

## REFERAT

### A/B Valbyparken – reduceret ordinær generalforsamling 2020

---

**Mødested:** Skriftlig ved instruktionsfuldmagt (grundet COVID19)

**Mødedato:** 25.06.2020

**Repræsenteret:** 147 andelshavere

**For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:**

1. Valg af dirigent og referent
2. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet
3. Forelæggelse af drifts— og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften

#### **Ad. 2 andelskrone**

Bestyrelsen indstiller en andelskrone på 67,4058 svarende til **18.941,03** kr. pr. m2.

#### **Ad. 3 boligafgiftsnedsettelse**

Bestyrelsen indstiller en nedsettelse af boligafgiften på 9,384%, svarende til en nedsettelse på ca. 3,75 kr. pr. m2. om måneden.

#### **1. Valg af dirigent og referent**

Patrick Hemmingsen fra DEAS blev valgt som dirigent og referent med følgende stemmer:

1 stemme imod  
1 stemme blank  
145 stemmer for

Grundet COVID 19 og regeringens forsamlingsforbud, så bestyrelsen sig nødsaget til at tage utraditionelle metoder i brug med henblik på vedtagelse af foreningens årsregnskab 2019, vedtage en andelsværdi samt budget for 2020. Derfor blev der afholdt en reduceret ordinær generalforsamling.

Bestyrelsen er ligeledes opmærksomme på at vedtægterne i øjeblikket tilsidesættes på flere punkter, men grundet denne ekstraordinære situation er det ikke muligt at afholde en normal ordinær generalforsamling.

Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var indkaldt med min. 14 dages frist og derfor lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i henhold til foreningens vedtægter.

#### **3. Forelæggelse af årsrapport 2019 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse årsrapporten.**

Årsregnskab 2019 var fremsendt sammen med indkaldelsen og årsrapporten vidste et forventet negativt resultat på 4.442.676 kr. Det negative resultat skyldtes foreningens store vedligeholdelsesprojekt (fugeprojekt) blev udgiftsført på over 7 mio. kr., hvilket var forventet.

Foreningens F10 lån blev indfriet ekstraordinært i medio 2020 idet foreningen havde en stor kontantbeholdning. Dette gjorde foreningen for at undgå, at betale negative renter af sit indeståender i banken. Den 30. juni 2020 blev foreningens 1,5% ligeledes omlagt til et nyt 0% kontantlån med 15-årig løbetid.

Foreningens egenkapital ligger på 33.695.865 kr. i årsrapporten 2019.

Ejendommen er optaget til valuarvurdering, og valuaren har vurderet andelsforeningen til en værdi på 368 mio. kr., heraf er der hensat 12.2 mio. kr. til fremtidig vedligeholdelse, kursrisiko og risiko for stigning i afkastgraden.

Andelskronen var indstillet til faktor 67,4058, hvilket giver en andelskroneværdi på **18.941,03 kr. pr. m<sup>2</sup>.**

Årsrapporten 2019 **blev vedtaget** med følgende afstemning:

2 stemte blank  
145 stemmer for

Den anbefalede andelskrone på 67,2849 **blev vedtaget** med følgende afstemning:

1 stemme imod  
146 stemmer for

Andelskroneværdien på 18.941,03 kr. pr. m<sup>2</sup> er gældende.

#### **4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget 2019 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.**

Der var i budgettet 2020 foreslået en boligafgiftsnedsættelse på 9,384% med virkning pr. 1 august 2020 svarerende til en årlig boligafgift på 435 kr. pr. m<sup>2</sup>.

I budgettet 2020 var der afsat 2 mio. kr. til den fremtidige vedligeholdelse. Grundet omlægning og ekstraordinær indfrielse af foreningens lån forventes renteudgifterne i foreningen, at falde med ca. 225.000 kr. årligt.

Budgettet 2020 **blev vedtaget** med følgende afstemning. Se budgettet på næste side.

2 stemmer imod  
145 stemmer for

<b>A/B Valbyparken</b>			
<b>Ejd. 7-155</b>			
<b>Budget 2020</b>			
<b>*Boligafgiftsnedsettelse på 9,384 % pr. 1 august 2020 medregnet</b>			
<b>*F10-lån blev indfriet pr. 30 juni 2020 medregnet</b>			
<b>*Omlægning af eksisterende lån pr. 30 juni 2020 medregnet</b>	<b>BUDGET</b>	<b>REGNSKAB</b>	<b>BUDGET</b>
	<b>2019</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
<b>Indtægter</b>			
Boligafgift andelshavere.....	8.868.000	8.891.956	8.360.000
Boligleje.....	1.079.000	1.022.633	985.000
Parkering.....	125.000	131.017	160.000
Vaskeriindtægter.....	204.000	242.553	240.000
Andre indtægter.....	19.000	45.714	39.000
I alt.....	10.295.000	10.333.873	9.784.000
Renteindtægter.....	310.000	239.794	220.000
<b>Indtægter i alt.....</b>	<b>10.605.000</b>	<b>10.573.667</b>	<b>10.004.000</b>
<b>Udgifter:</b>			
<b>El, vand og renovation</b>			
Ejendomsskatter.....	2.167.000	2.166.443	2.167.000
El forbrug ejd. andel.....	150.000	185.038	150.000
Vand.....	720.000	702.478	700.000
Renovation.....	319.000	318.180	337.000
Øvrige afgifter.....	6.000	5.850	7.000
<b>Forsikringer og abonnementer</b>			
Forsikringer.....	201.000	231.248	274.000
Abonnementer.....	4.000	4.375	7.000
<b>Vicevært og renholdelse</b>			
Vicevært.....	871.000	893.533	876.000
Trappevask.....	242.000	257.405	285.000
Anden renholdelse.....	320.000	234.401	330.000
<b>Administrationsomkostninger</b>			
Administrationshonorar.....	318.000	318.790	326.000
Andre honorarer.....	25.000	9.525	10.000
Godtgørelse til bestyrelse.....	19.250	23.000	23.000
Revisor.....	37.000	37.500	38.000
Advokat.....	0	36.000	30.000
Ingeniør.....	50.000	0	50.000
Valuar.....	37.500	37.500	28.000
Forbrugsregnskaber.....	45.000	41.019	43.000
Gebyrer.....	20.000	18.053	20.000
Kontorartikler.....	3.000	4.745	5.000
Porto.....	20.000	17.749	20.000
Mødeudgifter.....	35.000	17.901	35.000
Gaver og repræsentation.....	2.000	1.499	2.000
Øvrige foreningsudgifter.....	10.000	22.225	25.000
<b>Løbende vedligeholdelse</b>			
Løbende vedligeholdelse.....	1.000.000	1.310.871	2.003.073
<b>Større vedligeholdelsesudgifter</b>			
Planlagt vedligeholdelse.....	772.250	0	0
Udskiftning af hoveddøre, projekt.....	1.500.000	441.882	0
Fugeprojekt.....	0	7.062.347	0
<b>Øvrige udgifter</b>			
Renteudgifter.....	491.000	493.592	265.557
Afskrivninger.....	146.000	81.681	83.000
Skat.....	50.000	41.514	50.000
<b>Samlede udgifter i alt.....</b>	<b>9.581.000</b>	<b>15.016.342</b>	<b>8.189.630</b>
<b>Driftsresultat.....</b>	<b>1.024.000</b>	<b>-4.442.675</b>	<b>1.814.370</b>
<b>Afdrag på prioritetsgæld.....</b>	<b>-2.524.000</b>	<b>-2.524.204</b>	<b>-1.814.370</b>
<b>Årets resultat.....</b>	<b>-1.500.000</b>	<b>-6.966.878</b>	<b>0</b>



I forbindelse med foreningens reducerede ordinær generalforsamling den 25. juni 2020, er der ikke sket ændringer i bestyrelsen. Når det igen er muligt, at forsamles i større grupper vil bestyrelsen i samråd med administrator indkalde til generalforsamling på normalvis med henblik på den resterende dagsorden.

*Nærværende referat er et beslutningsreferat.*

Referatet er underskrevet med digital signatur med Nem-ID, underskrifterne fremgår bagerst i referatet.