

A/B Gaardbo

Referat af generalforsamling i A/B Gaardbo, tirsdag den 30. juni 2020, kl. 18.00.

14 andelshavere var mødt op, en var repræsenteret via fuldmagt og 1 havde meldt afbud.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsrapport 2019 og budget 2020
4. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter
5. Valg af revisor
6. Øvrige forslag fra medlemmer og bestyrelse
7. Eventuelt.

Formand Bent Fischer bød velkommen til årets generalforsamling i A/B Gaardbo og gik straks til første punkt på dagsordenen - valg af dirigent.

Punkt 1 – Valg af dirigent:

Niels Høj blev valgt til dirigent og konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indvarslet (ingen indsigelser). Herefter gennemgik han dagsorden, og gav ordet til foreningens formand Bent Fischer.

Punkt 2 – Bestyrelsens beretning v/formand Bent Fischer.

Indledningsvis skal jeg beklage at det i år ikke har været muligt at afholde den ordinære generalforsamling jf. foreningens vedtægter. Årsagen er naturligvis "Corona" og forsamlingsforbuddet. Nu da det er ændret til 50 personer har vi så endelig fået mulighed for at afvikle generalforsamlingen. Dejligt at så mange er mødt op.

Økonomi:

Vi har i 2019 haft et flot resultat, årets overskud andrager kr. 618.179,00. Årets resultat er væsentlig større end budgetteret/forventet - og det hænger sammen med at vi i 2019 ikke har brugt ret meget til vedligeholdelse af ejendommen. Bestyrelsen har vurderet, at det var fornuftigt af vente indtil der forelå en ny tilstandsrapport.

Der er foretaget en ny valuarvurdering af ejendommen, og under forudsætning af at årsrapporten bliver godkendt vil de nye andelsværdier andrage:

84 kvm. kr. 2.297.177

88 kvm. kr. 2.406.567

135 kvm. kr. 3.691.892

Side 2

Der er tale om en forhøjelse på 8,4% i forhold til 2018 - og det skal i den forbindelse nævnes at bestyrelsen igen stiller forslag om at reservere et væsentlig beløb til imødegåelse af værdiforringelse og vedligeholdelse af ejendommen. Bestyrelsen har besluttet at indstille 12,5%, som er

indarbejdet i den udleverede årsrapport for 2019. Begrundelse herfor er dels usikkerhed om hvilken indflydelse de nye boliglove vil få på markedsværdien, dels "corona-krisen", og endelig fordi vi formentlig står foran meget store udgifter til vedligeholdelse af ejendommen.

Netop vedligeholdelse af ejendommen skal vi drøfte senere på generalforsamlingen, hvor den nye tilstandsrapport, kan danne baggrund for udarbejdelsen af en flerårig vedligeholdelsesplan.

Da der under punkt. 3 er stillet forslag om en drøftelse/afstemning af det reservede beløb vil jeg supplerende henvise til årsrapporten - note 11 - hvor revisor bl.a. skriver følgende:

Dagsværdiberegningen er følsom overfor udsving i forudsætningerne, og en ændring af disse vil ændre den beregnede dagsværdi af ejendommen, og tilsvarende medføre ændring i andelsværdien. Af vurderingsrapporten fremgår eksempelvis, at en stigning i afkastprocenten fra 3,75 % til 4,25 %, vil medføre en nedsættelse af vurderingssummen med kr. 7.439.726, svarende til en ændring af værdien pr. indskudt aktiekrone fra 27.347,3495 til 23.139,3697 jf. oversigten.

En bemærkning som jeg syntes understøtter bestyrelsen fornuftige forslag om et lidt større reservation.

Budget 2020 udviser et overskud på kr. 284.600,00. Det skal nævnes at vi har afsat et beløb til vedligeholdelse på kr. 450.000.

Vores kasserer Finn Christensen vil efterfølgende gennemgå regnskab for 2019 samt budget for 2020, og her vil i få mulighed for at stille spørgsmål til de enkelt poster.

Øjenlægen:

Sidste år gav vi Claus tilladelse til at ændre status fra erhverv til beboelse mod økonomisk kompensation til foreningen. Aftalen med Claus er på plads og der er afregnet. Det har desværre vist sig at ændringen er mere kompliceret end vi havde regnet med. Bestyrelsen havde forventet at det var en "formsag" at få det godkendt i kommunen. Det var det ikke - der skulle ansøges med en masse dokumentation, så vi har måttet inddrage vores arkitekt. Vi sendte sagen til kommunen i efteråret 2019, og har efter mange rykkere netop modtaget en byggetilladelse.

Lejersituationen:

Perfect Service har opsagt sit lejemål til ophør den 31. august 2020. De har afståelsesret og vi venter spændt på om de kan finde en ny lejer der vil overtage lejemålet.

Tilstandsrapport:

Vi har fået udarbejdet en ny tilstandsrapport som er udsendt til alle andelshavere sammen med indkaldelsen. Det er hensigten at denne rapport skal danne baggrund for en drøftelse af en egentlig vedligeholdelsesplan.

Indkomne forslag:

Afslutningsvis skal jeg nævne at der er kommet 2 forslag. Niels har bedt om en afstemning om det beløb der reserveres til (værdiforringelse og vedligeholdelse). Denne afstemning tager vi under punkt 3.

Side 3

Emil stillet forslag om etablering af solceller på taget. Dette forslag behandles når vi drøfter tilstandsrapporten/vedligeholdelsesplan.

I øvrigt:

Vi har i årets løb afholdt julefrokost, og der skal lyde en stor tak til Marie Louise og festudvalget. Det var en stor succes at holde det i B1908's klubhus hvor der var rigtig god plads til børnene. Vi følger op på succesen igen i år og har reserveret de samme lokaler.

Afslutningsvis vil jeg gerne sige bestyrelsen tak for godt samarbejde, og med disse ord afslutter jeg bestyrelsens beretning for 2019.

Emil udtrykte ros til bestyrelsen for en god indsats og Niels kommenterede revisors udtalelse i relation til dagsværdiberegningen og anførte de øvrige alternativer som fremgik af revisors bemærkninger, som han mente også kunne tolkes som understøttelse for hans forslag.

Bestyrelsens beretning blev godkendt uden yderligere bemærkninger.

Punkt 2: Årsrapport 2019 og budget 2020.

Kasserer Finn Christensen gennemgik årsrapporten for 2019 og kommenterede følgende:

- Årets overskud
- Ændringer i lejeindtægter
- Bonus fra Tryg
- Tilbagebetalinger fra Københavns kommune vedr. renholdelse af fortov
- Mindre vandforbrug
- Mindre udgifter til renholdelse (skadedyrsbekæmpelse)
- Afslutning af gårdprojektet
- Omposterings varmeregnsskab
- Laver udgifter til foreningsudgifter
- Afskrivninger på inventar
- Finansielle omkostninger
- Periodeforskydninger vedr. kabel-tv
- Urealiseret gevinst/tab på aktier
- Likvid beholdning på kr. 2.561.592
- Prioritetsgæld på kr. 2.687.299

Side 4

Niels Høj havde spørgsmål til lejeindtægterne og Claus Mortensen til skattebetalingen. Begge fik svar på deres forespørgsel.

Herefter var der en lang debat om bestyrelsens forslag til reservation til imødegåelse af værdiforringelser og reservation til vedligeholdelse af ejendommen. Niels Høj fremsatte forslag om fastholdelse af disse reservationer på 9% (som sidste år), og begrundede sit forslag. Et flertal i bestyrelsen havde anbefalet 12,5%. Der blev fra begge sider fremsat en lang række argumenter for og imod hvorefter det blev foretaget afstemning.

Da ingen ønskede skriftlig afstemning, blev afstemningen foretaget ved håndsoprækning. Resultatet af afstemningen blev af 3 andelshaver stemte for Niels Høj's forslag om at fastholde reservationen på 9% og 11 stemmer (heraf en stemme via fuldmagt) stemte for bestyrelsens forslag om en reservation på 12,5%, 1 stemme fra "blank".

Bestyrelsens forslag om at reservere 12,5% til imødegåelse af værdiforringelse og til vedligeholdelse er således vedtaget. Således er den fremlagte årsrapport for 2019 godkendt og de i beretningen angivne andelsværdier er gældende.

Niels Høj foreslog, at vi fremadrettet fik en mere fyldestgørende drøftelse af foreningens reserver til imødegåelse af værdiforringelse og til vedligeholdelse - gerne med deltagelse af "eksperter" på området. Således at de enkelte medlemmer bliver bedre "klædt på" til at kunne træffe beslutninger herom. Bestyrelsen tilkendegav at man ønsker åbenhed om dette punkt, og indkalder gerne til et medlemsmøde om dette emne.

Herefter gennemgik Finn budget for 2020 med bemærkning om at der er afsat kr. 450.000 til vedligeholdelse. Budgettet udviser et overskud på kr. 284.600 efter skat. Budget for 2020 er vedtaget.

Punkt 4. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter:

Der var genvalg til formand Bent Fischer. Patrick Vestphael ønskede ikke at genopstille i stedet blev Niels Høj valgt som nyt bestyrelsesmedlem.

Som suppleanter valgtes Emil Jervin og Claus Mortensen.

Bestyrelsen består herefter af:

Formand Bent Fischer
Kasserer Finns Christensen
Marie-Louise Christensen
May Christensen
Niels Jakobsen Høj

Punkt 5. Valg af revisor:

Genvalg til TT revision, statsaut. Revisionsaktieselskab, Vester Voldgade 107, 1552 Kbh. V.

Side 5

Punkt 6. Øvrige forslag fra medlemmer og bestyrelse:

Under dette punkt blev den udsendte tilstandsrapport drøftet. Bestyrelsen havde supplerende udleveret en oversigt over større vedligeholdelsesarbejder og forskellige andre udskiftninger og forslag/ønsker til forbedringer m.v. på ejendommen.

Formand Bent Fischer foreslog at bestyrelsen fik mandat til at arbejde videre ud fra tilstandsrapporten og de øvrige udskiftninger/ønsker - med henblik på at fremlægge en ny langsigtet vedligeholdelsesplan. Alle medlemmer er stadig velkommen til at fremsende ønsker.

Bestyrelsens fik opbakning til at arbejde videre med denne opgave og andelshaverne bemyndigede bestyrelsen til som det første at udskiftede porten i Shetlandsgade.

Ina henstillede i den forbindelse til se på støjgener fra porten - og kom med en opfordring til de øvrige andelshavere om at vise hensyn.

Emil havde stillet følgende forslag til behandling på generalforsamlingen:

Jeg vil gerne have et punkt med på generalforsamlingen der omhandler at opsætte solceller på vores tag med henblik på at få gratis, bæredygtig strøm i bygningen.

Efter en god debat omkring forslaget, både med argumenter for og imod, og drøftelse af andre bæredygtige former for energi m.v., blev det besluttet at arbejde videre med forslaget, indhente mere information og evt. indarbejde det i den vedligeholdelsesplan som på et senere tidspunkt skal fremlægges til beslutning.

Punkt 7. Eventuelt:

Chanice kom med forslag om en tavle hvor kan anføre - hvem og hvornår der er skiftet vand i børnenes svømmebassin i gården. God ide, vedtaget.

Marie-Louise kom med en opfordring til at rydde op i barnevognskuret. Ting der ikke benyttes jævnligt, kan med fordel placeres i det fælles kælderrum.

Claus spurgte ind til naboens tagterrasse og et opsat videokamera, der tilsyneladende pegede ind mod vores ejendom. Bent oplyste at May på bestyrelsens vegne havde rettet henvendelse til kommunen om terrassen, vi afventer svar. Bestyrelsen vil naturligvis undersøge om det opsatte kamera er lovlig.

Fra bestyrelsen side en henstilling til at friholde trapperne for al opbevaring – der er tale om flugtveje – og det er et krav fra myndighederne.

Ab Gaardbo har sin egen FB-side - et godt middel til kommunikation om brug af gården, fester o.s.v.

Afslutningsvis takkede Bent dirigenten for veludført arbejde, og takkede for en god og saglig debat på generalforsamling. Endelig en tak til Patrick for hans arbejde i bestyrelsen. Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 19.50.



Dirigent