

# Andelsboligforeningen Vanløsegaard

indkalder hermed til den årlige  
Generalforsamling

**Torsdag 30. april 2015 kl. 19.00 – 23.00**

Heerupsalen, Kulturstationen Vanløse,  
Frode Jakobsens Plads 4, 1. sal,  
2720 Vanløse

## Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Valg af stemmetællere
3. Årets beretning
4. Revideret regnskab med andelskroneværdi
5. Budgetforslag
6. Indkomne forslag
7. Valg af kasserer
8. Valg af bestyrelsesmedlemmer
9. Valg af suppleanter
10. Valg af kritisk revisor
11. Valg af kritisk revisorsuppleant
12. Valg af revisor
13. Eventuelt

Særskilt adgangskort (uddelt med indkaldelsen) skal medbringes og afleveres ved indgangen

**OBS! Kun andelshavere samt ægtefælle/samlever har adgang til generalforsamlingen**



### ***ad 3. Beretning for året 2014***

#### ***Generelt***

Året 2014 var præget af kontinuitet og var uden de helt store forandringer.

#### ***Økonomi***

Regnskabsåret sluttede med et resultat på kr. 3.106.330. Resultatet anses for at være tilfredsstillende. At resultatet ligger en anelse over det budgetterede (5,37 %) skyldes primært, at udgifterne har været mindre end forventet.

#### ***Opfølgning fra sidste generalforsamling***

På sidste generalforsamling pålagde forsamlingen at vurdere samarbejdet med Deloitte. I første omgang koncentrerede bestyrelsen sig om at indhente det korrigerede regnskab, der efterfølgende blev omdelt sammen med referatet af generalforsamlingen. Bestyrelsen vurderede dog at samarbejdet med foreningens kontaktperson i Deloitte var så trægt, at der var brug for nye kræfter – og fik skiftet kontaktperson.

Bestyrelsen har indtil videre været tilfredse med samarbejdet med Deloitte, men vil fortsat have fokus på, om Deloitte forbedrer de samarbejdspunkter, vi har ønsket anderledes.

#### ***Restancer***

Indsats mod restance er fortsat fra sidste år. Generelt set går det rigtig godt med, at alle andelshavere betaler deres boligafgift rettidigt. Der er dog i år ekskluderet en enkelt andelshaver.

#### ***Vedligeholdelse***

Vi har i 2014 renoveret og ombygget den del af varmecentralen, som udfører opvarmning, af det varme vand i vandhanerne (Det varme brugsvand – BV).

Vi har i de senere år, haft problemer med at sikre forsyningen til andelshaverne. Det har blandt andet været et problem at Fjernvarmetemperaturen i ledningsnettet fra HOFOR er blevet sænket siden varmecentralen blev opført i 1992. Derfor er der nu blevet foretaget, en mere tidssvarende installation, som indtil videre har vist sig at fungere bedre og efter hensigten.

I forbindelse med at alle BV-rørinstallationer ligger på loftet og i kældrene, har vi ikke tidligere haft mulighed for at afspærre ejendommen ”sektionsvis”; Dette er nu muliggjort og vi kan nu afspærre ejendommen i 5 sektioner. Dette er en fordel, når vi fremover skal renovere rørinstallationer, idet vi i videst muligt omfang kan udføre reparationer uden at genere alle andelshavere på en gang. Desuden undgår vi at belaste f.eks. Frisør, Fodterapeut og Børnehaven med

afbrydelse af det varme vand, med mindre udbedringen gælder installationer, der direkte berører netop deres ”sektion”.

Vi har desuden haft problemer med, at det kolde vand i rørene blandes med det varme vand igennem termostatiske brusebatterier, der enten er defekte og/eller af dårlig kvalitet. Dette kan medføre, at andelshavere har meget svært ved at få ordentligt varmt vand i hanerne og det er tit, at problemet ikke opstår hos de andelshavere, der har monteret de defekte termostatiske brusebatterier.

### ***Gårdmandsservice***

Skift af gårdmandsservice pr 1.1.2014 til CCJ. Aftalen indebærer fast bemanning fra kl. 8 - 11, der varetages af gårdmanden Ralf. CCJ tager sig i forvejen af trappevask – og nu også snerydning.

### ***A/B Vanløsegaard fyldte 90 år.***

Tak til Fest- og Miljøudvalget for at arrangere en fantastisk fest.

### ***Bestyrelsesudskiftning***

Freja Doctor Hansen valgte at udtræde af bestyrelsen i august 2014. Bestyrelsen takker Freja for en stor indsats. Suppleant Lars Bøgel trådte i den forbindelse ind i bestyrelsen.

### ***Lån***

Der er ikke optaget nye lån i 2014. Eksisterende lån fremgår af regnskabet.

### ***Vurdering af ejendommen***

Ifølge vedtægterne skal ejendommen værdisættes efter ABL §5, stk. 2 litra B. "Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom. Vurderingen skal foretages af en statsautoriseret ejendomsmægler, der er valuar. Vurderingen må ikke være mere end 18 måneder gammel".

Igen i år er vurderingen foretaget af Arne Madsen fra EDC. Han var på besøg den 18. marts 2015 for ved selvsyn at betragte ejendommen og i det hele taget få et indblik i, hvad der var sket med ejendommen siden den sidste vurdering i 2014. Selve vurderingsrapporten kan ses på kontoret efter aftale.

Vurderingssummen er 177 millioner kroner. Det skal sammenholdes med den offentlige ejendomsvurdering pr. 1.10.2013 på 150 millioner kroner. I forhold til 2014 er værdien på ejendommen steget ca. 14,2 %. Som ejendomsmarkedet ser ud i øjeblikket er en stigning af denne størrelsesorden ikke uventet.

### ***Lejlighedssammenlægninger***

I det forløbne år har vi ikke haft lejlighedssammenlægninger.

### ***Overdragelser***

Der er solgt 21 lejligheder i 2014. Langt de fleste salg er sket ved ejendomsmægler. Det svarer til at 12,2 % af andelene har skiftet ejer, og er højere end vi har set de seneste år. I indkaldelsen til generalforsamlingen i 2012 berettede bestyrelsen dog, at man på det tidspunkt havde 20 lejligheder til salg og var plaget af lange liggetider. I dag sælges lejlighederne meget hurtigt når de kommer til salg, og vi har i skrivende stund kun en enkelt lejlighed til salg.

Vi byder de nye andelshavere velkommen.

Salg af andele er overgået til Nemt AB – også ved interne salg. Den nye lovgivning med tidsrammer og sanktioner har vanskeliggjort at foreningen selv håndterer køb og salg. Det er stadig Niras, der laver vurderingsrapporter, ligesom foreningen selv administrerer ventelister og indkalder til fremvisninger. Der møder dog meget få op til fremvisningerne.

### ***Huslejestigning***

På den ordinære generalforsamling 2014 blev det besluttet, at huslejen blev holdt i bero, i stedet for at stige med nettoprisindekset (inflationen).

Bestyrelsen

A/B Vanløsegaard

#### **ad 4. Revideret regnskab med andelskrone**

Revideret regnskab er vedlagt som bilag  
Kommentarer er fremsat i beretningen.

Andelskroneopgørelse

Under henvisning til vores vedtægter er andelskronen fastsat efter maksimal værdi iht. ABL §5, stk. 2 litra B.

Andelskroneforslag kr. 738,49 pr. indskudskrone.

#### **ad 5. Budgetforslag for 2015**

|  | Budget 2014 | Resultat 2014 | Budget 2015 |
|--|-------------|---------------|-------------|
| <b>Indtægter</b>   |             |               |             |
| Boligafgifter andel/erhverv                                      | 9.932.239   | 9.943.354     | 10.020.000  |
| Diverse indtægter  | 9.000       | 11.400        | 11.400      |
| Antenneanlæg   | 0           | 0             | 0           |
| I alt indtægter  | 9.941.239   | 9.954.754     | 10.031.400  |
| <b>Driftsudgifter</b>  |             |               |             |
| Administration (bogføringsassistance)                            | 102.500     | 97.000        | 125.000     |
| Rådgiverbistand (advokat, revision, ingeniør, vurderingshonorar) | 450.000     | 332.175       | 400.000     |
| Skatter og afgifter  | 1.840.000   | 2.010.549     | 2.050.000   |
| Renholdelse (ejendomsservice, snerydning)                        | 523.400     | 535.374       | 550.000     |
| Lønninger (bestyrelseshonorar)                                   | 224.776     | 185.022       | 224.776     |
| Diverse (elektricitet)   | 400.000     | 111.282       | 400.000     |
| Håndværkerudgifter (vedligeholdelse løbende)                     | 1.200.000   | 627.390       | 1.200.000   |
| Lejlighedssammenlægning  | 40.000      | 0             | 40.000      |
| Hensat tab på tilgodehavender                                    | 0           | 0             | 0           |
| Henlæggelser vedligeholdelse                                     | 300.000     | 0             | 300.000     |
| I alt driftsudgifter   | 5.080.676   | 3.898.792     | 5.289.776   |
| <b>Finansielle poster</b>  |             |               |             |
| Renter-bidrag  | 1.860.000   | 1.830.730     | 1.880.000   |
| Afskrivninger  | 0           | 902.570       | 883.000     |
| Kurstab, gebyrer, renter   | 0           | 0             | 0           |
| Forsikring   | 110.000     | 93.232        | 100.000     |
| I alt  | -7.050.676  | -6.725.324    | -8.152.776  |
| <b>Driftsbalance</b>   | 2.890.563   | 3.229.430     | 1.878.624   |
| Afskrivninger  | 0           | 0             | 0           |
| Afdrag på gæld   | -1.755.267  | -1.755.267    | -1.700.000  |
| Skat   | 0           | 0             | 0           |
| <b>Resultat</b>  | 1.135.296   | 1.474.163     | 178.624     |

## **ad 6. Indkomne forslag**

### *Forslag 1:*

*Bestyrelsen bemyndiges til at omlægge andelsboligforeningens kontantlån oprindelig kr. 28.924.000 til et nyt kontantlån med fast rente. Bestyrelsen bemyndiges herunder til at foretage løbetidsforlængelse indtil 30 år.*

*Bestyrelsen kan herunder opsig det eksisterende lån og kan tegne kurssikringsaftale for såvel indfrielsen af det eksisterende som for optagelsen af det nye lån.*

*Bemyndigelsen er betinget af at der kan forventes en samlet besparelse i den løbende ydelse, der over en periode på ca. 5 – 8 år kan dække omkostninger og kurstab.*

*Bestyrelsen bemyndiges til ved en rentetilpasning at omlægge andelsboligforeningens FlexLån FIT til et nyt lån med fast rente og en løbetid på indtil 20 år.*

#### **Begrundelse:**

Renten er gennem den seneste periode faldet igen. Det betyder, at der kan være en besparelse at hente i at omlægge foreningens lån til lån med en lavere rente, forudsat at det lån andelsboligforeningen allerede har, skal kunne indfries til kurs 100. For at kunne udnytte fordelene er det nødvendigt at bestyrelsen kan handle hurtigt og lave de nødvendige aftaler.

Forslagsstiller: Bestyrelsen

### *Forslag 2:*

*Bestyrelsen bemyndiges til ved en rentetilpasning at omlægge andelsboligforeningens FlexLån FIT til et nyt lån med fast rente og en løbetid på indtil 20 år.*

#### **Begrundelse:**

Andelsboligforeningens FlexLån FIT har med den nuværende rente en restløbetid på 9 år. Det betyder, at der er skåret ca. 10 år af løbetiden. Da renten i øjeblikket er meget lav kan det være hensigtsmæssigt at sikre andelsboligforeningen en fast lav rente i årene fremover. Hvis lånet med den aktuelle rente omlægges til et nyt 20 årigt lån vil det betyde en ydelsesbesparelse på ca. 500.000 årligt. Ydelsesbesparelsen kan anvendes til at betale afdrag på det stående lån, der skal afdrages på om 3 år.

Forslagsstiller: Bestyrelsen

### *Forslag 3:*

*Sammenlægning af boligafgift 2 og varme a/c.*

**Begrundelse:** Af historiske årsager har udgifterne til varme og brugsvand været fordelt på de to poster *boligafgift 2 og varme a/c*. For gennemskelighedens skyld foreslås det at samle de to poster i en ny post. Dette forslag indebærer ikke nogen ændring i det opkrævede beløbs størrelse.

Forslagsstiller: Bestyrelsen

*Forslag 4:*

*Opkrævning af varme (boligafgift 2 og varme a/c) stiger med 5 %.*

Begrundelse: De seneste år har vi gentagne gange måtte sande at de opkrævede beløb ikke står mål med de udgifter foreningen har til varme og dette har resulteret i underskud på varmeregnskabet i både 2013 og 2014 og efterfølgende store efterbetalinger, selvom de pågældende vintre ikke var specielt kolde. Dette kan til dels imødegås ved forslaget. I særligt hårde vintre vil der altid skulle finde efterbetaling sted ved den endelige opgørelse af varmeregnskabet, men ved at hæve à conto betalingen vurderer bestyrelsen at vi kan undgå at rutinemæssige varmeår (milde vintre) medfører underskud på varmeregnskabet.

Forslagsstiller: Bestyrelsen

*Forslag 5:*

*Husleje 1 reguleres ikke med nettoprisindekset for 2015, men husleje 1 forbliver uændret i 2015.*

Forslagsstiller: Jørgen Dahl.

Bestyrelsen støtter forslaget.

*Forslag 6:*

*At det ikke lukket for varmen om sommeren.*

Forslagsstiller: Jørgen Dahl.

Bestyrelsen støtter ikke forslaget.

*Forslag 7:*

*Varmeregnskabet skal indgå som note i årsrapporten med*

- *Acontobetaling fra beboerne*
- *Afholdte varmeomkostninger*

Forslagsstiller: Jørgen Dahl.

Bestyrelsen støtter ikke forslaget.



***ad 7. Valg af kasserer***

Mai Gritt Refsgaard Jakobsen er på valg. Modtager ikke genvalg.  
Morten Vest Hansen modtager valg.

***ad 8. Valg af bestyrelsesmedlemmer***

Morten Vest Hansen er på valg. Modtager ikke genvalg.  
Lars Bøgel er på valg. Modtager ikke genvalg.  
Der skal vælges to bestyrelsesmedlemmer.  
Mai Gritt Refsgaard Jakobsen modtager valg.

***ad 9. Valg af 2 suppleanter***

Der skal vælges 2 suppleanter for 1 år.

***ad 10. Valg af kritisk revisor***

Der skal vælges 1 kritisk revisor. Vælges for 2 år.  
Jørgen Dahl modtager genvalg.

***ad 11. Valg af kritisk revisorsuppleant***

Der skal vælges 1 kritisk revisorsuppleant. Vælges for 1 år.  
Micky Sørensen modtager ikke genvalg.

***ad 12. Valg af revisor***

Bestyrelsen foreslår Deloitte valgt som foreningens revisor.