

Andelsboligforeningen Vanløsegaard

indkalder hermed til den årlige

Generalforsamling

Torsdag 22. april 2010, kl. 19.00-23.00

Gourmet Selskabslokaler
Børglumvej 43, st.
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 formand
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 2009

Generelt

Bestyrelsen besluttede ved udgangen af året at opsiges vores gårdmand og ansætte det gårdmands-firma vi tidligere har benyttet som afløser. Udgiftsmæssigt vil det koste det samme for foreningen. I øjeblikket er vi i gang med indkøringen, men planen er at de kommer mandag, onsdag, torsdag og fredag.

Økonomi

Resultatet for 2009 viser et overskud på 1,1 mio. kr. Det må siges at være et tilfredsstillende resultat. Vores ejendomsskatter er steget markant i år. Det samme kan siges om udgifterne til vedligeholdelse. Den primære årsag til den store stigning er udskiftningen af vores låsesystem i hele ejendommen til et væsentligt sikrere system. De øvrige vedligeholdelsesomkostninger skyldes at mange små vedligeholdelsesarbejder må igangsættes, som løbende udskiftning af vores dørtelefoner, mindre reparationsarbejder i opgangene, nye gulve i indgangene og udskiftning af dårlige faldstammer. Varmeregnskabet viser et underskud på 78.359 kr. Dette skyldes blandt andet udskiftning af pumper. Bestyrelsen har derfor besluttet, at se tiden an, og vil ikke hæve varmebidraget i år, men vente til næste års regnskab.

Byggesag

Det eneste store udestående fra byggesagen er, at en del af flisebelægningen har en væsentlig anderledes overflade end de øvrige fliser, hvilket medfører at de tørrer langsommere op. Det giver anledning til mosdannelse. I øjeblikket ligger sagen hos vores advokat.

Lån

Der er ikke optaget nye lån til 2009. Eksisterende lån kan ses i 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 25. februar 2010 for ved selvsyn at betragte ejendommen og i det hele taget få et indblik i, hvad der var sket med ejendommen det forløbne år. Selve vurderingsrapporten kan ses på kontoret efter aftale. Vurderingssummen er 135 mio. I forhold til sidste vurdering er værdien af ejendommen faldet 10%. Som ejendomsmarkedet ser ud i øjeblikket er et fald i denne størrelse også ventet. Den offentlige ejendomsvurdering er på 151 mio.

Med denne vurdering ansættes andelskronen til kr. 427,84 pr. indskudskrone. Det giver et fald på andelskronen på ca. 15%.

Lejlighedssammenlægning

I det forløbne år har vi haft en lejlighedssammenlægning.

Huslejestigning

På den ordinære generalforsamling 2009 blev det besluttet, at huslejen fremover skulle stige med nettoprisindekset (inflationen). Nettoprisindekset for 2009 blev på 2,1%, derfor stiger vores boligafgift 1 med 2,1% med virkning fra 1. juni 2010.

Overdragelser

Der var i 2009 i alt 15 overdragelser, hvilket er et unormalt lavt antal salg. Det betyder, at der i gennemsnit har været ca. 1 handel om måneden, og at ca. 9% af vores lejligheder er blevet handlet. Samtidig vil en stigende del af vores andelshavere gerne sælge deres andel. I øjeblikket har foreningen over 20 lejligheder til salg.

Så kender du en der står og mangler en lejlighed, så kontakt bestyrelsen, for at høre hvilke lejligheder der er til salg, så formidler vi gerne kontakten. En lille del af salgene er sket til andre andelshavere, familie eller til personer på venteliste D. Hovedparten af salgene er foretaget af andelshaverne selv, da der stort set ikke møder nogen frem ved fremvisningerne af lejlighederne. Mange af disse salg er sket gennem ejendomsmæglere.

Salgene tager også længere tid. Fra lejligheden er fremvist og til den er solgt, kan der nemt gå 9 måneder. Vi har lejligheder som har været til salg i over 1 år. Ønsker man at sælge, skal man være ude i god tid. Enkelte af lejlighederne er blevet solgt til maksimal pris, men de fleste er blevet solgt med et nedslag i prisen på ca. 20%. Nedslag på 50% er set.

Vi byder de nye andelshavere velkommen.

Miljøudvalg

I året 2009 kom der endnu mere skub i de sociale aktiviteter i Vanløsegaard. Miljøudvalget stod for afholdelsen af en arbejdslørdag i maj, hvor legepladsen fik kritiske reparationer, og haven et trim og det værste rod blev ordnet. Som et samarbejde mellem fest- og miljøudvalg, holdt vi 85 års fest for foreningen i august. Det blev et fantastisk heldagsarrangement, med loppemarked, konkurrencer og stor fest om aftenen. En stor tak skal lyde til Randi, for dejlig mad, som hun egenhændigt stod for.

Som altid startede vi også dette år med en hyggelig fastelavn, med over 50 deltagende og masser af hygge – specielt for børnene. Vi vil forsøge i denne sæson, at sætte endnu mere skub i de sociale aktiviteter i gården, og vil have træffetid i miljøkælderen kl. 18 første tirsdag i måneden (se opslag). Kom og deltag, og giv os dine ideer til forbedringer af gårdmiljøet og andre sociale tiltag.

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. 427,84 pr. indskudskrone.

ad 5. Budgetforslag for 2010

Indtægter	Boligafgifter Andel/Erhverv	9.250.800	
Antenne anlæg	Indtægter	89.268	
I alt			9.340.068
Driftsudgifter	Administration	-163.000	
	Rådgiverbistand	-500.000	
	Skatter og afgifter	-1.809.000	
	Renholdelse	-713.000	
	Lønninger	-310.000	
	Diverse	-320.000	
Håndværkerudgifter		-750.000	
Løjlighedssammenlægning		-40.000	
Finansielle poster renter	Udgifter	-3.400.000	
Afskrivninger		-800.000	
I alt			-8.805.000
Driftsbalance			535.068
Afskrivninger			800.000
Afdrag på gæld			-1.310.000
Skat			0
Resultat			25.068

Diverse under driftsudgifter dækker el udgifter mv.

ad 6. Indkomne forslag

Forslag 1. Se bilag 1

Forslag 2. Se bilag 2

Forslag 3. Se bilag 3

Forslag 4. Se bilag 4

ad 7. Valg af formand

Jørgen Dahl er på valg. Modtager ikke genvalg.

Bestyrelsen foreslår Jacob Scheermacher-Hjorth.

ad 8. Valg af bestyrelsesmedlemmer - 2 bestyrelsesmedlemmer

Denis Jensen er på valg. Modtager genvalg.

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.

ad 11. Valg af kritisk revisorsuppleant

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

ad 12. Valg af revisor

Bestyrelsen foreslår Deloitte valgt som foreningens revisor.