

**Referat af ordinær generalforsamling  
i A/B Gullfoss  
afholdt mandag, den 30. november 2020  
i Kulturhuset på Islands Brygge 18**

Generalforsamlingen blev afholdt med følgende dagsorden:

- 1. Valg af dirigent**
- 2. Formanden aflægger beretning.**
- 3. Administrator forelægger foreningens reviderede regnskab samt budget for det kommende år.**

Bestyrelsen indstiller en stigning af andelskronen fra 7.184,43 til 8.553,55.  
Bestyrelsen har samtidig foretaget en samlet reservering af egenkapital til kommende vedligeholdelse og kursregulering på i alt 61 mio kr. hvilket fremgår af regnskabet.  
I budgettet er der indlagt en stigning af boligafgiften på 5% som effektueres pr. 1 januar 2021, som vedtaget på den ordinære generalforsamling i 2019.

Andelshaver havde stillet et ændringsforslag vedr. ansættelse af andelskronen (vedlagt som bilag)

**4. Forslag:**

- A. Vedrørende etablering af kassekredit  
Bestyrelsen foreslår at denne bemyndiges, såfremt det bliver nødvendigt og er i foreningens interesse, til at etablere en driftskassekredit hos et pengeinstitut med et loft på kr. 1.000.000,00. Kassekreditten kan kun benyttes i forhold til likviditetsstyring ved udsving i indbetalinger og udbetalinger, samt til foreløbig dækning af ekstraordinære udgifter. Kassekreditten skal altid søges udlignet. Kreditten kan vise sig at være en midlertidig nødvendighed, for at foreningen kan betale sine løbende regninger, i perioder hvor likviditeten ikke holdes oppe af igangværende handler i foreningen.

**5. Valg af formand til bestyrelsen**

På valg er Marie K. V. Nielsen. (modtager genvalg)

**6. Valg af øvrige medlemmer til bestyrelsen**

Følgende bestyrelsesmedlemmer er på valg:

Christina Lyng (modtager genvalg)

Marie Enggaard (modtager ikke genvalg)

Bestyrelsen indstiller Niels Skotte til indtrædelse i bestyrelsen.

Valg af 2 suppleanter for 1 år

Bestyrelsen indstiller June Tessin og Marie Enggaard som suppleanter til

Bestyrelsen

**7. Valg af administrator**

Bestyrelsen foreslår genvalg af Cobblestone A/S

**8. Valg af revisor**

Bestyrelsen foreslår genvalg af Grant Thornton Statsautoriserede revisorer

**9. Eventuelt**

Bestyrelsesformand Marie K. V. Nielsen bød velkommen til de fremmødte og anbefalede at Allan Toft fra Cobblestone A/S blev valgt som dirigent og referent.

### **Ad 1. Valg af dirigent**

Allan Toft fra Cobblestone A/S blev valgt som dirigent og referent.

Dirigenten kunne konstatere at 72 lejligheder (heraf 21 ved behørig fuldmagt) ud af 230 lejligheder i foreningen var repræsenteret på generalforsamlingen.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig i henhold til den fremsendte dagsorden.

Da der ikke var indsigelser imod formalias overholdelse, fortsatte generalforsamlingen.

***Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene en ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.***

### **Ad 2. Formanden aflægger beretning**

Formandsberetning GF 30. november 2020. A/B Gullfos

#### **Corona pandemi i Danmark**

Det har været et turbulent år for alle – også for vores bestyrelsesarbejde, samt for bestyrelsens fysiske tilgængelighed – tak fordi I alle hjælper til med at vi passer på hinanden og det er så skønt at I tager kontakt via mail. Desværre var Corona også årsag til at vi i år ikke kunne samles i vores skønne gård omkring en sommerfest – i stedet havde vi en søndag eftermiddag i juni med Baobab sisters, der sang for os.

Vi vælger at fastholdelse traditionen med Julehygge i gården, da vi kan stå med afstand i mindre grupper. Det er i år den 15. december kl. 18.

#### **Butikslokale**

Vi har i bestyrelsen brugt mange kræfter i forhold til vores butikslokale, da det viste sig sidste efterår at Nordisk brød, der havde lejet lokalet måtte trække stikket. Vi måtte i bestyrelsen finde en løsning for tømning af lokalet, samt ikke mindst tømning af de tillejede kælderlokaler. Bestyrelsen har været optaget af at få en lejer ind, som vi kan få et langt og glædeligt samarbejde med. Efter at vi har fået etableret en ny dør er lokalet udlejet til Sandie, der ejer Marketender og som vil åbne smørebrødsforretning. Sandie er i gang med en større renovering og forventer åbning primo januar.

#### **Viceværter**

I februar sagde vi farvel til Jakob efter han har været hos A/B Gullfoss i 5 år.

Vi kunne i marts byde velkommen til Martin, der er ansat som koordinerende driftsansvarlig.

Bestyrelsen har lavet en lille omstrukturering af de organisatoriske ansættelsesforhold for viceværterne. Bestyrelsen har brug for at en af viceværterne er koordinerende og har et større ansvarsområde i forhold til at tilbagelægge til bestyrelsen og til Cobblestone. Vi kan i bestyrelsen allerede mærke en stor forskel i det daglige samarbejde med viceværterne og det er en fornøjelse at Henning og Martin er et rigtig godt match til deres tætte samarbejde. Viceværterne havde i september besøg af arbejdstilsynet og der var ingen anmærkninger. Martin og Henning har styr på afmærkning etc. Inden besøget havde formanden en samtale med viceværterne, hvor arbejdsmiljø og arbejdspladsvurdering blev drøftet. Henning og Martin giver begge udtryk for at A/ B Gullfoss er en god arbejdsplads, hvilket er betinget af at de er tilfredse med samarbejde med alle i foreningen og med Cobblestone.

#### **Affaldssortering**

Vi fik i sidste uge etableret ny "affalds-station" til højre for porten, for plastik, pap og metal. Det er visuelt langt pænere at der ikke er affaldscontainere nede langs med husmuren på Artillerivej, men at de nu er flyttet ind i porthvælvingen til højre for porten.

#### **Kloakprojekt**

Vi stemte kloakprojekt igennem på den Ekstraordinære Generalforsamling den 17. august 2020. Alm og Thomsen har i efteråret optegnet og registreret allerede eksisterende kloaker, frem mod at projektet sendes i udbud i december 2020. Der forventes stadig på begyndelse af arbejdet primo 2021.

#### **Elprojekt**

I vurderingsrapporten er der mange anbefalinger til el- arbejde. Stryhn El har allerede lavet et tilbud, men det har været svært at få andre til at lave kontroltilbud, da det er et dyrt og omfattende projekt. Bestyrelsen har derfor valgt at få Alm og Thomsen til at udarbejde et forprojekt, som kan stemmes om på en ekstraordinær Generalforsamling. Dette gøres for at projektet kan komme i udbud.

#### **Ny Port**

I august fik vi vores smukke nye port. Vi hører meget positive tilbagemeldinger fra jer. Efter nogle kortvarige opstartsproblemer med åbne/lukkemekanismen er det en fornøjelse at ikke længere høre lyden af den gamle gitterport lukke i. En stor tak til Ib Ferdinandsen for at have tegnet den fine port og for at have lagt et kæmpe arbejde heri.

#### **TDC Kabler**

Efter opfordring fra Tage Husth har vi været i kontakt med TDC. De gamle telefonkabler er i gang med at blive nedtaget, da disse ikke bruges mere. Det pynter væsentligt på vores facade.

#### **Ny Valuarvurdering og energimærke**

I april og maj fik vi lavet ny valuarvurdering og energimærke efter rådgivning fra Cobblestone. Årsagen var at ændringen i Boligreguleringsloven §5 stk 2. (også kaldt "Blackstone-loven") kan have en negativ påvirkning på ejendommens værdi. Ligeledes har ejendommens energimærke betydning for ejendommens værdiansættelse i denne forbindelse. For at afhjælpe denne situation, har politikkerne valgt at give mulighed for at fastfryse en valuarvurdering som er hjemtaget før d. 1/7 2020. Bestyrelsen valgte derfor at opdatere valuarvurderingen inden denne frist for at få medtaget den seneste markedsudvikling.

#### **Vedtægtsændringer**

Vores vedtægter i A/B Gullfoss trænger til at blive redigeret. Det blev tydeligt ved den ekstraordinære generalforsamling 26. juni 2019, hvor vi skulle stemme om altaner. Ifølge vores vedtægter skulle vi have stemt et byggeprojekt af så stor en størrelsesorden igennem ved simpelt flertal. Vi valgte på daværende tidspunkt at ændre stemmemajoriteten fra simpelt flertal til kvalificeret flertal og tilsidesætte vores vedtægter.

Der er allerede indhentet tilbud hos Winsløw, der skal bistå processen, men grundet corona pandemi er dette arbejde stadig i den spæde opstart. Vi er i bestyrelsen i gang med første trin, hvor vi gennemlæser vedtægterne, herefter kommer vi med et bud på hvilke dele vi ser væsentlige at bibeholde, samt hvilke der skal ændres. Herefter skal vi have beboermøde, hvor input kan gives inden vi skal have de samlede vedtægtsændringer med på en generalforsamling.

#### **Husordenen**

vi skal huske at overholde husordenen med ro efter kl 22. Vi er langt mere hjemme og har været gennem sommeren – Gården er vores alles oase.

Efter få spørgsmål og kommentarer blev beretningen taget til efterretning af generalforsamlingen.

### **Ad 3. Administrator forelægger foreningens reviderede regnskab samt budget for det kommende år.**

#### **Fremlægelse af årsrapport:**

Administrator Allan Toft gennemgik og kommenterede kort den med indkaldelsen fremsendte årsrapport for 2019/2020.

Administrator oplyste at der var et negativt driftsresultat på kr. 2.378.369, før afdrag på prioritetsgæld som i året var afdraget med kr. 875.987. Administrator forklarede ligeledes at det ekstraordinære driftsunderskud var fremkommet på baggrund af den tidligere vedtagelse om låneomlægning. Ser man bort fra dette ekstraordinære og forventede kurstab, har foreningen i stedet haft en positiv drift på ca. kr. 100.000 før afdrag på prioritetsgæld.

Bilag 4, "centrale økonomiske nøgleoplysninger" som findes som et tillæg til årsregnskabet, blev gennemgået af administrator på bestyrelsens vegne.

Da en andelshaver havde stillet forslag om ændring af andelskronen, ift. den af bestyrelsen foreslåede andelskrone, informere dirigenten om at årsregnskabet vil blive sat til godkendelse uden ansættelse af handelskronen, som vil blive behandlet straks efter.

*Efter enkelte afklarende spørgsmål, blev regnskabet sat til afstemning og enstemmigt godkendt dog uden behandling af andelskronen.*

### **Behandling af andelskrone**

Efter en længere foreningspolitisk debat omkring andelskronens fastsættelse og dertil værende hensættelser i foreningens egenkapital, valgte dirigenten at foretage en vejledende og indikerende afstemning via relativt flertal, med henblik på at klarlægge hvilket af de to forslag, som derefter skulle udtages som det endelige hovedforslag, for endelig afstemning og vedtagelse.

Bestyrelsens forslag til andelskrone 8.553,55:

Stemmer for: 46  
Stemmer imod: 26

Andelshavers forslag til andelskrone 9.063,69:

Stemmer for: 34  
Stemmer imod: 37  
Valgte ikke at afgive stemme: 1

*Derefter blev bestyrelsens forslag til andelskrone 8.553,55 sat til endelig afstemning og blev endeligt vedtaget med følgende stemmefordeling:*

*Stemmer for: 64  
Stemmer imod: 7  
Valgte ikke at afgive stemme: 1*

### **Fremlæggelse af budget**

Administrator gennemgik og kommenterede årets budget for 2020/2021 og informerede om at budgettet viste et underskud på k. 250.000, efter afdrag på prioritetsgælden med kr. 940.000.

Jf. vedtagelse på generalforsamling i 2019, var der indlagt en stigning af boligafgiften på 5% fra 1. januar 2021.

*Herefter blev budgettet sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.*

### **Ad 4. Forslag**

#### **A. Vedrørende etablering af kassekredit**

Dirigenten fremlagde forslaget og informerede om at det er et standardforslag, som bestyrelsen stiller på hver generalforsamling, for at sikre betaling af regninger ved likviditetsudsving.

*Forslaget blev enstemmigt vedtaget.*

### **Ad 5. Valg af formand til bestyrelsen**

*Marie K.V. Nielsen blev genvalgt.*

### **Ad 6. Valg af bestyrelse**

Følgende var på valg:

Christina Lyng (modtager genvalg)  
Marie Enggaard (modtager ikke genvalg)

Bestyrelsen indstiller Niels Skotte til indtrædelse i bestyrelsen.

Valg af 2 suppleanter for 1 år.

Bestyrelsen indstiller June Tessin og Marie Enggaard som suppleanter til bestyrelsen.

*Efter valget kunne følgende bestyrelsessammensætning konstateres.*

- Marie K. V. Nielsen, Formand (på valg i 2022)

- Christina Lyng (på valg i 2022)
- Niels Skotte (på valg i 2022)
- Bodil Henriques (på valg i 2021)
- Lars Peter Jensen (på valg i 2021)

Som suppleanter, for en 1-årig periode blev valgt: June Tessin og Marie Enggaard.

Herefter lød der en stor tak fra bestyrelsen til Marie Enggaard for hendes flotte arbejdsindsats i bestyrelsen.

#### **Ad 7. Valg af administrator**

Cobblestone A/S blev genvalgt som administrator.

#### **Ad 8. Valg af revisor**

Grant Thornton blev genvalgt som revisor.

#### **Ad 9. Eventuelt**

Under punktet eventuelt, blev følgende emner berørt:

- Opstilling af budgettet blev drøftet da en andelshaver ønskede at man kunne se årets realiserede tal i en kolonne i budgettet. Administrator informerede om at budgetopstilling kan gøres på mange måder og spurgte om der var holdninger hertil. Der var meget få markeringer. Et par andelshavere nævnte dog at det kunne være fint at afprøve andelshaverens ønske til næste år. Bestyrelsen nævnte at denne tager bestik af situationen og træffer beslutning.
- På opfordring informerede bestyrelsen om at den eneste egentlige venteliste der var tilbage i foreningen er børneventelisten. Alle øvrige salg styres via vedtægternes anvisningsregler.

Da der ikke var flere punkter til behandling, takkede dirigenten for god ro og orden og hævede generalforsamlingen.

*Nærværende referat er underskrevet elektronisk af dirigenten samt bestyrelsen.*

*Ændringsforslag til pkt. 3 vedr. reserven/beregning af andelskronen:*

## **Sænk reserven til 7.5%, pt. svarende til 37.125.000 kr.**

### *Motivation:*

At have en reserve er fornuftigt. At have en for stor reserve er fjollet. De fleste andelshavere vil mene, at det er vigtigt at holde en balance for øje når der skal fastsættes en reserve. Men i dag tilgodeser balancen i alt for høj grad nye andelshavere over de eksisterende.

Med en reserve parkerer vi i virkeligheden vores egen personlige værdi væk fra de enkelte andelshavere ind i en fælleskasse/en post i regnskabet, for at sikre, at der kan opnås finansiering til renovering og uforudsete opgaver. Reserven er altså ikke i sig selv en finansiering af projekter.

Ift. vores vedligeholdelsesplan er der afsat beløb til renoveringsopgaver som skulle have været igangsat. Den manglende igangsætning viser, at det ikke er alle opgaver som er akutte. Det er flere andelshaveres syn, at mindre end at se 10 år frem i tiden kan række til at fastsætte en passende reserve. Også derfor dette forslag om at nedsætte fra ca. 12 % til 7,5 % som pt. er over 37 mio. kroner. De 7.5 % bliver i øvrigt formentlig mere værd over tid, for priserne forventes fortsat at stige i hvert fald de næste 5 år. Vi skal derfor ikke umiddelbart frygte at mangle penge, når vi en dag skal have finansiering af evt. store projekter. Vi har en meget lav belåningsgrad i foreningen, og andre foreninger har i øvrigt sjældent en reserve over 8 %.

Med ændringsforslaget her foreslås altså en balance der i højere grad tilgodeser, at den enkelte eksisterende andelshaver får mere råderet over sine egne penge igennem sin egen friværdi, frem for at nye andelshavere skal komme ind i foreningen med en rabat.

Den friværdi kan bruges som man bedst selv synes. Det er principielt det eneste rigtige for mig. Enten fordi man vil sælge og så får mere med sig (så er man mere fair trist med markedet), eller mere realistisk til dem der vil have et nyt køkken eller badeværelse der kan finansieres lettere med banken, eller endda forhandlingsgrundlag for en bedre rente fordi man så har større personlig friværdi. Om ikke andet, så bør egne værdier være tættere på en selv og i langt højere grad tilgodeser den enkelte andelshavers eget valg, end den gør i dag.

Med ønsket om en god debat og afvikling af generalforsamling, opfordrer jeg til en ændret balance. Stem ja til 7,5 % fremadrettet.

\*\*\*

København, den 22. november 2020:

---

Christian B. Waring Strømlund  
Halfdansgade 28, 3. sal.  
2300 Kbh S.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Marie Kirstine Vestergaard Nielsen

---

Som Bestyrelsesformand NEM ID  
PID: 9208-2002-2-128273678205  
Tidspunkt for underskrift: 11-12-2020 kl.: 06:45:10  
Underskrevet med NemID

## Bodil Henriques

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-489434854793  
Tidspunkt for underskrift: 09-12-2020 kl.: 09:25:28  
Underskrevet med NemID

## Lars Peter Jensen

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-314654785175  
Tidspunkt for underskrift: 08-12-2020 kl.: 15:09:21  
Underskrevet med NemID

## Christina Lyng Christensen

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-909484261402  
Tidspunkt for underskrift: 10-12-2020 kl.: 12:36:09  
Underskrevet med NemID

## Niels Henning Skotte

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-180203603549  
Tidspunkt for underskrift: 10-12-2020 kl.: 17:43:14  
Underskrevet med NemID

## Allan Toft

---

Som Dirigent NEM ID  
RID: 1264775164135  
Tidspunkt for underskrift: 07-12-2020 kl.: 21:22:42  
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 0c3f3b5aTSn241171910