.

#### **Ad 4 og 5.A**

Bestyrelsen har overvejet, hvordan de mange likvider - pr. 31.12.2020 - kr. 1.406.000 skal anvendes.

Foreningen har tidligere foretaget

- 1 investeringer i værdipapirer
- 2 nedsættelse af boligafgiften
- 3 tilbagebetaling til andelshaverne
- 4 nedbringelse af gæld
- 5 fortsættelse med samme boligafgift

Det er besluttet at opføre et nyt renovations-/cykelskur, som vil koste mange penge. Bestyrelsen indstiller derfor, at der fortsat opkræves den nuværende boligafgift, da hovedparten af de opsparede penge skal anvendes til cykelskuret.

Andre andelshavere henledte også opmærksomheden på, at bagtrapper og kældernedgange trænger til istandsættelse, ligesom vinduernes beslag bør gennemgås.

Det blev besluttet at fortsætte med den samme boligafgift og dermed godkende forslag til budget.

Der forventes afholdt generalforsamling til sædvanlig tid i april i 2022, hvor spørgsmålet kan overvejes på ny.

#### **Ad 5.B**

Kjeld Jørgensen redegjorde for tilskudsdeklarationen og muligheden for frikøb.

Det er foreningen, som ejer ejendommen men med den særlige klausul, at en friværdi ved salg af ejendommen skal tilfalde Københavns Kommune. Andelene stiger derfor kun med en værdi svarende til afholdte og af Københavns Kommune godkendte forbedringsudgifter på ejendommen. De udgør p.t. ca. kr. 21.000.000.

Bestyrelsen har ladet en valuar vurdere ejendommen. Valuaren finder, at handelsværdien af ejendommen udgør kr. 115.000.000. Værdiforøgelsen har således udgjort kr. 94.000.000, og foreningen vil kunne frikøbe sig deklARATIONEN ved at betale beløbet til Københavns Kommune.

Efter et frikøb vil fremtidige værdistigninger tilfalde andelshaverne.

Hvis ejendommen frikøbes, skal foreningen forrente og afdrage et lån på kr. 94.000.000. Ved det nuværende renteniveau vil et fastforrentet 30-årigt lån med afdrag medføre en gennemsnitlig boligafgiftsforhøjelse på ca. kr. 7.000 pr. måned. Såfremt der vælges afdragsfrihed, vil boligafgiftsforhøjelsen udgøre ca. kr. 3.000 pr. måned.

Flere gav udtryk for, at de ikke ønskede en boligafgiftsforhøjelse, men et stort flertal så gerne, at bestyrelsen bruger kræfter på en nærmere undersøgelse af omkostningerne/udgifterne ved et frikøb.

#### **Ad 6**

De opstillede blev valgt. Claus Flyger blev valgt til formand.

Bestyrelsen består herefter af Claus Flyger (formand - valgt 2021), Salem Dandan (valgt 2020), Jan Katholm Sørensen (valgt 2020), Carsten Holm (valgt 2021), Martin Rud Hansen (valgt 2021).

**Ad 7**

Som suppleanter blev valgt Nanna Dam og Matthis Jensen.

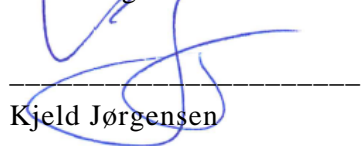
**Ad 8**

Såfremt der er problemer med beslagene på de nye vinduer, skal der ske henvendelse til Carsten Holm.

Borde og stole foran den nye café blev drøftet. Det er kommunen, som disponerer over fortovet, og eventuelle klager skal derfor rettes til kommunen.

Generalforsamlingen hævet.

Som dirigent:



---

Kjeld Jørgensen