

Beretning for året 2012

ad 3. Beretning for året 2012	1
Generelt.....	1
Økonomi.....	1
Opfølgning fra sidste generalforsamling.....	2
Vedligeholdelse	2
Lån	3
Vurdering af ejendommen.....	3
Lejlighedssammenlægning.....	3
Huslejestigning.....	3
Overdragelser	3
Miljøudvalg / Interessedage / Nyt haveudvalg.	3
Erhvervslejemål.	4
Ny hjemmeside	4
ad 4. Revideret regnskab med andelskrone.....	4
Andelskroneopgørelse.....	4
ad 5. Budgetforslag for 2013.....	5
ad 6. Indkomne forslag.....	5
ad 7. Valg af kasserer	7
ad 8. Valg af bestyrelsesmedlemmer – 4 bestyrelsesmedlemmer	7
ad 9. Valg af 2 suppleanter	7
ad 10. Valg af kritisk revisor	7
ad 11. Valg af kritisk revisorsuppleant.....	7
ad 12. Valg af revisor	7

ad 3. Beretning for året 2012

Generelt

Efter en længere periode med et uigennemsigtigt økonomisystem, er der kommet overblik over foreningens økonomi. Både den tidligere og den nuværende bestyrelse har lagt mange kræfter i udbedringen af økonomisystemet, og bestyrelsen vil i den forbindelse gerne takke andelshavere for den udviste forståelse og tålmodighed.

A/B Vanløsegaard kører fortsat med et ejendomsservicefirma til drift af ejendommens udenoms arealer og dertilhørende opgaver.

I 2012 har bestyrelsens primære fokus været, at få styr på økonomisystemet og dertilhørende uklarheder. Bestyrelsen har i den forbindelse været i tæt dialog med foreningens rådgivere. I forlængelse heraf har bestyrelse indhentet fire tilbud vedrørende administration og har yderligere afholdt møder med to af disse administrationsselskaber. Bestyrelsen har undervejs i dette arbejde fastholdt ønsket om en fortsat tæt kontakt med andelshaverne i forbindelsen med driften af A/B Vanløsegaard. På nuværende tidspunkt afventer bestyrelsen andelshavernes stillingstagen til forslaget på denne ordinære generalforsamling om delvis administration, forend bestyrelsen indgår en endelig aftale om en eventuel delvis administration.

I forbindelse med skabe overblik over økonomien, har bestyrelsen i 2012 haft et øget fokus på andelshavere, som var i restance med deres boligafgift. Dette har i langt de fleste tilfælde betydet, at restancerne er blevet betalt og tingene derved er bragt i orden. Restancerne er inddrevet i henhold til A/B Vanløsegaards vedtægter. I de tilfælde hvor inddrivelse af restance ikke er lykket, har bestyrelsen stemt om eksklusion i henhold til vedtægterne. Dette har betydet, at der i 2012 er sket eksklusion af tre andelshavere.

Økonomi

Resultatet for året 2012 er et overskud på kr. 1.780.490. Overskuddet er i høj grad oparbejdet ved en opbremsning i vedligehold.

Med andelshavernes godkendelse i sensommeren 2012 omlagde bestyrelsen A/B Vanløsegaards prioriteringsgæld, som muliggør en opbremsning i boligafgiftens stigning. Dog har bestyrelsen også opmærksomheden rettet mod en fremtidig afvikling af foreningens F10 lån, som i øjeblikket er afdragsfrit.

Bestyrelsen har, som tidligere nævnt, arbejdet intensivt med inddrivelsen af huslejerestancer og dette kan ses positivt i årsregnskabet.

Derudover er der fundet en lejer til det ledige erhvervslejemål på Jyllingevej, hvilket naturligvis også påvirker regnskabet positivt. Denne lejekontrakt forventes endeligt afsluttet den 25. april 2013.

Varmeregnskabet for 2012 har vist et overskud på kr. 76.304, som er grundet i den stigning i *a conto* bidraget, der blev vedtaget på generalforsamlingen i 2012.

Varmtvandsanlægget, som der også i 2012 har været store problemer med, er bestyrelsen fortsat i gang med at finde løsninger for. Bestyrelsen søger langsigtede løsninger, hvilket tager tid i forhold til klarlægning af problemerne og dialog med foreningen rådgivere.

Opfølgning fra sidste generalforsamling

På sidste generalforsamling blev det besluttet, at indgå en aftale med YouSee. I oktober måned blev der afholdt møde med YouSee med henblik på en konkret handlingsplan for overgangen. Selve overgangen foregik forholdsvis gnidningsfrit, dog oplevede enkelte andelshaverne problemer i forbindelse med pakkevalg. Dette blev dog løst og fungerer på nuværende tidspunkt uden problemer. Bestyrelsen har nu videre påbegyndt at undersøge mulighederne for bedre forhold på fibernet.

Derudover blev det på sidste generalforsamling besluttet, at hegnene omkring græsplanerne i gården skulle fjernes. Dette skete på interessedagen i maj 2012.

Det blev ligeledes besluttet på sidste generalforsamling, at forhøje varmebidraget med 50 %. Dette er nu gennemført. Bestyrelsen har videre besluttet, at der i forbindelse med salg tilbageholdes et beløb på kr. 400 pr. måned i det uafsluttede varmeår fra fraflyttende andelshavere. Dette afhjælper problemet med afregning af *a conto* varme i forhold til fraflyttede andelshavere. Dette fungerer fint og sælgende andelshavere udviser forståelse for dette. Dette afhjælper, at foreningen efterfølgende skal inddrive beløbet for en eventuel ekstraregning hos de fraflyttede andelshavere.

Ex. Andelshaver sælger med overdragelse 1. 5. 2013. Ved afregning af salget indeholder bestyrelsen et beløb svarende til 4 x kr. 400 for januar, februar, marts og april. Når varmeregnskabet for 2013 foreligger året efter, afregnes korrekt varmebidrag til den fraflyttede andelshaver.

Vedligeholdelse

Der er ikke lavet det store vedligeholdelsesarbejde i 2012, da bestyrelsen har haft fokus på, at få overblik over økonomien, inden vi igangsatte store vedligeholdelsesprojekter. Bestyrelsen har dog foretaget akutte og nødvendige reparationer på ejendommen.

I samråd med foreningens rådgivere, kan bestyrelsen konstatere, at der er revner flere steder i facaden, samt mellem og omkring visse vinduer. Dette er blevet registeret i det forløbne år og skal vurderes yderligere i det kommende år.

Bestyrelsen er i 2012 blevet gjort opmærksom på problematikker vedrørende altaner mv. på gårdsiden. Dette vil der blive fulgt op på, og det vil være et vigtigt punkt i den kommende 5-års gennemgang af facaderenoveringen, der vil finde sted i 2013.

Mange andelshavere har oplevet problemer med det varme brugsvand. Bestyrelsen er opmærksom på disse problemer, men der er ikke tale om ét problem, men om en række af sammensatte problemer, som skal løses ordentligt for at få en langsigtet og holdbar løsning. Dette kræver tid, da installationerne i A/B Vanløsegaard er ved at være af ældre dato.

Lån

På baggrund af beslutningen på den ekstraordinære generalforsamling i 2012, har foreningen omlagt lån i sidste kvartal af 2012. Dette grundet i muligheden for en lavere rente og dermed en lavere ydelse. Dette har betydet, at foreningens realkredit kontantlån på 4,2412 % og realkredit obligationslån på 5 % er udskiftet med et realkredit kontantlån på 3,5 %. Dette fremgår ligeledes af årsrapporten for 2012.

Vurdering af ejendommen

Ifølge vedtægerne skal ejendommen værdisættes efter ALB § 5, stk. 2, litra B, hvoraf det fremgår at det, der skal værdisættes er: ”Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom. Vurderingen skal foretages af en statsautoriseret ejendomsmægler, der er valuar. Vurderingen må ikke være mere end 18 måneder gammel.”

Vurderingen er i år foretaget af Arne Madsen fra EDC, som visuelt har gennemgået ejendommen og forbedringer mv. i det forløbne år. Vurderingssummen er 143 mio. I forhold til sidste år er værdien på ejendommen steget 5 %. Vurderingsrapporten kan ses på kontoret efter aftale. Der er en del forbehold for prissætningen grundet ejendomsmarkedet. Dette gælder især udlejningsejendomme, som der ikke er nævneværdigt salg i. Til orientering skal det nævnes, at den offentlige ejendomsvurdering er på 150 mio.

Lejlighedssammenlægning

I det forløbne år er der ikke sket lejlighedssammenlægninger i foreningen.

Huslejestigning

Der skete to huslejestigninger i 2012. 1. april 2012 steg huslejen med 2,0 % og igen 1. juni 2012 steg huslejen 2,8 %. At der skete to huslejestigninger i 2012 skyldes en udsættelse af en huslejestigning fra 2011 til 2012 på grund af problemer med økonomisystemet i 2011.

Overdragelser

I 2012 var der 18 overdragelser. De fleste overdragelser i 2012 skete efter salg gennem ejendomsmægler, da der ofte ikke er fremmødte fra ventelisterne til fremvisninger af lejligheder.

Bestyrelsen bestræber sig på, at afholde fremvisninger hurtigst muligt efter modtagelsen af vurderingsrapporten, men proceduren er stadig, at vi samler minimum 2 lejligheder til fremvisning før der sendes indkaldelser ud til ventelisterne.

Bestyrelsen har i 2012 arbejdet med at annoncere lejligheder til salg på vores nye hjemmeside via links til ejendomsmægler eller fx PDF, og vil fortsætte så længe det er relevant.

Miljøudvalg / Interessedage / Nyt haveudvalg.

Året 2012 var som de fleste år for Miljøudvalget i Vanløsegaard. Der blev afholdt Interessedage i henholdsvis maj og august 2012, hvor blandt andet der blev påbegyndt maling af sokkel. Et arbejde der vil fortsætte i det kommende år. Derudover fik haverne en tiltrængt oprydning. Bestyrelsen vil i den forbindelse gerne takke andelshavere for det flotte fremmøde og de mange kræfter der blev lagt i arbejdet.

I februar blev der afholdt fastelavn, som igen var en stor succes med mange fremmødte og en god stemning. Der arbejdes fortsat på, at der afholdes flere arrangementer. Vi vil gerne have flere input

til hvad vi skal dele af oplevelser i foreningen, så alle er fortsat velkommen til møde op 1. tirsdag i hver måned kl. 17.00 i miljøkælderen (nedgang fra gården under Kaløvej 31). Så hold øje med opslag og giv dit besyv med, og hyg dig med dine med-andelshavere.

I det seneste år er der blevet etableret et Haveudvalg.

Erhvervslejemål.

Det store erhvervslejemål ud mod Jyllingevej har stået tomt siden Lokalavisen fraflyttede lejemålet 1. juni 2012. Bestyrelsen har netop afsluttet og indgået en lejekontrakt med Københavns Kommune omkring dette lokale. Såfremt kontrakten vedtages i Københavns Borgerrepræsentation i slutningen af april 2013, hvilket forventes, er lokalet lejet ud igen per 1. juni 2013. Det er positivt, at der er fundet en lejer til det store erhvervslejemål, da foreningen atter vil have indtægten ved udlejning.

Bestyrelsen har i det forløbne år været i konstruktiv dialog med nuværende erhvervslejemål om konsekvenserne af den nye cykelsti på Jernbane Allé-

Ny hjemmeside

A/B Vanløsegaard har i 2012 fået en ny og opdateret hjemmeside på www.vg.dk. Der er mange nye funktioner og muligheder. Bestyrelsen opfordrer andelshavere til at kigge på den nye hjemmeside, eksempelvis hvis man er i tvivl om hvornår affaldet næste gang bliver hentet.

Hjemmesiden holdes løbende opdateret og vil i højere grad end tidligere blive benyttet til kommunikation mellem bestyrelsen og andelshavere. Skal man sælge sin lejlighed er der også mulighed for at få den vist på hjemmesiden. Bestyrelsen modtager gerne kommentarer eller gode idéer, således hjemmesiden fungerer bedst muligt.

Som en afsluttende kommentar, vil bestyrelsen gerne takke for et godt år.

Bestyrelsen
A/B Vanløsegaard

ad 4. Revideret regnskab med andelskrone

Vurderingssummen er 143 mio. I forhold til sidste år er værdien på ejendommen steget 5 %.

Andelskroneopgørelse

På baggrund af valuarvurdering udarbejdet i marts 2013 af EDC, ansættes andelskronen til kr. 496,73 pr. indskudskrone. Dette giver en stigning på andelskronen på ca. 12 % i forhold til sidste år.

ad 5. Budgetforslag for 2013

A/B Vanløsegaard

Regnskab 2012	Budget 2012	Resultat 2012	Budget 2013
Indtægter			
Boligafgifter Andel/ Erhverv	9.618.000	9.848.784	9.848.784
Diverse indtægter	0	213.867	215.500
Antenne anlæg	88.752	0	0
I alt indtægter	9.706.752	10.062.651	10.064.284
Driftsudgifter			
Administration	176.000	192.524	250.000
Rådgivningsbistand	592.000	580.655	450.000
Skatter og afgifter	1.996.384	1.706.086	1.840.000
Renholdelse	629.000	692.880	690.000
Lønninger	300.000	281.142	210.000
Diverse (Eludgifter)	369.000	304.566	320.000
Håndværkerudgifter	1.308.000	724.666	1.000.000
lejlighedssammenlægninger	40.000	0	40.000
Hensat tab på tilgodehavender	0	183.078	0
Henlæggelser vedligehold	0	0	300.000
	5.410.384	4.665.597	5.100.000
Finansielle poster			
Renter-bidrag	2.600.400	2.221.845	1.880.000
Afskrivninger	882.000	882.632	883.000
Kurstab, gebyrer, renter	0	414.670	0
Forsikring	89.000	97.417	110.000
I alt	-8.981.784	-8.282.161	-7.973.000
Driftsbalance	724.968	1.780.490	2.091.284
Afskrivninger	882.000	882.632	883.000
Afdrag på gæld	-1.356.984	-1.453.517	-1.716.948
Skat	0	0	0
Resultat	249.984	1.209.605	1.257.336

ad 6. Indkomne forslag

Forslag 1. Delvis administration af A/B Vanløsegaard.

Bestyrelsen stiller forslag om, at opgaverne vedrørende den økonomiske drift af A/B Vanløsegaard overgår til administration hos NEMT AB. Der er tale om en delvis administration, hvilket betyder at bestyrelsen fortsat varetager kontortid, kontakt til andelshavere, vedligeholdelsesplaner, overdragelser, adkomster samt den daglige drift. NEMT AB vil varetage opgaver vedrørende økonomien.

Udgiften til denne delvise administration vil blive fratrukket den nuværende udgiftspost til løn til bestyrelsesmedlemmer. Bestyrelsen vil derfor gå ned i honorar og de samlede omkostninger for administration af A/B Vanløsegaard vil derfor ikke blive forhøjet.

Vedtages dette afslag, bemyndiges foreningen til at indgå en aftale med NEMT AB om en delvis administration.

Baggrund for forslaget:

A/B Vanløsegaard har en lang tradition for at være selvadministrerende. Dette har fungeret godt, da bestyrelsen tidligere har bestået af personer, som har haft oparbejdet en stor erfaring gennem en årrække med at administrere foreningen. De sidste par år har A/B Vanløsegaard oplevet en stigende udskiftning af bestyrelsesmedlemmer og dette betyder naturligvis, at der er gået en masse viden og erfaring tabt. Derudover har der været problemer med forenings økonomisystem og dette har påvirket overblikket over økonomien. Tidligere bestyrelser har lagt mange kræfter i dette, et arbejde som den nuværende bestyrelsen ligeledes har kæmpet med.

Den nuværende bestyrelse har fokus på, at grundlaget og økonomien for foreningen skal være godt og gennemsigtigt. En administration vedrørende de økonomiske forhold vil betyde, at arbejdsgangen og den økonomiske drift af foreningen ikke længere vil være sårbar i forhold til skiftende bestyrelser, da økonomien vil være forankret og sikkert administreret hos NEMT AB.

Forslaget er stillet af Bestyrelsen

Forslag 2. Husleje

Der skal stemmes om følgende forslag:

At husleje 1 ikke reguleres med nettoindekset for 2012, men at husleje 1 forbliver uændret.

Forslaget er stillet af andelshaver, Jørgen Dahl.

Bestyrelsen støtter forslaget og henviser i den forbindelse til bestyrelsens beretning vedrørende omlægning af lån i 2012.

Forslag 3. Storskrald, byggeaffald og elektronikaffald

Der skal stemmes om følgende forslag:

Foreningen forpligtes til, at stå for bortskaffelse af:

- Storskrald (kasseret indbo, som er for stort til at være i beholderen til dagrenovation, samt cykler, stammer og stød).
- Byggeaffald af træ, glas, plast og metal fra 'gør-det-selv'-arbejde.
- Elektronikaffald (alt stort og småt udstyr samt ting, der drives af strøm tilført via ledning, batteri eller solceller inkl. hårde hvidevarer).

Dette sker uden omkostninger for foreningen.

Forslaget er stillet af andelshaver Jørgen Dahl

Bestyrelsen støtter ikke vedtagelse af dette forslag.

ad 7. Valg af kasserer

Denis Ljungbeck er på valg. Modtager genvalg.

ad 8. Valg af bestyrelsesmedlemmer – 4 bestyrelsesmedlemmer

Mai Gritt Jakobsen er på valg. Modtager genvalg.

Freja Doctor Hansen på valg. Modtager genvalg.

Morten Vest Hansen er på valg. Modtager genvalg.

Morten Munk Sørensen er på valg. Modtager ikke genvalg.

ad 9. Valg af 2 suppleanter

Der skal vælges 2 suppleanter for 1 år.

Suppleant Lars Bøgel er på valg. Modtager genvalg

ad 10. Valg af kritisk revisor

ad 11. Valg af kritisk revisorsuppleant

Der skal vælges 1 kritisk revisorsuppleant. Vælges for 1 år.

ad 12. Valg af revisor

Bestyrelsen foreslår Deloitte som foreningens revisor.