

# REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING I A/B HAFNIAHUS

Mandag, den 24. oktober 2023 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Hafniahus på "Bowlingcenteret", Torneværksvej 18, Rønne.

Der var mødt 23 stemmeberettigede andelshavere op og der var fuldmagt fra 7 andelshavere, hvilket i alt svarer til 30/66 45,46 % stemmeberettigede.

Endvidere deltog revisor Jens-Otto Sonne, administrator Randi Anker og ejendomsinspektør Flemming Korp Hansen.

Generalforsamlingen havde følgende

## Dagsorden :

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsrapport samt godkendelse af årsrapporten og andelskrone.
4. Forelæggelse af driftsbudget og beslutning om fremtidig boligafgift. Bestyrelsen foreslår en stigning på 8% gældende fra 1. januar 2024
5. Forslag.  
Låneomlægning.  
Vedtægtsændring § 33 & § 34.
- 6A. Valg af bestyrelse:  
På valg Ingelise Holstebro (genopstiller) – Jan Pauch (genopstiller), Britta Borg (genopstiller samt valg af 2 suppleanter.
- 6B. Valg af revisor og administrator.
7. Eventuelt.

## **Referat af generalforsamlingen:**

Formand Henry Bech bød velkommen.

1. Som dirigent valgtes revisor Jens-Otto Sonne, der konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og fuldt beslutningsdygtig.  
Følgende blev valgt til stemmetællere: Johnny Munk – Rie Dettlaff

2. Formand Henry Bech, samt ejendomsinspektør Flemming Korp Hansen fremlagde bestyrelsens årsberetning.

En andelshaver gav udtryk for at den afgivne beretning – som følge af oplysning om en række nødvendige reparationsarbejder - var meget negativ, mens en anden andelshaver syntes, at der var mange positive ting i foreningen.

Beretning kan ses på hjemmesiden [www.hafniahusab.dk](http://www.hafniahusab.dk)

3. Revisor Jens-Otto Sonne fremlagde andelsboligforeningens årsregnskab for 2022/2023. Regnskabet udviste et underskud på kr. 46.321 efter afdrag på foreningens realkreditlån med kr. 200.105.

Andelskronen er i årsrapporten fastsat til kr. 1.381 pr. m<sup>2</sup>, hvor det på den seneste generalforsamling var blevet fastsat til kr. 1.345 pr. m<sup>2</sup>. Andelskronen er beregnet ud fra ejendommens anskaffelsværdi.

Efter enkelte spørgsmål fra andelshavere, vedrørende årsrapporten og andelskronen, godkendte generalforsamlingen enstemmigt årsrapporten og andelskronen til kr. 1.381 pr. m<sup>2</sup>

4. Jens-Otto Sonne gennemgik budgettet for regnskabsåret 2023/2024. Budgettet udviste, efter afdrag på kreditforeningslån med kr. 271.000, et underskud på kr. 40.000. I budgettet er der kalkuleret med en boligafgiftsstigning på 8 % pr. 1. januar 2024.

Samtidig blev forslag om låneomlægning og forslag fra andelshaver om nedsættelse af vedligeholdelse til kr. 800.000 og fastholdelse af boligafgiften drøftet.

Henset til ejendommens vedligeholdelsesstand - som oplyst i årets beretning - vurderer revisor, at det foreslåede beløb til vedligeholdelse på kr. 1. mill. er et rimeligt beløb.

Overordnet kan foreningen med fordel lave en 10 årig vedligeholdelsesplan, som kunne give et overblik over, hvad der i de kommende år står for udskiftning.

Skriftlig afstemning over forslag om nedsættelse af vedligeholdelse og uændret boligafgift blev foretaget:

21 stemmer for bestyrelsens forslag for budget 2023/2024

8 stemmer for andelshavers forslag om nedsættelse af vedligeholdelsesbeløbet til kr. 800.000

1 blank stemme

Låneomlægning:

Foreningen har et realkreditlån der skal rentetilpasses 1. april 2024 og samtidig ophører afdragsfriheden. Da afdragsfriheden medfører en væsentlig stigning i ydelsen på lånet, ønsker Bestyrelsen derfor generalforsamlingens godkendelse til, at omlægge det eksisterende realkreditlån med hovedstol på kr. 7.978.000 til et nyt 30 års afdragsfrit lån.

Generalforsamlingen skulle ligeledes tage stilling til om, hvor lang periode der skulle rentesikres. 3 – 5 – 10 år. Efter en længere drøftelse af fordele / ulemper ved forskelle i rentetilpasningsperioder, foreslog dirigenten med generalforsamlingens godkendelse en afstemning om et 5 årigt rentetilpasningslån. Forsamlingen ønskede en skriftlig afstemning om 5 år.

25 stemmer for

5 stemmer imod

2/3 af andelshaverne var ikke repræsenteret ved generalforsamlingen derfor kan låne-omlægning ikke vedtages på denne generalforsamling, men der indkaldes snarest til afholdelse af en ekstraordinær generalforsamling.

5. Forslag :

Vedtægtsændring § 33 og § 34:

Vedtægter § 33 ønskes ændret til:

Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at udarbejde årsregnskabet og afgive erklæring herom.

Vedtægter § 34 ønskes ændret til:

Det underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelse til den ordinære generalforsamling.

Afstemning foretaget og der var 29 stemmer for forslaget.

2/3 af andelshaverne var ikke repræsenteret ved generalforsamlingen, derfor skal forslaget om ændring af vedtægter også med på den ekstraordinære generalforsamling, der snarest muligt vil blive afholdt.

6A. Valg bestyrelse, revisor og administrator.

Valg af bestyrelse: Ingelise Holstebro, Jan Pauch genopstillede og Britta Borg ønskede ikke genvalg.

Følgende blev enstemmigt valgt til bestyrelsen for 2 år:

Ingelise Holstebro – Jan Pauch - Thomas Christensen

Som suppleanter til bestyrelsen valgtes enstemmigt:

Helle Brink – Morten Jørgensen Hulgaard

6B. Valg af revisor:

Bestyrelsen foreslog genvalg af Bornholms Revision A/S, hvilket blev enstemmigt vedtaget.

Valg af administrator:

Bestyrelsen foreslog genvalg af Bornholms Forvaltning A/S, hvilket blev enstemmigt vedtaget.

7. Under eventuelt blev der drøftet muligheden for eventuelt at låne lokale til afholdelse af generalforsamlingen på Rønne Teater.

Hundepasning ønskede en andelshaver, at der ville blive ændret på reglerne, så det ikke var et krav, at det skulle anmeldes til ejendomsinspektøren.

En andelshaver ønskede at det på sigt ville blive muligt på foreningens hjemmeside at se, hvornår Kahytten var ledig.

GF Forsikring er fraflyttet og bestyrelsen informerede om, at foreningen køber erhvervslokalet tilbage og vil leje det ud til erhverv.

Formand Henry Bech takkede med en lille gave det afgående bestyrelsesmedlem Britta Borg for det store arbejde der har været udført i mange år. Ligeledes takkede formand Henry Bech med en gave til de 2 afgående suppleanter Tommy Kielsen og Ebbe Rønne for deres indsat for foreningen.

Dirigenten takkede for god ro og orden og afsluttede årets generalforsamling.

Til slut takkede formand Henry Bech for fremmødet og bød forsamlingen på noget Spiseligt.

Som referent:

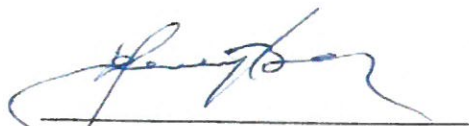
Rønne, den 24. oktober 2023



Randi Anker

Dirigent

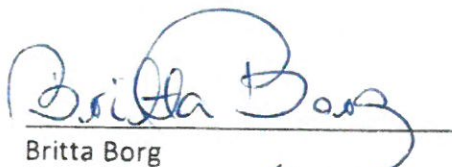
Jens-Otto A. Sonne



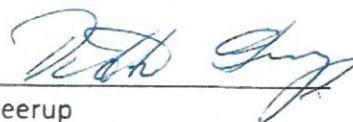
Foreningens formand  
Henry Bech



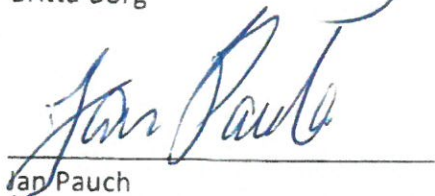
Ingelise Holstebro



Britta Borg



Ditte Seerup



Jan Pauch

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

**Jens Otto Arboe Sonne**

**Dirigent**

Serienummer: 129d35c3-4254-406e-85a4-76842e7c213f

IP: 83.91.xxx.xxx

2023-10-31 08:24:38 UTC



Penneo dokumentnøgle: Q2KUK-AFTPX-001QK-VEJET-IEZNO-5KMYM

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