



KØBMANDSBO
VM/- 07.05.2019

REFERAT

GENERALFORSAMLING 6. MAJ 2019

Den årlige generalforsamling i Foreningen Købmandsbo blev afholdt 06.05.2019 kl. 18,00 - 19,15 i Pavillonen med 41 deltagere - 34 beboere og 7 eksterne.

Generalforsamlingen omfattede også KHK's Legat med ejendommen "Købmandsbo", Herfurths Legat og Schneiders Mindelegat.

Formanden, Vagn Mørup (VM) bød velkommen og meddelte, at bestyrelsen iom. vedtægtens § 17 havde udpeget Ruth Sloth Frederiksen, statsaut. revisor (og medlem af Foreningen Købmandsbo) til dirigent. Præsenterede derudover bestyrelsens medlemmer samt administrator.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig med de foretagne opslag i ejendommen og på Foreningens hjemmeside 17.04.2019 og med dagsorden iht. vedtægtens § 19.

Alle medlemmer af Foreningen Købmandsbo har stemmeret, og det gjaldt 34 af de tilstedeværende - 27 medlemmer og 7 eksterne - 34 stemmer i alt. Der var ikke afgivet nogen fuldmagter.

1. BERETNING OM FORENINGENS VIRKSOMHED I DET FORLØBNE ÅR.

VM aflagde på bestyrelsens vegne beretning, der omfattede Foreningen Købmandsbo og de af Foreningen administrerede legater.

A. Økonomi: Reviderede og underskrevne årsrapporter for 2018 for Foreningen Købmandsbo og KHK's Legat - begge uden forbehold - blev fremlagt 17.04.2019 sammen med de interne driftsregnskaber for 2018 og budgetoplæg for 2019.

Sidstnævnte blev omdelt i den udstrækning, at de ikke tidligere var kopieret eller hentet fra hjemmesiden.

De interne driftsregnskaber er udarbejdet ud fra vores eget bogholderimateriale og er afstemt med årsrapporterne.

* Foreningen Købmandsbo fik et overskud på 113 t.DKK - budgetteret med +66 t.DKK - der er overført til egenkapitalen, der herefter udgør 9.645 t.DKK (9.532 t.DKK).

Driftsregnskab og status blev gennemgået mere detaljeret under punkt 2.

For 2019 er der budgetteret med et overskud på 75 t.DKK, og driftsbudgettet blev gennemgået detaljeret under punkt 3.

- ▣ Købmandsbo
- ▣ KHK's Legat

Frederikssundsvej 106 C . 2400 København NV . ☎ 3828 3537

E-mail: mail@koebmandsbo.dk . Hjemmeside: koebmandsbo.dk . Kontortid: Onsdag kl. 10-12

14

* **KHK's Legat** endte med et overskud på 9 t.DKK - budgetteret med +28 t.DKK - der er overført til egenkapitalen, der herefter udgør 9.377 t.DKK (9.368 t.DKK).

Driftsregnskab og status blev gennemgået mere detaljeret under punkt 2.

For 2019 er der budgetteret med et underskud på 121 t.DKK, og driftsbudgettet blev gennemgået detaljeret under punkt 3.

* **Herfurths Legat** uddeles årligt til 3 medlemmer af Foreningen Købmandsbo som livsvarig ydelse - 1 ekstern og 2 beboere.

Legatet har en beskeden kapital på 78 t.DKK og uddelte i 2018 i alt 15 t.DKK til 4 legatarer.

* **Schneiders Mindelegat** har en uændret egenkapital på 527 t.DKK, der er en del af Foreningens egenkapital.

B. Ejendommen "Købmandsbo": Driftsresultatet endte med et overskud på 118 t.DKK, hvor der var budgetteret med et overskud på 153 t.DKK.

Den negative afvigelse skyldes dels højere omkostninger til flyttelejligheder - 3 isf. 2 - og ekstra omkostninger til bygningsvedligeholdelse, bl.a. udskiftning af kloakrør og brønde og højtryksspuling af køkkenfaldstammer.

For 2019 er der budgetteret med et overskud på 20 t.DKK, og det lavere overskud skal ses i sammenhæng med større omkostninger til vedligeholdelse af ejendommen samt renter og afskrivninger vedr. vinduesudskiftningen mod øst (haven).

Budgettet blev detaljeret gennemgået under punkt 3.

C. Vinduesudskiftning mod øst: Årets ubestridte største aktivitet var udskiftning af alle vinduerne i de 30 lejligheder og i de tre hovedtrapper ud mod haven til koblede vinduer med sprossede ruder yderst. Der er anvendt kernetræ, palærunderne er håndkittede med linoliekit, ekstra lydæmpning påsat de koblede ruder.

Hensigten var at bevare udseendet som i de hidtidige vinduer fra 1931, og samtidig gøre vinduerne nemmere at renholde.

Montagearbejdet blev udført fra september til november, og blev afslutningsvis kontrolleret af Byggeteknisk Afdeling fra Grundejernes Investeringsfond - væsentlig forudsætning for godkendelse af udbetaling af det bevilgede lån.

Den samlede investering beløb sig til 1.570 t.DKK inkl. beskudne låneomkostninger og er finansieret af Grundejernes Investeringsfond gennem et 30-årigt annuitetslån med en fast rente på 1,5% p.a. og uden gebyrer og med de første 10 år afdragsfrie.

Der er således en årlig renteudgift, og investeringen afskrives over 20 år - og begge poster indgår i driftsregnskabet.

En enkelt lejer har påpeget, at haspen ved de små vinduer - 10 palæruder - ikke kan holde til at stå åbent i blæsevejr.

Så det gode råd lyder: Lad være med det og nøjes med at åbne via PN-sikkerhedsbeslagene ved udluftning - det er også tilstrækkeligt.

Det er i det hele taget en dårlig ide at efterlade lejligheden med åbentstående vinduer, og strengt taget behøver man kun at åbne vinduerne ved vinduespudsning.

D. Midtervinduer: Da der efter ca. 4 måneder første gang blev pudset vinduer i en lejlighed, viste der sig et yderst uheldigt problem: Vendebeslagene kunne ikke holde det ca. 46 kg. tunge midtervindue oppe, når det blev adskilt for at pudse imellem palæruderne og den koblede rude !! Et problem, der viste sig at være gældende for alle midtervinduerne
I adskilt stand sank vinduet 4-5 cm. og var yderst vanskeligt at løfte på plads igen, og der blev herfra omgående givet melding til fabrikken - Linolie Vinduer ApS - som en reklamation til både fabrikant og entreprenøren, JATS Entreprise.

Fabrikken reagerede hurtigt ved først at kontakte leverandøren af vendebeslagene og derefter lave en prøveopstilling med en anden type vendebeslag - hvor fabrikken har valgt det samme vendebeslag, som er anvendt af Bøjsø Vinduer A/S (der er anvendt på vinduerne ved udskiftningen for et par år siden ud mod Frederikssundsvej).

Denne løsning blev præsenteret på et møde på fabrikken 25. marts, hvor der samtidig blev givet tilsagn om at skifte samtlige midtervinduer ud med nye inklusive ny midterramme og monteret med Bøjsø-beslagene.

Dette tilsagn er siden bekræftet skriftligt, og pt. forventes dette arbejde udført efter sommerferien, uden at der er sat eksakt tidspunkt på - vældigt travlt og lange leveringstider, udskiftning af aksel på fuldautomatisk anlæg (yderst uheldigt) og sommerferie.

E. Vinduespudsning: Umiddelbart efter at have konstateret problemet med midtervinduerne meddelte ejendommens mangeårige vinduespudser, at han pga. en beskadiget skulder måtte ophøre med sit arbejde - og siden har der været forhandlet med 3 firmaer om overtagelse af ejendommens vinduer og tilbud til beboerne.

Der er netop indgået aftale for ejendommens vedkommende med Spejlblank, hvor det er lykkedes at holde prisniveauet fra 2018.

Samtidig er der givet information til alle beboerne om 2 firmaer, der kan påtage sig pudsningen på individuel basis for 2- og 3-værelses lejligheder og til stort set samme priser som hidtil.

Alle de nye vinduer kan bruges helt normalt med den undtagelse, at midtervinduerne ikke må skilles ad. Det er så i den sammenhæng heldigt, at de nye vinduer er så tætte, at de kun yderst sjældent behøver at blive pudset mellem ruderne.

F. Varmtvandsrør på loftet: I juni havde vi en vandskade i B. 4.tv. og med nedsivning til 3. tv. pga. en defekt ventil og begyndende tæring af varmtvandsrørene på loftet.

Efter besigtigelse og gennemgang med 2 VVS-firmaer traf bestyrelsen beslutning om at skifte hele rørsystemet på loftet, tilbudsindhentning og afventning af forårets komme, inden VVS-firmaet i mandags 29.04 gik i gang.

Arbejdet vil tage et par uger, og selve udskiftningen af rør bliver afsluttet i morgen 08.05, hvorefter der i løbet af eftermiddagen atter er normalt varmt vand i hanerne, da cirkulationspumpen atter sættes i drift.

Den næste uges tid bliver brugt til isolering af varmtvandsrørene, således at loftsrumme fortsat skal være åbne.

Den samlede omkostning er aftalt til 159 t.DKK.

G. KWH-Loftprojekt: Kaj Winther har som måske bekendt fået bestyrelsens accept til at indrette en ekstra stue i eksisterende loftsrum med adgang fra nuværende 4. sals lejlighed via intern trappe, og efter en del forarbejder er et detailprojekt indsendt til Københavns kommune til godkendelse.

Kommunen er ikke specielt godt kendt for en hurtig sagsbehandling - faktisk noget nær den langsomste kommune i Danmark, hvad sådant angår - så vanskeligt at sige noget om et muligt starttidspunkt.

Bestyrelsen har knyttet en bygherrerådgiver til projektet, og samtlige omkostninger afholdes af KWH, der til gengæld ikke får sat huslejen i vejret.

Udvidelsen tilhører ejendommen, og lejen bliver reguleret ved genudlejning.

KWH forventer at bruge et lille års tid på gennemførelsen af arbejderne, hvor KWH starter med alt det, der kan laves oppe på loftet, inden han bryder igennem etageadskillelsen.

Det er f.eks. flytning af loftsrum, montering af Velux-vinduer, isolering mv.

H. YouSee, TV, radio m.v.: På beboermødet 18.11. blev der orienteret om den nye kontrakt med youSee, der åbner for individuelt kanalvalg og for "bland selv".

Oplægget blev godt modtaget, i hvert fald var der kun en enkelt, der var direkte imod.

Efterfølgende har Dansk Kabel Anlæg foretaget de nødvendige justeringer af vort dualanlæg og suppleret med Docsis 3.1 - til brug for en hurtig bredbåndsforbindelse - og beboerne har via skemaer tilkendegivet, hvorvidt de ønsker Grundpakke, Mellempakke, Stor pakke eller helt at få lukket af for youSee.

I den forbindelse blev der afholdt et informationsmøde 11.04.2019.

Lang de fleste har valgt at beholde den Store Pakke, og kun en enkelt har helt afmeldt.

Ændringer ift. nuværende Store Pakke bliver meldt til Foreningsservice i youSee, i indeværende uge, og når der er foretaget de nødvendige justeringer i tilslutninger, aftales det med youSee om tidspunkt for ændrede betalinger.

Ovennævnte foretages af Foreningen, der også giver skriftlig meddelelse om nedsat husleje til de 6, der valgt en mindre pakke og til den ene, der har helt fravalgt, og fra hvilken dato den nedsatte husleje er gældende.

Derudover skal hver enkelt beboer selv rekvirere omtalte boks, der lejes u/b, og foretage muligt ændret kanalvalg via "bland selv", forudsat Mellempakken eller den Store Pakke.

Her henvises til tidligere omdelt brochuremateriale.

Det lyder måske noget besværligt, men hver enkelt kan få hjælp fra youSee's Foreningsservice og til nød også fra Arbejdsgruppen.

I. Nye lejere: Mogens Andersen flyttede ind i 106 A. st.th. 01.02.19 - efter Ina-Merete Lading - og Bodil Meisner og Torben Johansen overtog 106 C. 3.th. 01.04.19- efter Bolette Bjornholm og Jan Eilvig, der rykkede over i 106 A. 4.tv.

Lene og Hans Hvitved har valgt at blive boende lidt uden for Ebeltoft og har derfor sagt 106 B. 4.tv. op pr. 30.06.19.

Anne Holmehave flytter fra 106 B. 1.tv. op i denne lejlighed pr. 01.08.10, og vi går nu i gang med at finde en ny lejer til 1. sals lejligheden.

J. Husorden - Håndværkeroversigt: I lørdags blev der omdelt en ajourført håndværkeroversigt - side 7 i Husordenen - med 2 ændringer: Nyt VVS firma og nyt elevatorservicefirma.

J. Afrunding: Nævnte sidste år at Foreningen Købmandsbo fra stiftelsen 16.12.1852 har været et understøttelsesselskab, og at lejlighederne i "Købmandsbo" fra starten var friboliger. Beskatningskrav af fri bolig medførte i stedet for huslejebetaling fra 1985, og faldende renteniveau og stigende omkostninger har medført regelmæssige huslejestigninger frem til nu værende niveau - som stadig er meget lavt ift. et gennemsnit af huslejer i Storkøbenhavn.

Det er fortsat bestyrelsens mål, at huslejerne holder sig på et lavt niveau, og at der generelt er balance i Foreningens og Legatets økonomi, således at den samlede egenkapital ikke reduceres - samtidig med at "Købmandsbo" er et godt og trygt sted at bo og leve.

En tak til bestyrelse og administrator for en godt og velfungerende samarbejde og tak til de af beboerne, der aktivt bidrager til alles bedste.

Der var ingen spørgsmål eller kommentarer til beretningen, som dirigenten herefter konstaterede var taget enstemmigt til efterretning - med akklamation.

2. FORELÆGGELSE AF ÅRSRAPPORTER TIL GODKENDELSE.

Med udgangspunkt i de interne driftsregnskaber - fremlagt, på hjemmesiden og udleveret - gennemgik VM driftsresultatet for Foreningen Købmandsbo og KHK's Legat, og omtalte visse statusposter i de reviderede årsrapporter for 2018 - der ligeledes har været fremlagt.

A. Foreningen Købmandsbo: Renteniveauet er fortsat meget lavt, hvilket indebærer stort set uændret indtægt ift. sidste år.

Omkostningerne omfatter gage og kontorhold - 40% - møder og beboeraktiviteter: Nytårsfest, skovtur, brunch ved runde fødselsdage, beboermøder, julebanko - og derudover hvad beboerne selv tager initiativ til som f.eks. KKK-møder og sangaftener.

Årets overskud på 113 t.DKK er som sagt overført til egenkapitalen, der udgør 9.645 t.DKK, der helt over-

vejende er anbragt i lange obligationer.

B. KHK's Legat: I takt med afdrag på lånet fra Grundejernes Investeringsfond - optaget i 2000 til finansiering af større vedligeholdelsesarbejder på bygningen - der dækkes via salg af obligationer, falder legatets obligationsbeholdning med samme beløb som afdragene, og dermed falder også renteindtægterne.

Legatet fik et samlet overskud på 9 t.DKK, der er overført til egenkapitalen, der herefter udgør 9.377 t. DKK.

Status er på aktivsiden opdelt i bundne og frie midler, hvor de bundne midler kun kan disponeres efter tilladelse fra Civilstyrelsen.

* De bundne midler består af ejendommen "Købmandsbo" med en nettoværdi på 11.027 t.DKK, lange obligationer for 2.677 t.DKK, indestående i Jyske Bank på 577 t.DKK og en negativ mellemregning med frie midler på 2.822 t.DKK.

* De frie midler består af obligationer og likvider med 469 t.DKK og samme mellemregning med 2.822 t.DKK.

Værdien af ejendommen er steget med investeringen i nye vinduer, men den meget lave offentlige værdiansættelse skyldes, at det meget lave huslejeniveau kapitaliseres.

Skal ejendommen handles på det frie marked, vil handelsværdien være i hvert fald 6-7 gange større, men også med huslejestigninger op til markedsniveau.

Legatet er skattepligtigt, og det er aftalt med revisor, at halvdelen af omkostningerne til vinduesudskiftning kan anses for vedligeholdelse - den anden halvdel er forbedring - og dermed kan afskrives skattemæssigt.

Derfor blev der heller ikke nogen skattebetaling for 2018 - og heller ikke fremover.

C. Ejendommen "Købmandsbo": Omkostningerne til reparationer og vedligeholdelse samt til flyttelejheder blev større end budgetteret, hvilket påvirkede det budgetterede overskud en del.

Overskuddet blev alligevel på 118 t.DKK godt hjulpet af øgede huslejeindtægter i fm. det ret store antal genudlejninger igennem det seneste års tid.

D. Indstilling: VM indstillede på bestyrelsens vegne de reviderede og underskrevne årsrapporter for 2018 til generalforsamlingens godkendelse.

Et enkelt spørgsmål i relation til mellemværendet på 1.650 t.DKK mellem Forening og Legat: Beløbet opstår, fordi Foreningen i 4. kvartal via en byggekredit betaler omkostninger ved vinduesudskiftningen, og lånet fra GI bliver først udbetalt i januar i år - hvorved mellemregningen går i 0.

Dirigenten konstaterede herefter, at årsrapporterne var enstemmigt godkendte - med akklamation.



3. FREMLÆGGELSE AF BUDGET FOR 2019.

Driftsbudgetter for Foreningen Købmandsbo og KHK's Legat har været fremlagt, på hjemmesiden og opdelt ved starten af generalforsamlingen.

Stort set alle indtægter og udgifter fremgår af noterne i de enkelte bilag for både driftsregnskaberne for 2018 og driftsbudgetterne for 2019.

VM henviste til disse bilag, der blev gennemgået enkeltvis.

A. Foreningen Købmandsbo: Der er regnet med samme aktivitetsniveau som i 2018.

Med lidt lavere renteindtægt - renteniveauet har atter fået en tand nedover - uden ekstraintægter og uden overførsel til KHK's Legat er der budgetteret med et overskud på 75 t.DKK.

B. KHK's Legat: Lidt faldende renteindtægter men hovedsageligt på grund af øgede reparations- og vedligeholdelsesomkostninger og øgede afskrivninger er der budgetteret med et underskud på 121 t.DKK.

Ud fra en "koncernbetragtning" skal den samlede egenkapital - Forening + Legat - ikke forringes, og bestyrelsen finder det forsvarligt at have et underskud af denne størrelse i et enkelt år, og har derfor ikke planlagt en generel huslejestigning i indeværende år.

Om der bliver det i 2020, bliver der taget stilling i fm. budgetlægningen.

Obligationsbeholdningen bliver reduceret med 144 t.DKK i løbet af året til brug for betaling af afdrag på det gamle lån til Grundejernes Investeringsfond.

C. Ejendommen "Købmandsbo": Driftsbudgettet udviser et overskud på 20 t.DKK, og det noget lavere overskud end i 2018 skyldes helt overvejende: Afskrivninger på vinduerne mod øst med 72 t.DKK - en udgift der vil være der årligt i 20 år - og udskiftningen af varmtvandsrør på loftet med 159 t.DKK.

Øvrige poster udviser en blanding af besparelser og meromkostninger.

D. Indstilling: VM indstillede på bestyrelsens vegne, at generalforsamlingen tog driftsbudgetterne til efterretning.

Der var ingen spørgsmål eller kommentarer, og **Dirigenten** fastslog af driftsbudgetterne for 2019 for Foreningen Købmandsbo og KHK's Legat var taget enstemmigt til efterretning - med akklamation.

4. INDKOMNE FORSLAG.

Der er ingen forslag fra hverken bestyrelse eller medlemmer.

5. VALG AF MEDLEMMER TIL BESTYRELSEN.

Lone Hauge og Bente Iversen var på valg efter tur, og begge blev med bestyrelsens indstilling om genvalg begge genvalgt med akklamation.

6. VALG AF REVISOR.

Bestyrelsens indstilling om genvalg af **Grant Thornton** (repræsenteret af statsaut. revisor Sebastian With Hansen) blev fulgt.

7. EVENTUELT

Bodil Meisner og Torben Johansen gav en kort præsentation af sig selv.
De flytter endeligt ind 01.07.2019.

Der var ikke nogen, der ønskede at tage ordet, hvorfor **dirigenten** erklærede generalforsamlingen for afsluttet.

VM takkede de **tilstedeværende** for det store fremmøde som sammen med den gode stemning på vores sammenkomster og opbakning og tilfredshed med tingene i det daglig i både Forening og ejendom holder lyst og damp oppe i bestyrelsen.

Dernæst tak til **dirigenten** for også i år at have ledet den veloverståede generalforsamling venligt og myndigt gennem dagsordenen.

Aftenen blev sluttet af med den traditionelle spisning: Frikadeller og kartoffelsalat. **Tak for i aften.**

Vallensbæk Strand, 7. maj 2019

København, 7. maj 2019



Ruth Sloth Frederiksen, dirigent



Vagn Mørup, formand, referent

Bestyrelsen har efter generalforsamlingen foretaget uændret konstituering: **Vagn Mørup**, formand, **Kirsten Sørensen**, næstformand, og med **Lone Hauge**, **Bente Iversen** og **Anders Færch-Jensen** som medlemmer.