



28. marts 2015

## **Ordinær generalforsamling Andelsboligforeningen Vævergården**

**Onsdag den 15. april 2015 i fælleshuset kl.19.00**

### **Dagsorden:**

1. Valg af dirigent.
2. Formandens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskabet.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget – Huslejeforhøjelse?
5. Forslag: ( ingen )
6. Valg til bestyrelse:
  - a. Valg af formand - Carl-Aage Hansen ønsker genvalg.
  - b. Valg af 1 bestyrelsesmedlem for 2 år - Steen Bo Klan ønsker genvalg
  - c. Valg af 2 suppleanter - Matilde ønsker genvalg.  
Michelle ønsker ikke genvalg.
7. Valg af administrator – Bestyrelsen foreslår genvalg.
8. Valg af revisor – Bestyrelsen foreslår genvalg.
9. Eventuelt.

På bestyrelsens vegne

Carl-Aage Hansen  
Formand

Generalforsamlingens punkt 3: Vævergårdens regnskab 2014 med sammenligning til budget 2014. Beløb i 1.000 kr.	2014
<b>INDTÆGTER I ALT =</b>	<b>4646</b>
Ejendomsskat og forsikringer	519
Forbrugsafgifter	92
Lønudgifter	192
Snedker & Tømrer	139
VVS Blikkenslager	473
Maler	259
El-installatør	37
Murer	27
Garmester	
Låsesmed	
Gartner/Fællesareal	
Arbejdsweekend (Budget 30.000 til sommerfest)	1
Anden vedligeholdelse R: 30.194 / B: 51.000	70
Småanskaffelser u/kr. R: 37.011 / B: 24.000	
Benzin	4
Anskaf.&Vedligehold FÆLLESHUS : R: 2.701 / B: 30.000	
Altaner	
<b>Vedligeholdelse, løbende</b>	<b>1010</b>
Administrationsomkostninger	165
Øvrige foreningsomkostninger	32
<b>OMKOSTNINGER</b>	<b>2008</b>

Budget	Dif R-B	Bemærkninger
4631	15	Fælleshus +7, ventelister +2, altan +7
524	-6	
119	-27	Uventet årsregulering i kredit pr. 7/10-14. -23, sparet renovation -4.
205	-13	Besparelse = 5 tim/uge fra OKT-DEC 2014 +
92	47	
240	233	Se bilager vedr. afvigelser på vedligeholdelse.
141	118	
24	13	
38	-11	overbudgetteret
42	-41	Ingen sommerfest og ingen arb.weekend
75	-5	Kontiene er slået sammen i revisorregnskab, se bilaget med forklaringer vedr. vedligeholdelse
5	-1	
30	-30	Jeg havde regnet med lakering mv. i fælleshus
687	323	Et betragteligt men forklaret merforbrug
169	-4	Ingeniør -10, andet -3, revisor +4 assistance +5
43	-11	Fælle hus -6, gaver/repr./bestyr -4 antenne -1
1747	261	Vedligehold +323, -Skat/fors -6 - forbrug -27, - løn -13, -adm -4, -øvrige omk -11

Renteindtægter	-3
Prioritetsrenter	1696
Indeksregulering af indekslån	222
Ydelsesstøtte	-240
Andre renter & omkostninger	
<b>Kapitaludgifter i alt =</b>	<b>1675</b>
<b>ÅRETS DRIFRESULTAT</b>	<b>962</b>
Henlæggelse til fremtidig vedligehold	-500
<b>Regnskabsmæssigt resultat overført til næste år =</b>	<b>462</b>

-3		
1698	-2	
222		
-241	1	
1	-1	
1678	-3	Budgetteret i.h.t. KD's estimat
1206	-244	962.091
1206	-244	

Egenkapital =	61.967.913
Indskud =	10.650.024
<b>Faktor = andelskronens værdi iflg. regnskab=</b>	<b>5,82</b>

Bestyrelsens forslag til andelskronens værdi:	2014
Egenkapital =	61.967.913
Bestyrelsens foreslåede fradrag i EK =	-7.645.093
Bestyrelsens Regulerede Egenkapital =	54.322.820
Indskud =	10.650.024
<b>BESTYRELSENS Faktor = andelskronens værdi =</b>	<b>5,1007228</b>

Henlæggelse til fremtidig vedligeholdelse primo	4.000.000
Årets hensættelse til vedligeholdelse	500.000
<b>Henlæggelse til fremtidig vedligeholdelse 31/12-2014</b>	<b>4.500.000</b>

Bemærk revisors note om "følsomhed" s.14 nederste afsnit.

En stigning fra 2013 regnskabet på 6,265 % !

500.000 - 1.000.000 bør hensættes hvert år fremover til saldo = 8-10 mio.kr.

## Forklaringer til afvigelser i budgettet for vedligeholdelse 2014.

Snedker & Tømrer	Ca. KR	Budget	Dif	Forklaring
Service gennemgang	22.000	12.000	-10.000	"Bare" for lidt hensat
Vægstiger	56.000	33.000	-23.000	Budgetfejl ikke set tilbuddet
Fuger i elskabe	37.000	37.000	0	OK
Gavl Engm.	14.000	0	-14.000	Pludselig opstået
Små reparationer	10.000	10.000	0	OK
	<b>139.000</b>	<b>92.000</b>	<b>-47.000</b>	

VVS	Ca. KR	Budget	Dif	Forklaring
Varmecentral moderniseret	232.000	185.000	-47.000	Glemmt momsens på tilbud
Vandrør Engm. 26 - 42	115.000	0	-115.000	Pludselig opstået
Kloakrensning	48.000	0	-48.000	Pludselig skade!
Tagrender rep.	10.000	0	-10.000	Pludselig skade!
Udsugning rep. Styring	18.000	18.000	0	Budgetteret
Udsugning rep. Styring	20.000	13.000	-7.000	"Bare" for lidt hensat
Små reparationer	30.000	24.000	-6.000	Under almindelig hensat
	<b>473.000</b>	<b>240.000</b>	<b>-233.000</b>	

Maler	Ca. KR	Budget	Dif	Forklaring
Vinduer og døre ++	259.000	141.000	-118.000	Ordren blev udvidet efter budgetlægning
	<b>259.000</b>	<b>141.000</b>	<b>-118.000</b>	

El installatør	Ca. KR	Budget	Dif	Forklaring
Smårep.	24.000	24.000	0	Generelt budgetteret
Rep af udendørslampe	13.000	0	-13.000	Pludselig skade!
	<b>37.000</b>	<b>24.000</b>	<b>-13.000</b>	

Småanskaffelser	Ca. KR	Budget	Dif	Forklaring
Vinduer og døre ++	24.000	24.000	0	OK
20 Postkasser	0	13.000	13.000	Besluttet efter budgetlægning
	<b>24.000</b>	<b>37.000</b>	<b>13.000</b>	

Indskud og Andelsværdier						
Besluttet på Generalforsamling den:		09-04-2014	15-04-2015			
Fradrag i andelsværdi =		0	-9.173.329	-7.637.395		
Andelskronens værdi APR 2015 måske=		1,00	4,80	5,10072		
		Bestyrelsen				
Antal	Nr.	Bogstav	Indskud 1993	Regnskab 2013	Regnskab 2014	
1	En: 30		138.720	665.856	707.572	
1	En: 42		138.720	665.856	707.572	
8	Am: 366 En: 32 38	A B	138.720	665.856	707.572	
2	En: 28 44		166.260	798.048	848.046	
1	En: 36		166.260	798.048	848.046	
7	En: 2 6 8 12 14 16 20		166.260	798.048	848.046	
4	En: 10 26 34 40		166.260	798.048	848.046	
10	Am: 362 364 366 368 370	A D E F	169.320	812.736	863.654	
1	Am: 362	C	186.864	896.947	953.141	
2	Am: 362 364	A B	193.800	930.240	988.520	
16	Sa: 1 3 5 7 9 11	A B C	201.960	969.408	1.030.142	
2	En: 4 18		202.980	974.304	1.035.345	
5	Am: (362) 364 366 368 370	B (C) D	206.040	988.992	1.050.953	
<b>60</b>	<b>Total værdi/indtægt =</b>		<b>10.650.024</b>	<b>51.120.115</b>	<b>54.322.820</b>	

<b>Beregningskontrol og tal fra sidste år</b>	51.120.115	54.322.820
<b>Differencer</b>	0	0

Forslag til boligafgift mv. juli 2015 til juni 2016											
Boligafgift fremover	Vand	Varme	Antenne	Altan	TOTAL						
1,0%	0,0%	0,0%	Udefra !	Fast !		FOR PERIODEN: 1/7 2015 til 30/6 2016					
						Jul 2015	Jul 2015	Jul 2015	Jul 2015	Jul 2015	Jul 2015
						Jul 2016	Jul 2016	Jul 2016	Jul 2016	Jul 2016	Jul 2016
5.060,00	295,00	500,00	128,71	15,00	5.998,71						
5.060,00	295,00	500,00	128,71	0,00	5.983,71						
5.060,00	295,00	500,00	128,71	0,00	5.983,71						
6.059,82	345,00	585,00	128,71	15,00	7.133,53						
6.059,82	345,00	585,00	128,71	0,00	7.118,53						
6.059,82	345,00	585,00	128,71	0,00	7.118,53						
6.059,82	345,00	585,00	128,71	0,00	7.118,53						
6.168,80	345,00	585,00	128,71	15,00	7.242,51						
6.814,57	395,00	670,00	128,71	0,00	8.008,28						
7.074,60	395,00	720,00	128,71	0,00	8.318,31						
7.363,72	395,00	720,00	128,71	0,00	8.607,43						
7.400,05	395,00	720,00	128,71	0,00	8.643,76						
7.509,02	395,00	720,00	128,71	15,00	8.767,73						
<b>388.253,97</b>	<b>21.500,00</b>	<b>37.710,00</b>	<b>7.722,60</b>	<b>270,00</b>	<b>455.456,57</b>						

<b>384.409,75</b>	<b>21.500,00</b>	<b>37.710,00</b>	<b>7.177,20</b>	<b>270,00</b>	<b>451.066,95</b>
<b>3.844,22</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>545,40</b>	<b>0,00</b>	<b>4.389,62</b>

Boligafgift sidste år	2014 til 2015 % Stigning i andelsværdi =	Regnskab 2013-2012
5.009,90	6,265%	41.716
5.009,90		41.716
5.009,90		41.716
5.999,82		49.998
5.999,82		49.998
5.999,82		49.998
5.999,82		49.998
6.107,72		50.918
6.747,10		56.194
7.004,55		58.280
7.290,81		60.734
7.326,78		61.041
7.434,67		61.961
<b>384.409,75</b>		<b>3.202.705</b>

<b>384.409,75</b>	<b>3.202.705</b>
<b>0</b>	<b>0</b>

Generalforsamlingens punkt 4: Vævergårdens budget 2015 med sammenligning til regnskab 2014. Beløb i 1.000 kr.	2015	2014	Dif R-B	Bemærkninger
<b>Boligafgifter + 1% i 2014</b>	<b>4636</b>	<b>4590</b>	<b>46</b>	Stigning på 1% pr. 1/7 2015
Fælleshus Udlejning	19	25	-6	Muligvis for lavt sat budget 2015
Ventelistekontingent	15	17	-2	
Andre indtægter	4	6	-2	Forsigtigt skøn
Indtægter vedr. flytning	3		3	Næsten sikre
<b>INDTÆGTER I ALT =</b>	<b>4677</b>	<b>4638</b>	<b>39</b>	
<b>Ejendomsskat og forsikringer</b>	<b>540</b>	<b>519</b>	<b>21</b>	Ejendomsskat +15 forsikring +6
<b>Forbrugsafgifter</b>	<b>105</b>	<b>92</b>	<b>13</b>	El +9 (måske) og renovation +4 (måske)
<b>Lønudgifter</b>	<b>180</b>	<b>192</b>	<b>-12</b>	Ikke taget højde for lønforhøjelser!
Snedker & Tømrer	100	139	-39	Mere "normale" udgifter. Der er ikke planlagt maling! Se oversigten over vedligeholdelse.
VVS Blikkenslager	170	473	-303	
Maler	10	259	-249	
El-installatør	55	37	18	
Murer	10	27	-17	Måske/Måske ikke !?
Arbejdsweekend	15	1	14	2x og maling af f.hus udv. + borde ++
Anden vedligeholdelse	45	70	-25	I 2014 var kontiene sammenlagt!
Småanskaffelser u/kr. 11.900	38		38	
Benzin	6	4	2	
Anskaf.&Vedligehold FÆLLESHUS	66		66	Se oversigten over vedligeholdelse 2015
<b>Vedligeholdelse, løbende</b>	<b>515</b>	<b>1010</b>	<b>-495</b>	Har nu fundet et "normalt" leje (500 t.kr./år)
<b>Administrationsomkostninger</b>	<b>209</b>	<b>165</b>	<b>44</b>	Adm +5, Buffer +13, Ingeniør +12. Alt = måske!?
<b>Øvrige foreningsomkostninger</b>	<b>46</b>	<b>32</b>	<b>14</b>	Fælleshus +6, gaver/repr. +4, andet +4. (Måske!?)
<b>OMKOSTNINGER</b>	<b>1594</b>	<b>2008</b>	<b>-414</b>	
Renteindtægter	-1	-3	1	Baseret på KD's estimat fra jan. 2015.
Prioritetsrenter	1657	1696	-39	
Indeksregulering af indeksslån	212	222	-10	
Ydelsess støtte	-195	-240	45	
Andre renter & omkostninger	10		10	Indsat "Buffer" !
<b>Kapitaludgifter i alt =</b>	<b>1683</b>	<b>1675</b>	<b>7</b>	
<b>DRIFTS RESULTAT</b>	<b>1400</b>	<b>954</b>	<b>446</b>	
<b>Henlæggelse til fremtidig vedligehold</b>	<b>-1000</b>	<b>-500</b>	<b>-500</b>	Størrelse vurderes når EK er bestemt af revisor
<b>Regnskabsmæssigt resultat overført til næste år =</b>	<b>400</b>	<b>454</b>	<b>-54</b>	

#### Driftens likviditetsvirkning:

Betalte afdrag på lån	-1501
Afskrivninger	
Indeksregulering	212
Årets resultat før henlæggelser	1400
<b>Driftens likviditetsvirkning (positiv)</b>	<b>111</b>

Max likviditet november 2015	2847
Min likviditet juni 2015	1568
<b>GNS = gennemsnitlig likviditet (sum jan-dec)/12</b>	<b>2146</b>

Konto	Budget for årets vedligeholdelse 2015 Rettet pr 31 jan. 2015	Fremmed arbejde	Eget arbejde	Sendker	VVS	Maler	EL-Inst.	Murer	Anden Vedligeh.	Små anskaf.	Benzin	Vedligeh. Fælleshus
	Maling af fælleshus udvendigt ???		0									
301480	Vinduesgennemgang/udskiftninger Snedker	50.000		50.000								
301485	Forbedring af to brønde til offentlig kloak i vej	30.000			30.000							
301485	Kongeskov VVS eftersyn af varmerør, stikprøver	20.000			20.000							
301485	<b>Kongeskov VVS nye vandmålere 30-40 stk ??</b>	90.000			<b>90.000</b>							
301495	Udskiftning af motor til ventilation	30.000					30.000					
301520	To håndboldmål	10.000							10.000			
301540	Gulve i Fælleshus lakeres	25.000										25.000
301540	Nyt Køkken iflg. Tilbud	36.000										36.000
	<b>Arbejder iflg. Budget/tilbud</b>	<b>291.000</b>	<b>0</b>	<b>50.000</b>	<b>140.000</b>	<b>0</b>	<b>30.000</b>	<b>0</b>	<b>10.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>61.000</b>
301480	Snedker & tømrer	50.000		50.000								
301485	VVS blikkenslager	30.000			30.000							
301490	Maler	10.000				10.000						
301495	El-installatør	25.000					25.000					
301500	Murer	10.000						10.000				
301520	Anden vedligeholdelse	35.000							35.000			
301525	Småanskaffelser u/kr. 11.900 (Postkasser/legeplads)	38.000								38.000		
301530	Benzin	6.000									6.000	
301540	Anskaffelse/vedligehold fælleshus	5.000										5.000
	<b>Sædvanlige håndværkerudgifter</b>	<b>209.000</b>	<b>0</b>	<b>50.000</b>	<b>30.000</b>	<b>10.000</b>	<b>25.000</b>	<b>10.000</b>	<b>35.000</b>	<b>38.000</b>	<b>6.000</b>	<b>5.000</b>
	<b>TOTAL =</b>	<b>500.000</b>	<b>0</b>	<b>100.000</b>	<b>170.000</b>	<b>10.000</b>	<b>55.000</b>	<b>10.000</b>	<b>45.000</b>	<b>38.000</b>	<b>6.000</b>	<b>66.000</b>