

Dagsorden for møde i bestyrelsen i AB Istedgade 66-84, 2. marts 2022 kl. 18:00

Til stede: Peter, Martin, Ida, Joakim og Amalie

Afbud: Janus og Martin (vicevært)

Referent: Amalie

1) Input til dagsordenen

- Vicevært som fakturagodkender
 - i. Vi har aftalt med Bente, at vicevært sættes på som ekstragodkender, så vi er sikre på, at den er afstemt med vicevært.

2) Generalforsamling, økonomi, mm.

- Regnskab 2021 – resultat
 - i. Knap 167.000 kr. under det forventede budget. Men resultatet er dog nogenlunde tilfredsstillende.
 - ii. Vedligeholdelse
 1. Nye vand- og varmemålere har medført, at vi er gået over budget.
 2. Snedker/tømmerarbejde er gået over budget, men det vedrører etablering af viceværts køkken. Dette arbejde blev imidlertid først faktureret i 2022. Det burde derfor ikke være en del af regnskabet for 2021. Hvis man skærer det fra, er vi under budget ift. vedligeholdelse.
 3. Vand- og varmemålere + snedker/tømmerarbejde var ikke en del af budgettet, hvorfor – hvis disse trækkes fra – betyder, at vi holder os under budget.
 - iii. Gårdlav
 1. Det realiserede gårdlavsbidrag er ca. 90.000 kr., men der blev budgetteret med 40.000 kr. Spørgsmål til, hvorfor det er mere end dobbelt så højt – det har formentlig været en fejl i 2020, at vi ikke er blevet trukket 90.000 kr. Men administrator undersøger dette nærmere.
 - iv. Leje af bestyrelseslokale
 1. Dette er ikke blevet opkrævet af beboerne, der har anvendt det.
- Budget 2022, herunder særligt
 - i. Vedligeholdelse
 1. Vedligeholdelsesbudgettet nedjusteres til 350.000 kr. i stedet for 400.000 kr. Vi havde ekstraordinære udgifter i 2020 og 2021, hvorfor vi forventer, at udgifterne hertil reduceres.
 - ii. Drøftelse om gårdlavsbidraget
 1. Bidrag til gårdlavsbidrag skal justeres til 90.000 kr., hvis pkt. 2(iii) beror på en fejl.
 - iii. Huslejereduktion fortsat?
 1. Vi har en saldo på 12,5 mio. kr. Spørgsmål, hvordan vi skal få likviditeten nedbragt og hvor meget. Overvejelser omkring for/imod at nedbringe likviditeten yderligere og hvordan.
 2. Vi vil sætte huslejereduktionen, så vi budgetterer med et nul.

3. Besluttet, at huslejereduktionen skal være permanent indtil videre, så den ikke skal være midlertidig og drøftes fra år til år. Dette udelukker ikke, at huslejen – såfremt der bliver behov – kan opjusteres igen.
 4. Administrator laver en ny beregning af beboernes husleje, så vi budgetterer med nul i 2023.
 5. Såfremt forudsætningen fortsætter i 2023, går vi i nul i 2023, men vi vil ikke sætte huslejen ekstra lav i 2022, så vi budgetterer med et lille overskud.
- iv. Varmeregnskabshonorar
1. Vi forventer, at der betales 37.000 kr. mindre i honorar i 2022, så det skal reguleres i budgettet for 2022.
- Renteswap, reserve, værdiansættelse
 - i. Revisor foreslår en uændret andelskrone. Hvis det de facto giver en meget høj reserve, ønsker vi trods revisors bemærkning samme reservestørrelse som ved årskiftet sidste år og tage forbehold for, at det er en midlertidig rentestigning. Vi ønsker, at reserven skal lyde på ca. 2.500.000 kr. Andelskronen vil herefter være på 444 kr. – det er en stigning på 3,27 % ift. værdiansættelsens sidste år.
 - Hvem er på valg, genopstiller?
 - i. Sune, Amalie og Peter er på valg. Amalie og Peter genopstiller.
 - Forslag til GF?
 - i. Bestyrelsen stiller forslag om, at der kan kommunikeres digitalt med andelshaverne
 - Indkaldelse (se udkast fra administrationen)
 - i. Enkelt bemærkning vedr. Digital kommunikation
 - Andet?
 - i. Til generalforsamlingen skal vi orientere om bestyrelsesweb/beboerweb og opfordre beboerne til at oplyse deres mailadresse
- 3) Indfasning af bestyrelsesweb – status/opdatering**
- Administrator har fået liste med mailadresser, så de kan uploades i bestyrelsesweb.
- 4) Nyt fra bestyrelsesmailen**
- Energirapport om fjernvarmesystem
 - i. Ikke noget at bemærke i relation hertil
 - Ellers ikke yderligere at tilføje
- 5) Udvidelse Istedgade 66, 4. Sal Opfølgning hvis nyt**
- Status fra beboer. Byggeri er næsten færdigt. Ansøgning om ibrugtagningstilladelse er endnu ikke indsendt grundet mangler ved byggeriet. Når manglerne er udbedret, ansøges der om ibrugtagningstilladelse. Bekræftet modtagelse af mail.
- 6) ISTA→Casi – udskiftning af varmemålere – opfølgning og status**
- Ikke noget nyt
- 7) Istandsættelse af beboerlokalet**
- Ikke noget nyt
- 8) Vedligeholdelse**
- a) Gård øst, problem med nedløbsrør, vandskader

- i. Husvandslaboratoriet er kommet med rapport. Alt skal fjernes undtagen konstruktionen for at udtørre området. Det er aftalt, at hver beboer får stillet en affugter til rådighed. Vi estimerer, at udgifter hermed løber op i ca. 5.000 kr.
- b) Opfølgning på diverse vedligeholdelser aftalt med Grothe
 - i. Ikke noget nyt
- c) Udskiftning af udluftningsventiler på radiatorer – opfølgning (tilbud fra Frederiksberg VVS). Drøftelse på baggrund af tilbagemeldinger og tilbud.
 - i. Ikke noget nyt
- d) Dørtelefoner / Bekey – opdatering hvis nyt.
 - i. Drøftet Bekey-problematik med Bente, som får overdraget sagen, hvorefter Bente vil kigge nærmere på, hvordan den bedst kan løses.

9) Næste møder

- Bestyrelsesmøde og opsætning til generalforsamling den 5. april 2022 kl. 18.00

10) Evt.