

---

**A/B NJAL**

REFERAT ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2012

---

Advokat Henrik Qwist  
hq@svega.dk

J.nr. 135508-000010

SVEJGAARD | GALST | QWIST Advokataktieselskab  
CVR nr. 32 28 55 70  
Gammel Strand 44  
1202 København K  
Tlf. 33 63 74 00  
Fax 33 63 74 01  
www.svega.dk  
www.alliotgroup.net

Tirsdag den 13. november 2012 kl. 18.30 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Njal i Kulturhuset Islands Brygge med følgende:

**DAGSORDEN:**

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsrapport 2011/12 samt stillingtagen til årsrapportens godkendelse, herunder fastsættelse af andelskronen.
  - a) Bestyrelsen foreslår uændret andelskronen fastsat til 11.000 kr./m<sup>2</sup>.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
  - a) Bestyrelsen stiller forslag om, at boligafgiften forhøjes med 3 % til kr. 50,72 pr. m<sup>2</sup> pr. md. med virkning fra 1. januar 2013, hvilket er medtaget i bestyrelsens forslag til budget 2012/13.
5. Forslag.
6. Valg af bestyrelse.
  - Formand Conni Madsen er på valg for 1 år – modtager genvalg.
  - Bestyrelsesmedlem Stine Villadsen er ikke på valg.
  - Bestyrelsesmedlem Dorthe Klarskov Jørgensen er ikke på valg.
  - Bestyrelsesmedlem Thomas Meldgaard er på valg for 2 år – modtager genvalg.
  - Bestyrelsesmedlem Jesper Bahn Larsen er på valg for 2 år – modtager genvalg.
  - Bestyrelsesmedlem Mette Belling Skov er på valg for 2 år – modtager genvalg.
  - Evt. valg af 2 suppleanter for 1 år.
7. Eventuelt.

Formand Conni Madsen bød på bestyrelsens vegne velkommen til foreningens ordinære generalforsamling 2012.

Formanden præsenterede bestyrelsen; Jesper Bahn Larsen, Thomas Meldgaard, Mette Belling Skov, Stine Villadsen og Dorthe Klarskov Jørgensen. Derudover præsenterede formanden aftenens gæster; regi-

streret revisor CMA Thøger Rode Andersen, Thomas Worsaae Lyng, Administration Danmark samt advokat Henrik Qwist, Svejgaard Galst Qwist Advokataktieselskab.

#### **Ad. 1 – Valg af dirigent og referent.**

---

Formand Conni Madsen foreslog på bestyrelsens vegne advokat Henrik Qwist som dirigent. Advokat Henrik Qwist blev valgt som dirigent uden modkandidater.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt i henhold til foreningens vedtægter, jf. § 26. Ingen fra forsamlingen havde på opfordring indvendinger mod generalforsamlingens lovlighed.

Dirigenten konstaterede, at ud af foreningens 229 medlemmer var 104 repræsenteret heraf 59 ved fuldmagt. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig til alle dagsordenens punkter.

Advokat Henrik Qwist blev tillige valgt som referent. Referenten præciserede, at referatet ville blive udarbejdet som et beslutningsreferat med en gengivelse af aftenens beslutninger og ikke nødvendigvis alle aftenens diskussioner.

#### **Ad. 2 – Bestyrelsens beretning.**

---

Jesper Bahn Larsen aflagde bestyrelsens beretning for forsamlingen. Bestyrelsens skriftlige beretning er vedhæftet nærværende referat som **bilag 1**.

Beretningen blev mødt af forsamlingen ved klapsalver.

Der var enkelte spørgsmål herunder:

- Valg af vinduestyper ved udskiftning af vinduer fremover. Bestyrelsen oplyste, at der ikke var taget stilling til dette endnu.
- Genopretning af en port. Bestyrelsen oplyste, at der er tale om en gammel skade, som tidligere er forsøgt løst uden held. Det undersøges i øjeblikket, hvad der forårsager pudsnedfald.
- Indhold i syn- og skønssagen. Bestyrelsen oplyste, at skønssagen omhandler tagprojektet, fejl og mangler ved dampspærre på undertaget, brandsikring samt ventiler ved faldstammer.
- Brandsikkerhed samt røgalarmer. Bestyrelsen vil indkøbe røgalarmer, så beboere, der endnu ikke har en røgalarm, kan få udleveret én ved næste arbejdsweekend.

Dirigenten konstaterede, at bestyrelsens beretning blev taget til efterretning af generalforsamlingen.

### Ad. 3 – Forelæggelse af årsrapport 2011/12.

---

Foreningens revisor, registreret revisor CMA Thøger Rode Andersen gennemgik foreningens årsrapport 2011/12 med status pr. 30. juni 2012. Fra gennemgangen af årsrapporten skal specielt fremhæves:

- Opsætning af årsrapporten følger Erhvervs- og Selskabsstyrelsens modelregnskab, som sidste års regnskab.
- Revisors påtegning er blank. Det vil sige, at revisionen ikke har givet anledning til forbehold, ligesom det er revisors konklusion, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2012.
- Resultatopgørelsen - foreningens indtægter og udgifter blev gennemgået. Resultatopgørelsen udviser et underskud på kr. 549.193, men revisor gjorde opmærksom på, at der reelt var tale om et driftsoverskud på ca. kr. 5.000.000, såfremt foreningen ikke i selve driften havde medtaget den langsigtede planlagte vedligeholdelse på kr. 5.477.237. Revisor gjorde samtidig opmærksom på, at udgifterne til forbrugsafgifter, vedligeholdelse løbende samt vedligeholdelse planlagt var mindre end budgetteret.
- Balancen – foreningens aktiver og passiver blev gennemgået. Foreningens ejendom er værdiansat til den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2011 på kr. 406.000.000. Foreningens egenkapital udgør kr. 248.022.321, men det blev præciseret, at foreningen ved opgørelse af andelsværdien fortsat har reserver på i alt kr. 38.540.398, primært reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt kursudsving på foreningens lån og nedgang i den offentlige ejendomsvurdering.
- Sammensætning af foreningens lån er udførligt specificeret i regnskabets note 16.
- Regnskabets nøgletal blev gennemgået. Pr. statusdagen har foreningen 48 lejelejligheder, 5 erhvervslejemål samt 9 usolgte loftarealer.

Advokat Henrik Qwist redegjorde udførligt for foreningens realkreditlån samt foreningens 2 renteswap-aftaler.

Fra gennemgangen skal specielt fremhæves:

A/B Njal har en god økonomi. Driften hænger sammen med den indbetalte boligafgift, og foreningen har en meget høj egenkapital. Egenkapitalen er udtryk for en egentlig friværdi og udgør forskellen mellem foreningens aktiver, primært foreningens ejendom, som har en offentlig ejendomsvurdering på

kr.406.000.000, og foreningens gæld, primært prioritetsgælden, som kan opgøres til kr. 140.403.503 eksklusiv den negative markedsværdi af foreningens renteswapaftaler. Det betyder, at foreningen har en egenkapital på kr. 248.022.321 inklusiv den negative markedsværdi af foreningens renteswap.

Foreningens økonomi er således meget sund, og der er stor friværdi i foreningens ejendom.

Foreningens prioritetsgæld er præcist beskrevet i regnskabets note 16.

Det blev præciseret, at andelsboligforeningens medlemmer ikke hæfter personligt for foreningens gæld.

Foreningen har 4 kreditforeningslån. Det første lån er et lån i Grundejernes Investeringsfond med en restgæld på kr. 7.464.341. Der bliver betalt afdrag på dette lån, og renten er fast 1,5 % p.a. Lån nr. 3 er et lån i Nykredit, kontantlån med en restgæld på kr. 28.187.165. Dette lån er et fastforrentet lån med afdragsbetaling. Den effektive rente er 4,3972 % p.a. På lån nr. 1 og 3 er der i 2011/12 betalt afdrag på kr. 989.415.

Derudover har foreningen 2 obligationslån i Nykredit. Lån nr. 2 er på kr. 51.452.000. Lånet er et CIBOR3-lån uden afdrag. At lånet er et CIBOR3-lån betyder, at renten på dette kreditforeningslån kun er fast i 3 måneders perioder. Det er ikke hensigtsmæssigt at have et så usikkert lån for foreningen, hvorfor der til dette lån er knyttet en renteswap-aftale med Nykredit Bank. Formålet med at tage dette lån er, at der ved lånets udbetaling ikke var noget kurstab. Den til dette lån knyttede renteswap-aftale løber så længe lånet er afdragsfrit til 31. december 2020. Den faste rente på renteswap-aftalen er 4,35 % p.a.

Foreningens 4. lån er et Nykredit obligationslån med en oprindelig hovedstol på kr. 51.403.000. Lånet er et F1-lån – afdragsfrit. At lånet er et F1-lån betyder, at lånet har fast rente i 1 år ad gangen. Lånet er afdragsfrit til 31. december 2015. Til dette lån er der tilsvarende knyttet en renteswap-aftale med Nykredit Bank, som udløber 31. december 2015. Den faste rente på renteswap-aftalen er 3,98 % p.a.

A/B Njal har således 2 renteswap-aftaler med Nykredit Bank knyttet til 2 realkreditlån.

En renteswap-aftale er en finansiel aftale mellem A/B Njal og Nykredit Bank om at bytte rentebetalinger i en aftalt periode. A/B Njal har således byttet en rente, som kun var fast i 3 måneder henholdsvis 1 år med renter, som var fast i 10-årige perioder. Derved har A/B Njal fået sikkerhed for sin budgetlægning, og foreningens ydelser har været kendt i 10-årige perioder.

På tidspunktet for låneoptagelserne – også i dag – har disse lån med tilhørende swap-aftaler været de absolut billigste lånetyper.

A/B Njals renteswap-aftaler med Nykredit er begrænset for forholdsvis korte perioder. Den ene aftale udløber 31. december 2015, den anden pr. 31. december 2020.

Renteswap-aftalerne er således gode for foreningens drift og har sikret foreningen billige lån og kendte ydelser i fremtiden.

En renteswap-aftale indgås til kurs 100. Værdien af aftalen efterfølgende afhænger imidlertid af renteudviklingen i tiden efter aftalens indgåelse. Stiger renten, vil værdien af renteswap-aftalen stige – være positiv – og andelsboligforeningen vil som udgangspunkt kunne ophæve aftalen og opnå en kursgevinst. Falder renten derimod vil værdien af renteswap-aftalen blive negativ, og andelsboligforeningen vil skulle betale et beløb for at komme ud af renteswap-aftalen. Renteswap-aftalerne kan således ikke indfries til kurs 100.

I de seneste år er den lange renteswap-rente faldet meget, hvorfor værdien af A/B Njals renteswap-aftaler er negativ. I foreningens årsregnskab er den negative værdi på foreningens 2 renteswap-aftaler opgjort til i alt kr. 16.224.178. Imidlertid vil værdien af renteswap-aftalerne altid være 0 (kurs 100), når de udløber. Derfor betyder disse værdiudsving i realiteten ikke noget for A/B Njal, da økonomien i A/B Njal altid har været fornuftig, og foreningen altid har haft en stor buffer i egenkapitalberegningen.

Der er derfor ingen som helst økonomisk risiko for A/B Njal for de 2 renteswap-aftaler.

Den megen negative omtale af renteswap-aftaler som værende et meget risikabelt finansielt instrument gælder ikke for A/B Njals 2 renteswap-aftaler. Eksemplerne fra radio og tv er typisk renteswap-aftaler om langt højere beløb, og indgået for en 20-30-årig periode.

Når foreningens lån nr. 4 skal omlægges i efteråret 2015, vil foreningens generalforsamling blive forelagt beslutning om, hvilken låneomlægning der skal foretages.

Til slut redegjorde advokat Henrik Qwist for spørgsmålet om, hvorvidt den negative værdi af renteswap-aftaler overhovedet skal medtages i en andelsboligforenings regnskab under andelsberegning fortsat ikke er endeligt afklaret. Der foreligger ingen domstolsafgørelse på dette spørgsmål, men alene vejledende udtalelser fra Erhvervs- og Byggestyrelsen. Efter advokat Henrik Qwists personlige vurdering forekommer det ikke hverken rigtigt eller rimeligt, men A/B Njals regnskaber er naturligvis udarbejdet i overensstemmelse med de vejledende udtalelser fra Erhvervs- og Byggestyrelsen. Den negative markedsværdi af foreningens 2 renteswap-aftaler er således medtaget i såvel egenkapitalberegningen som andelsberegningen.

Herefter besvarede advokat Henrik Qwist spørgsmål fra forsamlingen. Flere nye andelshavere redegjorde for, at deres banker har stillet spørgsmål til foreningens renteswap-aftaler, men at der ikke har været problemer med at få godkendt lån til køb af andel.

Herefter konstaterede dirigenten, at foreningens årsregnskab 2011/12 var enstemmigt godkendt.

Revisor CMA Thøger Rode Andersen gennemgik herefter andelskroneberegningen i årsrapportens note 23. Noten indeholder en beregning i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2 c), i hvilken foreningens ejendom værdiansættes til den offentlige ejendomsvurdering på kontant kr. 406.000.000. Foreningens regulerede egenkapital/andelskapital er opgjort til kr. 207.624.926. Heri er medregnet en henlæggelse (buffer) til fremtidige vedligeholdelsesarbejder m.v. på kr. 38.540.398, ligesom den negative markedsværdi af foreningens to renteswapaftaler er medtaget med kr. 16.224.178

Den maksimalt lovlige andelsværdi er i regnskabet oplyst til kr. 13.042 pr. m2.

Advokat Henrik Qwist redegjorde for, at bestyrelsen foreslår uændret andelskrone på kr. 11.000/m2.

Dirigenten konstaterede, at bestyrelsens forslag om uændret andelskrone på kr. 11.000/m2 blev enstemmigt vedtaget.

Denne andelskrone er herefter i henhold til vedtægtens § 11, stk. 2 gældende for tiden indtil næste ordinære generalforsamling 2013. Prisfastsættelsen er bindende, selvom der lovligt vil kunne fastsættes en højere værdi.

#### **Ad- 4 – Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget 2012/13 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.**

---

Thomas Worsaae Lyng, Administration Danmark gennemgik bestyrelsens forslag til budget 2012/13.

Bestyrelsen stiller forslag om, at boligafgiften forhøjes med 3 % med virkning fra 1. januar 2013, og denne forhøjelse er medtaget som en selvstændig post i budgettet.

Det blev under budgetgennemgangen præciseret, at den budgetterede indtægt på kr. 2.400.000 fra salg af tidligere udlejede lejligheder kun vedrører allerede ledige lejligheder budgetteret til en forsigtig pris.

Bestyrelsesmedlem Jesper Bahn Larsen redegjorde for, at bestyrelsen til generalforsamlingen indstiller, at det samlede bestyrelseshonorar for 2012/13 nedsættes i forhold til 2011/12 fra kr. 80.000 til kr. 65.000. Beløbet vedrører honorar for allerede udført arbejdsindsats i perioden 1. november 2011 til 1. november 2012. Bestyrelsen indstiller, at beløbet fordeles således, at formand Conni Madsen får et honorar på kr. 50.000 samt, at Thomas Meldgaard får et honorar på kr. 15.000. Jesper Bahn Larsen redegjorde nærmere for årsagen til bestyrelsens indstilling.

Conni har også i dette år, hvor hun er ved at afslutte sin masteruddannelse, prioriteret foreningen og ydet en ekstraordinær stor indsats, som langt overskygger de forventninger, man kan have til frivilligt arbejde. Conni involverer sig dybt i alle dele af foreningslivet både det faktuelle som det sociale. Connis

indsats inspirerer den øvrige bestyrelse, og hun bærer en stor del af æren for, at hele foreningen kører så godt, som den gør.

Thomas Meldgaard står for foreningens salg, og han har som altid meget at se til. Meget af det bestyrelsesarbejde, som de øvrige medlemmer udfører, kan flettes ind, når der er tid, men Thomas' arbejde i forbindelse med salgene styres langt mere af, hvornår spørgsmålene ruller ind, og ingen spørgsmål kan vente. Thomas servicerer ejendomsmæglere, bankfolk, nuværende beboere, kommende beboere og alle deres rådgivere med den præcision og respekt, som kræves.

Udover hvad disse to ildsjæle udfører, er der i budgettet afsat kr. 12.800 til godtgørelsen af bestyrelsens telefonudgifter m.v. De samlede udgifter til bestyrelseshonorar og godtgørelser udgør således kr. 77.800.

Dirigenten konstaterede, at bestyrelsens indstilling til bestyrelseshonorar var enstemmigt vedtaget.

Bestyrelsens budget blev diskuteret, og specielt blev der stillet spørgsmål til, om der var behov for en stigning i boligafgiften på 3 %, og hvorfor stigningen netop var 3 %.

Formand Conni Madsen motiverede sammen med den øvrige bestyrelse stigningen under henvisning til almindelige prisstigninger, samtidig med at bestyrelsen forsøger at undgå store årlige stigninger på trods af vedligeholdelsesprojekter. Bestyrelsen arbejder for, at stigningen vil ligge i omtrent samme niveau, som den årlige stigning af de offentlige pensioner m.v. Bestyrelsen redegjorde endelig for, at også dette punkt giver anledning til mange diskussioner internt i bestyrelsen.

Herefter konstaterede dirigenten, at foreningens samlede budget for 2012/13 var enstemmigt vedtaget.

#### **Ad. 5 – Forslag.**

---

Dirigenten konstaterede, at hverken bestyrelsen eller andelshavere havde stillet forslag til generalforsamlingen.

#### **Ad. 6 – Valg af bestyrelse.**

---

Dirigenten konstaterede, at foreningen hvert år, jf. vedtægtens § 30 skal vælge formand, idet formanden kun vælges for 1 år af gangen. Derudover skal forsamlingen i år vælge op til 4 bestyrelsesmedlemmer samt 1 suppleant.



Formand Conni Madsen oplyste, at hun genopstiller som formand. Dirigenten forespurgte, om der var andre kandidater til formandsposten. Dirigenten konstaterede, at formand Conni Madsen blev genvalgt for en ny 1-årig periode uden modkandidater og med stort bifald.

Bestyrelsesmedlemmerne Thomas Meldgaard, Jesper Bahn Larsen og Mette Belling Skov er på valg, og alle 3 er villige til at modtage genvalg. Dirigenten konstaterede, at alle 3 blev genvalgt for en 2-årig periode.

Som nyt bestyrelsesmedlem for en 1-årig periode opstillede Kasper Kjærgaard. Dirigenten forespurgte, om der var yderligere kandidater til den sidste bestyrelsespost. Dirigenten konstaterede, at Kasper Kjærgaard blev valgt for en 1-årig periode.

Som bestyrelsessuppleant for 1 år stillede Kristina Vildersbøll op, og dirigenten konstaterede, at hun blev valgt.

oooOOOooo

Foreningens bestyrelse består herefter af følgende medlemmer:

Formand	Conni Madsen	Leifsgade 7, 5. tv.	På valg 2013
Bestyrelsesmedlem	Stine Villadsen	Gunløgsgade 55, 2. th.	På valg 2013
Bestyrelsesmedlem	Dorthe Klarskov Jørgensen	Egilsgade 50, 4. tv.	På valg 2013
Bestyrelsesmedlem	Thomas Meldgaard	Gunløgsgade 47, 5. tv.	På valg 2014
Bestyrelsesmedlem	Jesper Bahn Larsen	Artillerivej 54, 5. th.	På valg 2014
Bestyrelsesmedlem	Mette Belling Skov	Gunløgsgade 53, 1. th.	På valg 2014
Bestyrelsesmedlem	Kasper Kjærgaard	Gunløgsgade 59, 2. th.	På valg 2013
Suppleant	Kristina Vildersbøll	Gunløgsgade 59, 1. th.	På valg 2013

#### Ad. 7 – Eventuelt.

Under dette punkt blev blandt andet følgende forhold drøftet:

- En andelshaver klagede over, at det generelt flyder med legetøj i gården. Han var selv i mørke faldet over legetøj. Han opfordrede til oprydning, samt at forældrene tager ansvar herfor. Bestyrelsen var enig heri. Flere foreslog etablering af et rum eller en boks til opbevaring af legetøj. Bestyrelsen vil vurdere, om der er behov for andre løsninger.
- Portene er meget mørke. Det vil blive undersøgt, om lyset tændes tidligt nok.
- Døren til cykelkælderen skal holdes lukket, for at undgå tyverier.

- En andelshaver oplyste, at der ikke er plads nok til cykler i cykelkældrene og forespurgte om mulighed for udvidelse. Bestyrelsen oplyste, at der desværre ikke er plads til flere cykelrum, samt at der hvert år gennemføres oprydning af cykler, der ikke bruges. Ejere, som har cykler, der ikke benyttes skal flytte disse ind i eget kælderrum. Barne- og cykelvogne skal dog også kunne placeres i cykelkældrene, såfremt der ikke er plads til disse i gården i de dertil 3 indrettede pavilloner.

oooOOOooo

Herefter hævede advokat Henrik Qwist foreningens ordinære generalforsamling 2012 kl. ca. 20.45, idet han samtidig takkede for en god og positiv debat. Formand Conni Madsen bød herefter på foreningens vegne på smørrebrød – 100 stk. – i anledning af bygningens 100-års fødselsdag.

København den 13. november 2012

Dirigent og referent:

  
Advokat Henrik Qwist

Formand:

  
Conni Madsen

  
Jesper Bahn Larsen

  
Stine Villadsen

  
Kasper Kjærgaard

  
Thomas Meldgaard

  
Mette Belling Skov

  
Dorthe Klarskov Jørgensen

Bilag 1: Bestyrelsens beretning 2011/2012.

## GF 13. Nov 2012 - Bestyrelsens beretning

### Indledning – hvad er en andelsboligforening

Intet problem og ingen særlig udfordring, var min umiddelbare holdning til det at fremføre årets bestyrelsesberetning.

Men det tager alligevel lidt tid at overveje, hvad det er, der er vigtigt at fremhæve – hvad der er vigtigt for jer andelshavere i A/B Njal at høre om for året, der gik, og ikke mindst vedr. fremtiden.

Men hvordan gribes det nu lige an? Løsningen for mig var – som med så meget andet – at søge på det der internet. Og her var det første, jeg fandt, en definition:

*”En andelsboligforening er en forening, der er stiftet med det formål at erhverve, eje og drive den ejendom, som foreningens medlemmer bor i.*

*Andelshaverne er fælles om praktiske opgaver og beslutninger om drift og vedligehold af ejendommen. Ofte vil der også være en vis grad af socialt fællesskab med de øvrige beboere.”*

Heldigvis er jeg og den øvrige bestyrelse meget enig i denne definition – ideen med vores andelsforening, A/B Njal, er i fællesskab at eje og drive vores ejendom.

Disse 3 punkter vil beretningen således være struktureret om:

#### 1: Fællesskabet

#### 2: Ejerskabet

#### 3: Driften

#### 1. punkt – fællesskabet om ejendommen møder vi på flere måder.

På generalforsamlingen, hvor vi her er samlet, skal alle de overordnede linjer diskuteres og vedtages. Generalforsamlingen er den øverste myndighed, og således har A/B Njals skiftende bestyrelser altid brugt meget tid på at forberede os til denne lejlighed – ja, nærmest alle bestyrelsesmøderne fra sommerferien er allokeret til dette. Men det gør også, at vi med ro i sjælen kan fremlægge et gennemarbejdet regnskab og budget. Hele denne forberedelse har dog også reduceret diskussion- og spørgelysten blandt jer, hvorfor vi på generalforsamlingen de senere år har haft mere tid til det uformelle med julehygge i 2010, lagkage i 2011 ifm. andelsforeningens 10 års jubilæum og i år med de 100 stykker smørebød for fejring af bygningens 100 års fødselsdag.

Udover gennemgang af regnskab og budget, er det også på generalforsamlingen, at vi ændrer vedtægterne, hvis der er behov for det – det mener vi ikke, der er i år. Til gengæld har vi haft behov for en opdatering af husorden, så den passer til den nye affaldssorteringsordning samt mulighederne for barnevognsparkering i de nye pavilloner i gården. Den opdaterede husorden vil snarest komme på hjemmesiden samt blive runddelt sammen med referatet fra i aften.

Arbejdsweekenderne er en anden ting, vi er fælles om i A/B Njal. Her valgte vi sidste år at koncentrere vore ressourcer og samle det til én weekend i foråret – og for os som bestyrelse har det været en stor succes. Vi håber, at I oplevede det på samme måde? Igen i år fik vi lavet ekstremt meget praktisk arbejde, men mindst ligeså vigtigt er fælleskabet om at være mange samlet i gården om de fælles projekter på vores ejendom. 57 lejligheder var repræsenteret på arbejdsweekenden i år og aflagde tilsammen 466 timer, hvilket faktisk er marginalt mere end på to weekender de sidste par år (2011+423 og 2012+462). Således vil vi fortsat samle kræfterne om én arbejdsweekend pr. år, da det giver langt mere gejst og hygge, når vi er mange til at løfte opgaverne sammen.

**2. punkt – ejerskabet** er en mere faktuel og målbar størrelse (og noget, der falder mig mere naturligt).

Vi ejer hver især en andel af foreningen A/B Njal. Således ejer vi også hver især – og sammen – hele ejendommen med gårdmiljø, tag, kældre, trappeopgange osv.

Hvis vi først ser på vores fælles ejendom, har vi i bestyrelsen meget fokus på løbende at vedligeholde denne, og i 2006 fik vi udarbejdet en vedligeholdelsesplan, som vi følger og bruger. Det giver samlet set besparelser på driften. I det forgangne bestyrelsesår har vi i tråd med planen fået renoveret de to porte i midten, malet samtlige vinduer på gadesiden og for nyligt fået repareret sålbænke og nedløb i gården. De tre projekter er forløbet som håbet bl.a. takket været en stor indsats fra vores Rådgiver Mitzi fra Alectia samt den altid – med god grund – roste Jan Meincke.

Selvom projekterne forløb godt, synes vi alligevel, at det var frygteligt dyrt at få malet de vinduer, specielt stilladsdelen var en stor udskrivning. Via vore rådgivere fra Alectia fik vi derfor i sensommeren vurderet, om det langsigtet også økonomisk kan betale sig at male vinduerne hvert 5. år. Alectia vurderede, at grundet den store stilladspost, er det økonomisk mest fordelagtigt at lade de nuværende vinduer "forfalde" og så om ca. 5-8 år udskifte vinduerne på gårdsiden og om 10-15 år udskifte vinduerne på gadesiden. Dette er således vores nye strategi på vinduesfronten.

De udførte projekter var i kategorien 'need to have', for at ejendommen ikke skulle "forfalde", og som Thomas nævnte i beretningen sidste år, er vi nødt til at prioritere vore ressourcer. Således har vi i disse år sat trapperenoveringen lidt på hold, da det mere er ovre i 'nice to have'-kategorien. Indenfor 'nice to have'-kategorien har vi dog i årets løb fået opsat flere pavilloner i gården til barnevognsparkering, og det er vores opfattelse, at de nye pavilloner i gården stort set dækker behovet uden i væsentligt omfang at reducere udfoldelsesmulighederne.

Det kommende bestyrelsesår har vi fokus på et par vedligeholdelsesprojekter i den knap så tunge økonomiske ende – dog stadig i kategorien 'need to have' – nemlig brandsikring ved rørgennemføringerne i

vores kældre samt reparation af pudsskaderne på bagtrapperne. Men det vil i høre meget mere om ifm. forårets arbejdsweekend. Et andet nødvendigt vedligeholdelsespunkt, der er i gang, er undersøgelserne af, hvordan vi bedst muligt forbereder os på skybrud alla det, vi så for halvanden år siden. Det er formentligt ikke muligt helt at undgå, at der kommer vand ind i kældrene ved kraftige regnskyl, så det er essentielt for os hurtigt at få vandet ud igen. Alectia undersøger fortsat, hvordan dette gøres bedst muligt, og vi håber, at vi i løbet af 2013 kan få udført de nødvendige tiltag.

I referaterne har I også kunnet følge lidt med i 5års-gennemgangen på tagprojektet, hvor der jo desværre har været et par uenigheder med udførende entreprenør og rådgiver (Enemærke og Pedersen samt Plan 1). Det har ført til en decideret Syn- og skønsag, hvor en uvildig faglig repræsentant har vurderet forholdene. Skønsmanden har givet os ret i de mangler, vi har klaget over - men de udbedringsomkostninger, som skønsmanden har anslået, er væsentlig lavere end den pris, vores nuværende rådgivere fra Alectia mener, det koster at udbedre. Derfor er der senest indsendt supplerende spørgsmål til skønsmanden. Det er en lang sej kamp, men vores tekniske rådgivere fra Alectia og vores advokat gør et godt stykke arbejde, så vi forventeligt i løbet af de næste par år får afsluttet sagen helt.

At være ejendomsejer i Danmark betyder som regel også, at man har lånt en hel del penge, og her er A/B Njal ingen undtagelse. Hele lånedelen mener vi er godt beskrevet i vores regnskab og i foreningsgranskningen. Ikke desto mindre har Henrik Qvist lovet at holde et mindre indlæg om fyordet 'renteswap' og forklare, hvad dette betyder og IKKE betyder for A/B Njal.

Vores lån betaler vi naturligvis renter af, og vores rentepolitik har altid været forholdsvis konservativ; vi ønsker ikke at gamble for hinandens penge, og derfor har vi til stadighed sikret en fast fremtidig kendt rente på størstedelen af vores lån. For at sige det ligeud har det ikke kunnet betale sig over de sidste år; vi ville have sparet en del penge, hvis alt havde været finansieret på en kort fleksibel rente - men i bestyrelsen føler vi os mere sikre ved at følge vores hidtidige linje med stor opbakning fra vores rådgivere, som sidder ved siden af os heroppe.

Udover renter betaler man også et bidrag for realkreditinstituttets administration af lånene. Disse bidrag har været diskuteret meget i medierne det sidste lange stykke tid, for nok er markedsrenterne faldet, men samtidigt har realkreditinstitutterne sat bidragene voldsomt op. I det forgangne år steg dette bidrag således med 136.000 kr for A/B Njal. Vi håber ikke, at det stiger mere, men det er de store finansieringsmarkeder, der bestemmer det, og stigningerne er således ude af bestyrelsens hænder.

Den anden del af ejerskabet er vores individuelle brugsret til en specificeret bolig, som hver af vores ejerandele i A/B Njal også giver os. Denne andel og tilhørende brugsret kan vi vælge at sælge. Salgsværdien afhænger bl.a. af den samlede ejendomsværdi, vores gæld samt hvad vi her i dag vælger at sætte andelskronen til. Men det er ikke sikkert, at vi kan sælge til andelskronen – der skal jo også være nogle, der vil købe, og nogle gange må man så forhandle lidt for at få en handel på plads.

Hvis man ser på boligmarkedet som helhed, som jeg i mit daglige arbejde er en stor del af, er de fleste økonomer enige om, at vi er ved at være igennem krisen. Boligpriserne har fundet et "naturligt" leje, og der handles flere og flere boliger, specielt i København.

Hvis vi ser mere specifikt på markedet i A/B Njal, ser vi samme tendenser som på det generelle boligmarked i København. Antallet af handler har været jævnt stigende de sidste 3 år (ca. 15 salg i 2009 og 2010, 111 over 2011 og indtil videre 18 salg i 2012). Men ligeså vigtigt for os andelshavere er, at priserne følger samme tendens. Tilbage i 2009 blev der i gennemsnit givet over 20 % nedslag i A/B Njal; det sidste halvandet år er der i gennemsnit givet ca. det halve i rabat - præcis samme konklusion fremgår af Realkredit Danmarks status på andelsboligmarkedet fra ultimo oktober. Så i bestyrelsen håber vi på, at vi snart igen får brug for vores ventelister, samt at alle sælgere kan frigøre sig for udgiften til ejendomsmæglerne ;-).

Samarbejdet med eksterne ejendomsmægler møder vi jo på flere måder, både ifm. andelshavernes salg, men også i de salg, bestyrelsen varetager på foreningens vegne. Foreningen sælger løbende ud af de tidligere lejeboliger i takt med, at lejerne fraflytter. I regnskabsåret 11/12 blev det til 4 af den slags salg, én mere er solgt efter regnskabsafslutningen, og pt. har vi 3 tidligere lejeboliger til salg (EG4, GG5 og EG8). Sådanne salg giver både en øjeblikkelig fortjeneste til foreningen i form af prisen på andelsboligen samt en øget indtjening via den højere boligafgift. Således håber vi fortsat, at der kommer flere tidligere lejeboliger til salg.

Hvis vi under samme emne springer til det **3. og sidste punkt fra indledningen nemlig driften** og dermed det "daglige" bestyrelsesarbejde, ja, så står vi jo til tider også for salget af tidligere andelsboliger. Foreningen, eller primært vores advokat, står nemlig også for salget af eksklusionslejligheder. Det er en af bestyrelsens hårdeste opgaver at skulle træffe beslutning om at ekskludere andelshavere, som er kommet for langt bagud med huslejen, og i år er ingen undtagelse. Både socialt og økonomisk er det altid en ubehagelig sag, men det er bestyrelsens væsentligste ansvar at sikre foreningens økonomi så godt som muligt. Derfor har vi i årets løb også sammen med vores administrator haft ekstra fokus på proceduren for restanceopfølgning, som fortsat skal være hurtig og præcis.

Heldigvis er bestyrelsesarbejdet meget andet end eksklusioner. Hovedparten af arbejdet er koordinering og opfølgning på, at driften kører smidigt, at vi får fulgt op på vores indbydes aftaler osv. Således startede vi bestyrelsesåret 2012 ud med at revidere mødestrukturen. Vi mødes stadig cirka hver 3. uge, men nu er kun halvdelen af gangene "traditionelle" bestyrelsesmøder, mens den anden halvdel er erstattet af arbejdsmøder, som primært er fokuseret omkring arbejdet med vores forskellige respektive opgaver. En opdeling, der har været en stor succes.

Ydermere fik vi afsat et decideret pusterum inden møderne til fællesspisning og hyggesnak. Det er ekstremt hyggeligt og giver os et godt afsæt til de nu meget strukturerede møder. På møderne går diskussionsbølgerne tit højt, men altid med respekt for hinandens holdninger og forskellige udgangspunkter. Stine har introduceret os for grafisk facilitering, hvilket vi alle nyder gavn af – specielt ifm. med diverse evalueringer af vore processer. Og noget, jeg personligt synes, er en ny og sjov angrebsvinkel på tingene – nu er jeg bare spændt på, om Stine ledsager generalforsamlingsreferatet med små tegninger og figurer.

Dorthe og Thomas har også arbejdet en hel del med hjemmesiden, som er vores vigtigste kommunikationsredskab til både jer nuværende men også fremtidige andelshavere – et punkt, der også det kommende år til stadighed vil være i fokus, idet vi har indgået aftale med en it-konsulent om opdatering af hjemmesiden.

Den mere håndværksmæssige drift af ejendommen styrer Jan Meincke med kompetent hånd. Men Jans kompetencer er der også andre foreninger, der udnytter, hvorfor han er en travl mand. Alligevel er Jan en utrolig stor støtte for bestyrelsen i det daglige arbejde med at holde ejendommen ren, pæn og godt kørende - hvilket vi er ham, og hele hans hold, evigt taknemmelig for.

Resultatet af hele foreningens drift summeres lige om lidt i regnskabsgennemgangen af Thøger, men som I alle allerede har set, har vi endnu engang genereret et pænt overskud. Dette er heldigvis tilbagevendende og et tegn på, at der er styr på driften. Igen i år overstiger udgifterne til den planlagte vedligeholdelse dog det årlige regnskabsmæssige overskud, og vi har gennem de sidste år tæret på opsparingen, så vi så småt begynder at trække på vores kassekredit. Men igen er det helt i tråd med vore rådgivers anbefalinger, hvorfor vi alle sover roligt om natten.

Sædvanen tro foreslår bestyrelsen igen i år en stigning i boligafgiften fra nytår på 3%, så vi sikrer, at den almindelige prisstigning i samfundet ikke udhuler vores indtægter – denne form for logisk husholdningsbudgetsfornuft håber vi, at I er enige i.

**Fremtiden for A/B Njal og bestyrelsens arbejde, håber jeg personligt, vil indeholde endnu mere grafisk facilitering – for når man googler grafisk facilitering er det første, der kommer frem:**

*"Grafisk facilitering skaber resultater – ganske enkelt!"*

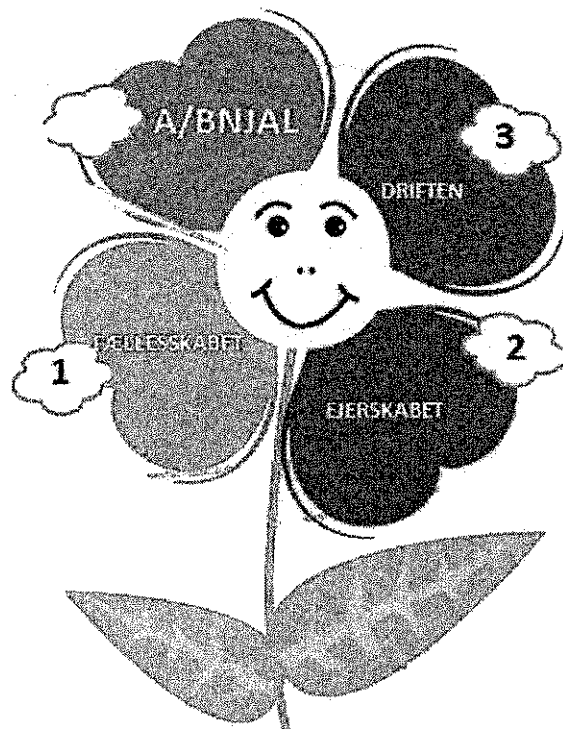
Og fremtiden starter nu, så her er vores opsummerende bud på, hvad vi i bestyrelsen kan gøre for A/B Njal:

1: A/B Njal skal være et omsorgsfuld fællesskab, som blandt andet sikres ved at skabe en positiv stemning på generalforsamlingerne og til forårets arbejdsweekend - men allervigtigst et fællesskab, hvor alle vi beboere til stadighed respekterer hinanden og hinandens forskelligheder i dagligdagen.

2: Ejerskabet vil bestyrelsen tage hånd om ved fortsat løbende sparring med foreningens tekniske rådgivere om vedligeholdelsen, øvrige rådgivere om finansieringsdelen samt ved at give bedst mulig støtte i forbindelse med jer andelshaveres handel med de enkelte andele og andre spørgsmål.

3: Driften vil vi fortsat holde samme fokus på –

- hjemmesiden opdateres
- alle beboerhenvendelser tages fortsat seriøst, så alle behandles med samme respekt





- dagligdagen herude drøftes til stadighed med Jan
- og der følges som altid op på den mere administrative del hos vore administratorer fra Administration Danmark.

Inden vores revisor Thøger nu om et øjeblik fortsætter med den mere formelle og udspecificeret regnskabs gennemgang, vil vi i bestyrelsen hermed gerne takke for ordet på generalforsamlingen og ikke mindst for tilliden i det forgangne år.

Vi har set frem til en god generalforsamling, der afsluttes med lækkert smørebød og hyggesnak.