



INDKALDELSE

TIL

Ordinær generalforsamling tirsdag, den 29. april 2014, kl. 17.00, der afholdes Støberiet, Blågårds Plads 3, med følgende

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag:
Forslag fra bestyrelsen om elektroniske varmemålere.
6. Valg:
Bestyrelsesformand, Anja Szabo genopstiller.
2 bestyrelsesmedlemmer.
1-2 bestyrelsessuppleanter.
7. Eventuelt.

Herlev, den 14. april 2014



p.b.v.

Andelsboligforeningen Gartnergade 3

Budgetudkast 2014

	2014
Indtægter	
Boligafgifter	817.671
Nedslag boligafgift	(18.000)
Lejeindtægter, beboelse	97.019
	<hr/>
Indtægter i alt	896.690
Udgifter	
Grundskyld, kommune	33.425
Renovation etc., kommune	32.484
Vand	35.000
EI	8.500
Ejendomsforsikring	14.100
Arbejdsskadeforsikring	1.715
Vedligeholdelse	60.000
Gårdlaug	17.610
Revisor	16.500
Administrator	32.358
Varmeregnskab	7.300
Bestyrelsesudgifter/generalforsamling	2.000
Gebyrer bank og PBS	3.000
Kontorhold og porto m.m.	2.600
	<hr/>
Udgifter i alt	266.593
Resultat før renter	630.097
Renteudgifter realkredit	400.000
Renter af kassekredit	60.000
Renter af anlægslån	44.000
Amortisering	4.928
	<hr/>
Renter i alt	508.928
ÅRETS RESULTAT	121.169
	<hr/> <hr/>
Afdrag anlægslån	100.000
RESULTAT EFTER AFDRAG	21.169

Fra: Birgitte Rasmussen
Sendt: 23. december 2013 15:08
Til: 'Anders Kronenberg'; 'fruszabo@gmail.com'
Emne: Vedr.: A/B Gartnergade 3
Vedhæftede filer: Gartnergade 3, 2200 København N.PDF

Hej Anders og Anja

Jeg skal oplyse, at alt er som det skal være mht registrering i banken om at i som andelshavere ikke mere hæfter pro rata for foreningens bankgæld. I har ikke fået et brev hvorpå der står at i ikke mere hæfter som andelshavere. Men op imod at i tidligere år har modtaget brev fra banken, hvor der eksplicit har stået om hæftelsen, så er det altså det at banken nu ikke mere oplyser om hæftelse, der er jeres bevis for at i ikke mere hæfter.

Jeg har igen talt med Techem om udskiftning til elektroniske varmemålere og har fået et nyt tilbud, hvor jeres engangsinvestering ikke er så høj som den der blev forelagt på jeres GF i år. Techem var nemlig for nylig på besøg herinde. Vedhæftet er et nyt tilbud, hvor han er kommet ned på godt 8.000 kr. Til gengæld vil et varmeregnskab så koste 4.800 kr. pr. op mod de 6.000 kr. i betaler i dag. For god ordens skyld skal jeg oplyse, at såfremt i havde betalt de en 14.000 kr. som Techem oprindeligt gav et tilbud på, så havde det årlige honorar for varmeregnskab ligget lavere – mener det sidst var under 3.000 kr. Så man må sige at der betales for ikke at lægge flere penge up front. Omvendt så lød tilbuddet fra ista på over 19.000 kr. - der er mange forhold der lige skal tages in mente. Hvis i gerne vil det, så er i velkommen til at kontakte Rune Hall fra Techem for yderligere. I kan også bede mig om igen at rette henvendelse til ham for nyt tilbud.

Og ellers må i have en rigtig god jul og et godt nytår☺

Hilsener
Birgitte

Med venlig hilsen

Birgitte Rasmussen

Administrator Teamet

Nørrelundvej 8B

2730 Herlev

Telefon, omstil. 70 23 34 30

Telefon, dir. 38 77 78 22

Mobil 51 55 96 08

Fax 70 22 01 39

Referat fra ordinær generalforsamling i A/B Gartnergade 3 den 29. april 2014

1. Referent: Anja, dirigent: administrator Birgitte

2. Beretningen fra bestyrelsen

Helt i overensstemmelse med bestyrelsens målsætning, blev 2013 et ganske stilfærdigt år for andelsforeningen Gartnergade 3, og heldigvis har omstændighederne også gået i samme stilfærdige retning.

Dette var året uden nogle større salg, regnskyl, renovationer osv. Da bestyrelsen mødtes efter sidste generalforsamling, blev vi enige om, at foreningen kun skulle investere i det allermest nødvendige, og dermed fortsætte vores strategi fra 2012, nemlig at få betalt så meget gæld af som muligt. Dette, både med henblik på at gå imod en mere solid økonomi, men også for at vise banken hvilken støbning denne andelsforening er gjort af, og dermed måske også modtage lidt goodwill.

Det mener vi at have opnået, i alt fald på et konkret punkt, som kan ses sort på hvidt i årsrapporten - nemlig, at vi ikke længere hæfter pro rata, altså at vi ikke længere hæfter for foreningens banklån. Det er vi utrolige glade og taknemmelige for, da det gør os til en bedre og sikrere andelsforening for alle medlemmer. Om der er mere goodwill i posen fra banken må tiden vise. Her tænker vi på, hvis vi på et givet fremtidigt tidspunkt, skulle ønske at låne nogle penge til vedligeholdelse eller andet.

Bestyrelsen har været en solid og velfungerende gruppe, og jeg vil som formand gerne sige tak til både Anders og Rune for deres gode indsats i løbet af de sidste år. Og mens vi er ved roserne og takketalerne, så vil foreningen gerne takke Tommy for endnu et år at gøre foreningen skønnere via hans male- og renovationsarbejde på både bagtrappen og i kælderen. Det samme gælder for Vinnie som holder trapperne så flotte. Vi sætter pris på den tid I lægger i foreningen - tak.

Angående næste års bestyrelsesarbejde, så er vi blevet enige om at fordele arbejdet i nogle mindre ansvarsområder, for på den måde at sikre en kontinuitet i arbejdet. Vi ser gerne, at et medlem tager ansvar for kontakten til Gårdlauget, og deltager i generalforsamlinger mm. her, og en anden står for kontakten med administrator osv. Derudover, er det vores hensigt, at lave en mere langsigtet budget i relation til vedligeholdelse og investeringer - det håber vi den nye bestyrelse vil medvirke til.

Jeg ser som formand frem til endnu et godt år med foreningens bestyrelse, og siger tak for dette år med den gamle bestyrelse

Bestyrelsens beretning blev enstemmigt godkendt

3. Årsregnskab

Jf. vedtægterne steg boligafgiften med 2,5 % i januar måned 2013.

Den vedtægtsbestemte stigning i boligafgiften sker sidste gang i 2014, hvorfor der i 2015 og frem alene vil ske stigning i boligafgiften når det vedtages af Generalforsamlingen.

Årsagen til den vedtægtsbestemte stigning ligger i den aftalte rentetrappe i renteswapaftalen. Frem til og med 2017 vil rente ifølge aftalen stige med en 10.000 kr. årligt og en 5.000 kr. i år 2018. I forhold til renten i 2013 jf. aftalen, er der altså en yderligere rentebelastning på ca. 35.000 kr. i 2018. Omvendt så vil renteudgiften på

anlægslånet i BankNordik falde med en 6.000 kr. årligt. Da der betales en fast ydelse på anlægslånet på årligt 144.000 kr., da vi dette rentefald ikke have en likviditetsmæssig effekt på foreningens økonomi. Det forventes at anlægslånet udløber i 2020.

Årsregnskabet for 2013 samt andelskronen på 11,22 blev enstemmigt godkendt.

4. Budget for 2014 blev gennemgået og enstemmigt godkendt.

5. Forslag fra bestyrelsen om elektroniske varmemålere

- Kim mener ikke det er rentabelt
 - Vores vandvarmer er for gammel – hvis vi skal have noget ud af det
 - På administrationsgebyr kan vi måske spare 2000,- pr år ved de elektriske
- Der var umiddelbart ingen opbakning for at udskifte varmemålerne pt.

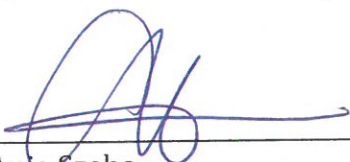
6. Valg til bestyrelsen

- Formand: Anja Szabo 3.tv.
- Medlemmer: Nikolaj Harmon 5.tv., Christian Cramon 4.tv.
- Suppleanter: Kim 5.th.


7. Eventuelt:

- Achmed på 2.tv. vil gerne have nye køkkenlåger. Administrator tjekker hans lejekontrakt, og vender tilbage til bestyrelsen. Hvis der ligefrem bliver lavet forbedringer i.f.t. lejemålets begyndelse, vil hans leje også kunne stige. En evt. udskiftning til helt nyt køkkeninventar vil medføre en forøgelse af lejen idet en del af udgiften for foreningen vil være at betragte som forbedring, en almindelig vedligeholdelse vil ikke medføre en stigning i lejen.
- Kim: udsugningspumpe kører på forkerte tidspunkter
- Nikolaj: vores vinduer er punkteret og det trækker meget. Bestyrelsen kigger på det.

København den maj 2014


Anja Szabo


Nikolaj Harmon


Christian Cramon

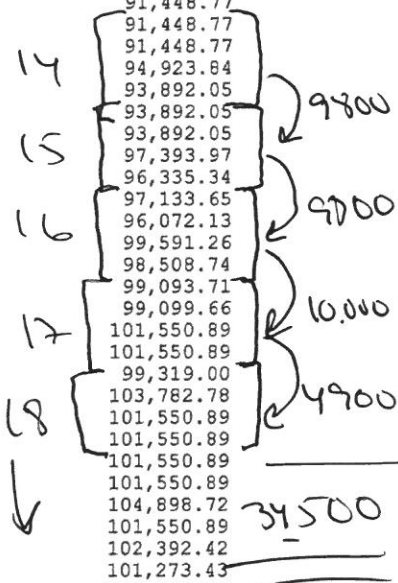

Dirigent Birgitte Rasmussen

Lejernr	Navn	Adresse	Opkrævningsadresse	Bynavn
0092 092 001 01	✓Vinnie & Tommy Ranvitz	Gartnergade 3, st. tv.	Gartnergade 3, st. tv.	2200 København
0092 092 002 01	Heidi Lykke Omel &	Gartnergade 3, st. th.	Gartnergade 3, st. th.	2200 København
0092 092 004 02	✓Nina Søndergaard Stortz	Gartnergade 3, 1. th.	Gartnergade 3, 1. th.	2200 København
0092 092 006 01	✓Anders Kronenberg	Gartnergade 3, 2. th.	Gartnergade 3, 2. th.	2200 København
0092 092 007 01	✓Anja & Dennis Szabo	Gartnergade 3, 3. tv.	Gartnergade 3, 3. tv.	2200 København
0092 092 008 01	✓Rasmus Blinkenberg	Gartnergade 3, 3. th.	Gartnergade 3, 3. th.	2200 København
0092 092 009 02	✓Freja Strand Oszadlik	Gartnergade 3, 4. tv.	Gartnergade 3, 4. tv.	2200 København
0092 092 010 01	✓Per Larsen	Gartnergade 3, 4. th.	Gartnergade 3, 4. th.	2200 København
0092 092 011 01	✓Maja & Aida Bugge	Gartnergade 3, 5. tv.	Gartnergade 3, 5. tv.	2200 København
0092 092 012 01	✓Joan & Kim Thygesen	Gartnergade 3, 5. th.	Gartnergade 3, 5. th.	2200 København

12/08/08

Nykredit

Start	End	Rate	Spread	Notional	Date	Flows
29/06/07	28/09/07	3.85		8,000,000.00	28/09/07	76,789.04
28/09/07	28/12/07	3.85		8,000,000.00	28/12/07	76,789.04
28/12/07	31/03/08	3.85		8,000,000.00	31/03/08	79,113.05
31/03/08	30/06/08	3.85		8,000,000.00	30/06/08	76,579.23
30/06/08	30/09/08	3.9725		8,000,000.00	30/09/08	79,884.15
30/09/08	30/12/08	3.9725		8,000,000.00	30/12/08	79,015.85
30/12/08	31/03/09	3.9725		8,000,000.00	31/03/09	79,227.57
31/03/09	30/06/09	3.9725		8,000,000.00	30/06/09	79,232.33
30/06/09	30/09/09	4.095		8,000,000.00	30/09/09	82,573.15
30/09/09	30/12/09	4.095		8,000,000.00	30/12/09	81,675.62
30/12/09	31/03/10	4.095		8,000,000.00	31/03/10	81,675.62
31/03/10	30/06/10	4.095		8,000,000.00	30/06/10	81,675.62
30/06/10	30/09/10	4.2175		8,000,000.00	30/09/10	85,043.29
30/09/10	30/12/10	4.2175		8,000,000.00	30/12/10	84,118.90
30/12/10	31/03/11	4.2175		8,000,000.00	31/03/11	84,118.90
31/03/11	30/06/11	4.2175		8,000,000.00	30/06/11	84,118.90
30/06/11	30/09/11	4.34		8,000,000.00	30/09/11	87,513.42
30/09/11	30/12/11	4.34		8,000,000.00	30/12/11	86,562.19
30/12/11	30/03/12	4.34		8,000,000.00	30/03/12	86,330.88
30/03/12	29/06/12	4.34		8,000,000.00	29/06/12	86,325.68
29/06/12	28/09/12	4.4625		8,000,000.00	28/09/12	88,762.30
28/09/12	28/12/12	4.4625		8,000,000.00	28/12/12	88,762.30
28/12/12	27/03/13	4.4625		8,000,000.00	27/03/13	87,038.63
27/03/13	28/06/13	4.4625		8,000,000.00	28/06/13	90,961.64
28/06/13	30/09/13	4.585		8,000,000.00	30/09/13	94,463.56
30/09/13	30/12/13	4.585		8,000,000.00	30/12/13	91,448.77
30/12/13	31/03/14	4.585		8,000,000.00	31/03/14	91,448.77
31/03/14	30/06/14	4.585		8,000,000.00	30/06/14	91,448.77
30/06/14	30/09/14	4.7075		8,000,000.00	30/09/14	94,923.84
30/09/14	30/12/14	4.7075		8,000,000.00	30/12/14	93,892.05
30/12/14	31/03/15	4.7075		8,000,000.00	31/03/15	93,892.05
31/03/15	30/06/15	4.7075		8,000,000.00	30/06/15	97,393.97
30/06/15	30/09/15	4.83		8,000,000.00	30/09/15	96,335.34
30/09/15	30/12/15	4.83		8,000,000.00	30/12/15	97,133.65
30/12/15	31/03/16	4.83		8,000,000.00	31/03/16	96,072.13
31/03/16	30/06/16	4.83		8,000,000.00	30/06/16	99,591.26
30/06/16	30/09/16	4.9525		8,000,000.00	30/09/16	98,508.74
30/09/16	30/12/16	4.9525		8,000,000.00	30/12/16	99,093.71
30/12/16	31/03/17	4.9525		8,026,000.00	31/03/17	99,099.66
31/03/17	30/06/17	4.9525		8,026,000.00	30/06/17	101,550.89
30/06/17	29/09/17	5.075		8,026,000.00	29/09/17	101,550.89
29/09/17	29/12/17	5.075		8,026,000.00	29/12/17	99,319.00
29/12/17	28/03/18	5.075		8,026,000.00	28/03/18	103,782.78
28/03/18	29/06/18	5.075		8,026,000.00	29/06/18	101,550.89
29/06/18	28/09/18	5.075		8,026,000.00	28/09/18	101,550.89
28/09/18	28/12/18	5.075		8,026,000.00	28/12/18	101,550.89
28/12/18	29/03/19	5.075		8,026,000.00	29/03/19	101,550.89
29/03/19	28/06/19	5.075		8,026,000.00	28/06/19	104,898.72
28/06/19	30/09/19	5.075		8,026,000.00	30/09/19	101,550.89
30/09/19	30/12/19	5.075		8,026,000.00	30/12/19	102,392.42
30/12/19	31/03/20	5.075		8,026,000.00	31/03/20	101,273.43
31/03/20	30/06/20	5.075		8,026,000.00	30/06/20	102,386.32
30/06/20	30/09/20	5.075		8,026,000.00	30/09/20	101,273.43
30/09/20	30/12/20	5.075		8,026,000.00	30/12/20	101,544.79
30/12/20	31/03/21	5.075		8,026,000.00	31/03/21	



Nykredit

Start	End	Rate	Spread	Notional	Date	Flows
31/03/21	30/06/21	5.075				
30/06/21	30/09/21	5.075		8,026,000.00	30/06/21	101,550.89
30/09/21	30/12/21	5.075		8,026,000.00	30/09/21	102,666.83
30/12/21	31/03/22	5.075		8,026,000.00	30/12/21	101,550.89
31/03/22	30/06/22	5.075		8,026,000.00	31/03/22	101,550.89
30/06/22	30/09/22	5.075		8,026,000.00	30/06/22	101,550.89
30/09/22	30/12/22	5.075		8,026,000.00	30/09/22	102,666.83
30/12/22	31/03/23	5.075		8,026,000.00	30/12/22	101,550.89
31/03/23	30/06/23	5.075		8,026,000.00	31/03/23	101,550.89
30/06/23	29/09/23	5.075		8,026,000.00	30/06/23	101,550.89
29/09/23	29/12/23	5.075		8,026,000.00	29/09/23	101,550.89
29/12/23	27/03/24	5.075		8,026,000.00	29/12/23	101,550.89
27/03/24	28/06/24	5.075		8,026,000.00	27/03/24	99,056.79
28/06/24	30/09/24	5.075		8,026,000.00	28/06/24	103,499.22
30/09/24	30/12/24	5.075		8,026,000.00	30/09/24	104,612.11
30/12/24	31/03/25	5.075		8,026,000.00	30/12/24	101,273.43
31/03/25	30/06/25	5.075		8,026,000.00	31/03/25	101,544.79
30/06/25	30/09/25	5.075		8,026,000.00	30/06/25	101,550.89
30/09/25	30/12/25	5.075		8,026,000.00	30/09/25	102,666.83
30/12/25	31/03/26	5.075		8,026,000.00	30/12/25	101,550.89
31/03/26	30/06/26	5.075		8,026,000.00	31/03/26	101,550.89
30/06/26	30/09/26	5.075		8,026,000.00	30/06/26	101,550.89
30/09/26	30/12/26	5.075		8,026,000.00	30/09/26	102,666.83
30/12/26	31/03/27	5.075		8,026,000.00	30/12/26	101,550.89
31/03/27	30/06/27	5.075		8,026,000.00	31/03/27	101,550.89
30/06/27	30/09/27	5.075		7,993,730.00	30/06/27	101,142.59
30/09/27	30/12/27	5.075		7,961,444.00	30/09/27	101,841.05
30/12/27	31/03/28	5.075		7,928,795.00	30/12/27	100,320.98
31/03/28	30/06/28	5.075		7,895,779.00	31/03/28	100,731.11
30/06/28	29/09/28	5.075		7,862,391.00	30/06/28	99,208.98
29/09/28	29/12/28	5.075		7,828,628.00	29/09/28	98,782.95
29/12/28	28/03/29	5.075		7,794,484.00	29/12/28	98,352.12
28/03/29	29/06/29	5.075		7,759,957.00	28/03/29	96,017.97
29/06/29	28/09/29	5.075		7,725,041.00	29/06/29	99,891.13
28/09/29	28/12/29	5.075		7,689,732.00	28/09/29	97,296.18
28/12/29	29/03/30	5.075		7,654,027.00	28/12/29	96,844.41
29/03/30	28/06/30	5.075		7,617,919.00	29/03/30	96,367.55
28/06/30	30/09/30	5.075		7,581,405.00	28/06/30	95,925.54
30/09/30	30/12/30	5.075		7,544,481.00	30/09/30	98,605.33
30/12/30	31/03/31	5.075		7,507,141.00	30/12/30	94,985.90
31/03/31	30/06/31	5.075		7,469,381.00	31/03/31	94,508.13
30/06/31	30/09/31	5.075		7,431,196.00	30/06/31	94,024.99
30/09/31	30/12/31	5.075		7,392,582.00	30/09/31	94,564.29
30/12/31	31/03/32	5.075		7,353,533.00	30/12/31	93,042.34
31/03/32	30/06/32	5.075		7,314,045.00	31/03/32	93,309.59
30/06/32	30/09/32	5.075		7,274,112.00	30/06/32	91,785.98
30/09/32	30/12/32	5.075		7,233,731.00	30/09/32	92,279.48
30/12/32	31/03/33	5.075		7,192,895.00	30/12/32	90,761.17
31/03/33	30/06/33	5.075		7,151,600.00	31/03/33	90,481.90
30/06/33	30/09/33	5.075		7,109,840.00	30/06/33	89,958.96
30/09/33	30/12/33	5.075		7,067,610.00	30/09/33	90,407.32
30/12/33	31/03/34	5.075		7,024,905.00	30/12/33	88,884.29
31/03/34	30/06/34	5.075		6,981,720.00	31/03/34	88,337.89
30/06/34	29/09/34	5.075		6,938,049.00	30/06/34	87,785.33
29/09/34	29/12/34	5.075		6,893,887.00	29/09/34	87,226.56
				6,849,228.00	29/12/34	86,661.50

Nykredit

Start	End	Rate	Spread	Notional	Date	Flows
29/12/34	30/03/35	5.075		6,804,066.00	30/03/35	86,090.08
30/03/35	29/06/35	5.075		6,758,397.00	29/06/35	85,512.24
29/06/35	28/09/35	5.075		6,712,213.00	28/09/35	84,927.88
28/09/35	28/12/35	5.075		6,665,510.00	28/12/35	84,336.96
28/12/35	31/03/36	5.075		6,618,262.00	31/03/36	86,273.76
31/03/36	30/06/36	5.075		6,570,522.00	30/06/36	82,907.96
30/06/36	30/09/36	5.075		6,522,225.00	30/09/36	83,202.92
30/09/36	31/12/36	5.075		6,473,385.00	31/12/36	82,579.88
31/12/36	31/03/37	5.075		6,423,995.00	31/03/37	80,385.50
31/03/37	30/06/37	5.075		6,374,050.00	30/06/37	80,649.20

*** End of Report ***