

A/B Gaardbo

Referat af generalforsamling i A/B Gaardbo, onsdag den 18. maj 2022, kl. 18.00.

14 andelshavere var mødt op, 1 var repræsenteret via fuldmagt.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsrapport 2021 og budget 2022
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 29. generalforsamling i A/B Gaardbo, dejligt at så mange er mødt op - og gik herefter til første punkt på dagsordenen - valg af dirigent.

Punkt 1 – Valg af dirigent:

Bent Fischer blev valgt til dirigent og konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indvarslet (ingen indsigelser). Herefter gennemgik han dagsorden, og gik videre til punkt 2.

Punkt 2: Bestyrelsens beretning v/formand Bent Fischer.

Vedligeholdelse af ejendommen:

Vi har gennemført renovering af begge hovedtrapper. Der er udskiftet vinduer og vi har fået nye gadedøre m/automatik. Trapperne har fået ny gulvbelægning (linoleum) og er blevet malet. Herudover har vi fået nyt dørtelefonanlæg m/video og endelig har vi fået udskiftet eltavle og fået ny energibesparende belysning på trapperne. Vi har haft en del udfordringer med leverandøren af døre/port - og der har været store forsinkelser. Som det fremgår af årsrapporten har vi afholdt ca. 2/3 af udgifterne til disse renoveringer i 2021. Resten kommer så i 2022.

Lejersituationen:

Alle 3 erhvervslejemål har fået nye lejere i løbet af 2021.

Lejemålet med The Beer Hive trådte i kraft den 15. april 2021. The Beer Hive er en specialbutik med mange forskellige øl. Den årlige leje andrager kr. 120.000 og lejer har 3 mdr. opsigelse. Kort tid efter (den 15. maj 2021) fik vi også ny lejer i frisørbutikken, hvor vi samtidig hjalp den tidligere lejer med at afstå inventaret. Den årlige leje andrager kr. 132.000 og lejer har 6 mdr. opsigelsen.

Den 28. april 2021 modtog vi en opsigelse fra Sparekassen Sjælland. Sparekassen havde 6 mdr. opsigelse, således at opsigelsen først havde virkning fra den 1. november 2021. Vi tilbød Sparekassen at genforhandle aftalen, men de ønskede ikke at beholde lejemålet/filialen.

Hen over sommeren gik vi så i gang med at forberede udlejning af lokalerne. Vi indhentede 2 tilbud på udlejningsaftale med mæglere, og annoncerede samtidig med udlejning af lokalerne ved skiltning i lokalerne. Ret hurtigt fik vi en seriøs henvendelse fra TAGA-skolen, som ønskede at overtage lokalerne til brug for undervisning.

Vi fik også en del andre henvendelser, som stort set alle ville omhandlende restaurant, cafe eller lignende. Ikke noget bestyrelsen ønskede. En del sprang også fra pga. lejens størrelse.

Amagerbrogade er omfattet af en lokalplan der betyder at stueetagen kun kan benyttes til publikumsorienterede serviceerhverv og ikke til liberale erhverv. Derfor rettede vi straks en planmæssig forespørgsel til kommunen for at høre om vi lovligt kunne udleje til TAGA-skolen. Desværre har kommunen meget lang ekspeditionstid og vi fik først svar næste 4 måneder senere. Svaret var negativt, og de meddelte samtidig at vi ikke skulle forvente at kunne søge dispensation.

Sidst på året fik vi så en henvendelse fra et asiatisk supermarked, som ønskede at starter op i Danmark. Hidtil havde de haft butikker i Malmø. Bestyrelsen tog en tur over til Malmø og så disse butikker, og efterfølgende besluttede bestyrelsen at gå i forhandling om en ny lejeaftale. Samtidig hermed forhandlede vi en aftale på plads med Sparekassen. Således at de kunne fraflytte uden at foretage reetablering mod betaling af et beløb på kr. 375.000 til AB Gaardbo.

Den 10. december 2021 indgik vi så en lejeaftale med Amart med en årlig leje på kr. 752.985 + driftsudgifter, dog med betaling af husleje fra den 1. februar 2022. Stort depositum, svarende til 9 mdr. leje samt et opsigelsesvarsel på 6 mdr. med uopsigelighed for lejer på 5 år og for udlejer på 10 år. Betingelserne svarer stort set til de aftaler vi havde med Sparekassen.

Aftalen blev udfærdiget efter juridisk bistand fra vores advokat. Som en del af aftalen forpligtede vi os (som udlejer) til at foretage visse istandsættelser. Dog for et noget mindre beløb end det beløb vi modtog fra Sparekassen.

Vi fik således ikke brug for at indgå aftale med en mægler om udlejning har derved sparet foreningen for mindst kr. 120.000. Der skal dog ikke herske tvivl om at det har været en meget stor og tidskrævende opgave for bestyrelsen.

Lidt om vores økonomi:

Vi har i 2021 - som forventet - haft et underskud på kr. 501.643.

Vi har afholdt kr. 1.052.600 til diverse renoveringsopgaver. Ligesom der har været alm. løbende vedligeholdelse på kr. 261.138. Øvrige udgiftsposter ligger nogenlunde på niveau med foregående år.

Under forudsætning af at årsrapporten bliver godkendt vil de nye andelsværdier være uændret i forhold til sidste år og andrager:

84 kvm.	kr. 2.314.078
88 kvm.	kr. 2.424.272
135 kvm.	kr. 3.719.053

Budget 2022 udviser et underskud på kr. 220.500, som primært kan henføres til færdiggørelse af de aftalte renoveringsopgaver vedr. trapper og port m.v.

Vores kasserer Finn Christensen vil efterfølgende gennemgå regnskab for 2021 samt budget for 2022, og her vil i få mulighed for at stille spørgsmål til de enkelt poster.

Hermed afslutter jeg bestyrelsens beretning for 2021.

Beretningen blev godkendt af samtlige andelshaver. Flere andelshavere takkede bestyrelsen for en flot indsats.

Punkt 2: Årsrapport 2021 og budget 2022.

Kasserer Finn Christensen gennemgik årsrapporten for 2021 og kommenterede følgende:

- Årets resultat blev en underskud på kr. 501.643, og som forventet.
- Indtægter lidt mindre end budgetteret, som hænger sammen med genudlejning af det store erhvervslejemål.
- Penge fra Sparekassen Sjælland til reetablering af lejemålet er først indkommet i 2022.
- Stigning i renholdelse skyldes engangsudgift til loftsrydning
- Stigning i Antenneregnskab er iflg. revisor regulering af en gammel post.
- Stigning i Administrationsomkostninger skyldes engangsudgift til energimærkning og juridisk bistand i.fm. genudlejning af bankens lejemål.
- Stigning i øvrige foreningsudgifter skyldes afholdelse af julefrokost.
- Bestyrelsen har efter drøftelse med revisor valg at udgiftsføre alle udgifter vedr. renovering af trapper m.v. – og der er altså ingen afskrivninger.
- Vores prioritetsgæld er pt. på kr. 2.060.488 og Finn oplyste at bestyrelsen ikke har nogen planer om at indfri gælden, da vores indestående på sigt skal bruges til større vedligeholdelsesopgaver.
- Andelsværdien er uændret og det skyldes at underskuddet er modregnet i vores buffer under andre reserver.
- Finn forklarede nogle regnskabsmæssige ændringer i relation til ejendommens værdi i regnskabet, som bl.a. hænger sammen med nye regler fra december 2021. Alle andelshaver fik udleveret et notat fra vor revisor omhandlende dette punkt samt andelskroneberegningen.

Efter en drøftelse af regler, regnskabspraksis, valuarvurdering og reserver, **blev regnskabet godkendt.**

Herefter gennemgik Finn buget for 2022, som udviser et underskud kr. 203.000 som primært kan henføres til de resterende udgifter på ca. kr. 600.000 vedr. renovering af trapper og port m.v. Der er i budgetter afsat kr. 350.000 til alm. løbende vedligeholdelse. På indtægtssiden er budget tilrettet de nye erhvervslejeaftaler.

Under dette punkt blev der forespurgt til gennemgang af vore forsikringer. Bestyrelsen oplyst at der er nogle år siden vi sidste har set på forsikringerne, og at det nok er ved at være tid nu til en ny gennemgang. Theresa tilbyder at hjælpe, idet hun har erfaring på området.

Budget for 2022 godkendt.

Punkt 4. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter:

Der var genvalg til formand Bent Fischer og bestyrelsesmedlem Emil Jervin.

Som suppleanter valgtes Theresa Rømer Bille og Jon Christensen

Bestyrelsen består herefter af uændret af:

**Formand Bent Fischer
Kasserer Finns Christensen
Marie-Louise Christensen
May Christensen
Emil Jervin**

Punkt 5. Valg af revisor:

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

Punkt 6. Øvrige forslag fra medlemmer og bestyrelse:

1. Chanice Brach trak sit forslag om forældrekøb.
2. Theresa og Jonas Bille havde stillet forslag om røgfri fællearealer. Hvilket blev vedtaget med 12 stemmer for, 2 blanke og 1 imod.

Teksten i vores husorden ændres til:

Rygning:

Det er ikke tilladt at ryge på trapper, loft og kælder samt i gården.

Bestyrelsen informerer lejerne.

3. Theresa og Jonas Bille havde stillet forslag om etablering af internet via antennestikket (6000 pr. lejlighed)

Der var stor tilslutning til at finde en løsning, og efter drøftelse blev bestyrelsen bemyndiges til at gennemføre forslaget. Der blev samtidig nedsat et udvalg bestående af Louise Christensen fra bestyrelsen og andelshaver Claus Mortensen, som skulle arbejde videre med opgaven og fremlægge et løsningsforslag til beslutning i bestyrelse.

4. Simon Gjerløv havde stillet forslag om en gennemgang af vindueshasper i samtlige lejligheder.

Der var ikke tilslutning til dette forslag, men Jonas lovede at hjælpe Simon. Foreningen indkøber og betaler som hidtil nye hasper. Andelshaver kan sende en mail til formanden, som herefter indkøber hasper.

Punkt 7. Eventuelt:

Theresa spurgte ind til medlemmernes holdning til etablering af elevator på køkkentrapperne, og om der var basis for at indhente tilbud. Der var delvis positive tilbagemeldinger fra medlemmerne. Finn oplyst at vi for nogle år siden indhentede tilbud. Bestyrelsen anbefalede, at drøftelser omkring elevatorer udsættes indtil de andre store renoveringsarbejder (tag/facade) er udført. Der var tilslutning til bestyrelsens anbefaling.

Jon spurgte ind til etablering af cykelstativer i gården. Bent oplyste at vi tidligere havde haft cykelstativer i gården, men at de stort set ikke blev benyttet. Efter ombygning af gården er der ikke umiddelbart mulighed for at etablere cykelstativer. Fra medlemmernes side var der flere opfordringer til at begrænse antal cykler i gården, herunder at benytte kælderrum til opbevaring af cykler der ikke benyttes. Emil/Marianna stiller gerne deres kælderrum til rådighed.

Claus orienterede kort om situationen med at ændre hans lejlighed fra erhverv til bolig. Herunder nogle fejl som han mener blev begået i forbindelse med ansøgningen. Det blev aftalt at bestyrelsen sætter sig sammen med Claus og vores arkitekt for at finde en løsning hurtigst muligt.

Louise oplyste at vi arbejder hen imod at afholde julefrokost den 3/12.

Afslutningsvis takkede Bent for en god og saglig debat på generalforsamlingen, som blev afsluttet kl. 19.40.



Dirigent Bent Fischer