

**Referat af ordinær generalforsamling i A/B Frederik  
Tirsdag den 12. april 2011, klokken 19.30**

**Der afholdtes i Medborgerhuset (Biblioteket) Danasvej 30 B, 2. sal  
2000 Frederiksberg**

**Debat / beslutninger på mødet er skrevet med fed skrift sidst under hvert punkt.**

## Dagsorden / Indholdsfortegnelse

<b><u>1)</u></b>	<b><u>Valg af dirigent.</u></b>	<b><u>3</u></b>
<b><u>2)</u></b>	<b><u>Bestyrelsens beretning</u></b>	<b><u>3</u></b>
<b><u>3)</u></b>	<b><u>Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab.</u></b>	<b><u>7</u></b>
	a) Specielt vedrørende varmeregnskab	10
	b) Andelskrone	12
<b><u>4)</u></b>	<b><u>Forelæggelse af drift- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.</u></b>	<b><u>13</u></b>
	a) Budgettet i hovedtal	15
	b) Likviditetsoversigt	16
	c) Den foreslåede andelsværdi og boligafgift giver følgende værdier	16
<b><u>5)</u></b>	<b><u>Forslag</u></b>	<b><u>19</u></b>
	a) Ændring af antennesignal	19
<b><u>6)</u></b>	<b><u>Valg af administrator og revisor</u></b>	<b><u>20</u></b>
	a) Valg af administrator	20
	b) Valg af revisor	20
<b><u>7)</u></b>	<b><u>Valg til bestyrelsen</u></b>	<b><u>21</u></b>
	Bestyrelsen er således :	21
	a) Valg af Formand	21
	b) Valg af bestyrelsesmedlemmer	21
	c) Valg af suppleanter	21
	d) Herefter ser bestyrelsen således ud	21
<b><u>8)</u></b>	<b><u>Eventuelt.</u></b>	<b><u>22</u></b>
	<b><u>Bilag Årsrapport med revisionsprotokollat – Udsendt med indkaldelsen</u></b>	<b><u>22</u></b>
	<b><u>Bilag Udkast til budget med specifikationer – Udsendt med indkaldelsen</u></b>	<b><u>22</u></b>
	<b><u>Bilag Tilstandsrapport udarbejdet af Plan 1 – Udsendt med indkaldelsen</u></b>	<b><u>22</u></b>

## 1) Valg af dirigent.

Bestyrelsen foreslår Mikael Christensen som dirigent og som referent.

**Pia Frimann bød velkommen til mødet og foreslog Mikael Christensen som dirigent og som referent.**

**Han blev valgt til begge dele.**

**I foreningen er der 49 andelshavere, heraf var der fremmødte 12 hvoraf 4 var ved fuldmagt. Dirigenten kunne konstatere, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt 14 dage i forvejen, og at dagsordenen var i overensstemmelse med vedtægterne.**

**Derudover kunne dirigenten konstatere, at der var andelshavere nok på generalforsamlingen til, at den var beslutningsdygtig, da vedtægterne kræver mindst 1/5 fremmødte, hvilket er lig med 10.**

## 2) Bestyrelsens beretning

### Velkommen til nye andelshavere

- Truls Iberg og Elisabeth Fredriksen, Sindshvilevej 10, 1. tv.

### Vedligeholdelsesplan

Så lykkedes det endeligt at få en tilstandsrapport udarbejdet i andet forsøg. Den er en del af materialet udsendt til generalforsamlingen.

Det er Plan1 som har stået for arbejdet, og nu skal den kommende bestyrelse så bruge rapporten til at få udarbejdet en vedligeholdelsesplan. Vi kan allerede nu fortælle at der ikke er nogle "dyre arbejder" lige om hjørnet. Men de 553.000 kr. vi hensætter til vedligeholdelse skal der på den anden siden nok blive brug for.

Plan1 har påpeget et ulovligt forhold ved vores glasudestuer, som vi skal have rettet op på. Det vil ske her i løbet af foråret.

Det er en overraskelse at Plan1 vurderer at vores naturskifer på Sindshvilevej 10 snart skal udskiftes. De blev lagt i 1992 og holder normalt mellem 50 og 100 år, så det skal vi have undersøgt nærmere.

Desuden fremhæves det at vinduerne i vores erhvervsandele fremstår i en dårligere stand, så det bliver højst sandsynligt et indsatsområde indenfor de næst par år. Udskiftning af en række udvendige fuger forventes udført i år.

Der er også nævnt lidt om vedligeholdelsesplanen under budget.

## Energi

A/B Frederik var heldig, at være en af 10 foreninger udpeget af Frederiksberg kommune til at få foretaget en gratis energirapport, Det praktiske arbejde er udført af NRGi Rådgivnings energikonsulenter.

Citat fra rapporten:

### Generelle kommentarer

Der er i bygningen udført mange gode energibesparende tiltag. Samtidigt er der fra bestyrelsens side et godt fokus på at bygningen løbende vedligeholdes og at der indtænkes energibesparelser ved renoveringer. Ros for dette.

### Forslag i rapporten

- Ny klimastat til at styre varmen i ejendommen
- Varmefordelingspumper
- Isolering af lidt rør, ventiler og kælderloft
- Renovering af gadedøre

Vi har allerede indført en række af deres forslag, som skulle medføre i driftsbesparelser, så investeringen er betalt tilbage inden for ca. 5 – 6 år.

Det var dejligt lige at få gennemgået ejendommen og finde ud af at det arbejde vi gør i det daglige, for at spare på energien, ikke er helt forkert.

I disse dage er der ligeledes ved at blive aftalt med Frederiksberg Forsyning, at de kommer og gennemgår selve varmeanlægget for at se om driften af dette er optimalt

Der er nævnt lidt mere om foreningens energiforbrug under punkt 3 – Regnskab.

## Arbejdsweekend/fest

### Forår lørdag og søndag den 8.-9.maj 2010

- Købe forårsblomster og luge
- Fliseopretning
- Oprydning i skure og cykelstativer
- Rengøring og reparation af grill
- Oprydning i kældre
- Opsætning og maling af legehus
- Facade Godthåbsvej spulet
- Tagrender renses ved Niels A mod gård
- Cykler stillet til storskrald

### Lørdag den 28.august 2010

- Maling af skure

- Oprydning samt gennemgang af grill og tilbehør
- Trapperengøring
- Oprydning i kældre
- Lagt tagpap på legehus
- Fliser oprettet ved gårdtoilet
- Pudse vinduet og oprenset ved varmecentral

### **Sensommerarbejdsweekend og fest den 28.-29.august 2010.**

Desværre måtte vi aflyse gårdfesten, da der kun var tilmeldt 9 voksne og 5 børn. Søndagsarbejdsdagen var der kun 4 tilmeldt, så den blev også aflyst.

Bestyrelsen har været i tænkeboks omkring ”få tilmeldte” og til næste år laver vi kun 1 forårsarbejdsdag. Desuden vil der blive gjort ekstra indsats for at reklamere for A/B Frederiks gårdfest sidst i august. **Vi synes det er SJOVT og GAVNLIGT for os alle også at mødes i festligt lag.**

### **Antennesignaler**

Foreningens har arbejdet med forskellige ting angående antennesignaler, da udgiften bliver ved med at stige og der hele tiden sker ændringer i tingene, derfor har vi valgt at sætte antenne på som et forslag til generalforsamlingen.

### **Årets gang fra vicevært Lars.**

- Cykel sliske opsat ved Sindshvilevej 10 ved nedgang til kælder
- Reparation og maling af butiksvinduer ved og over Niels A
- Over flere omgange har vi søgt at løse problemer med vand indtrængen i taglejligheden 11B. Har derfor fået udskiftet ca. 8 m<sup>2</sup> tag, samt udskiftet skorstensinddækning
- Diverse puds- og betonreparationer på sokkel og trappe Godthåbsvej mod gård, samt støbning af et par trappetrin. Maling af sokkel følger
- Renovering af beplantning ved anlægsgartner. Vi har lavet aftale om, at han fremover renser for ukrudt 2x i foråret
- På opfordring af energikonsulent har vi fået isoleret diverse rør og ventiler i varmecentraler, isoleret et kælderloft samt udskiftet energistyring. Senere vil cirkulationspumper blive udskiftet
- Reparation af centraludsug 13B
- Påbegyndt reparation af trappegang 13C nede. Grundet fugt i træpaneler
- Der er monteret vådrummembran og lagt nye klinker
- I øvrigt skal nævnes, at vi har haft en del problemer med radiatorer som har virket som vinden blæser. Håber at problemerne løses med nye cirkulationspumper

### **IT**

Forbindelsen er ok for de fleste. Der har været problem med manglende beskyttelse på nogle brugeres computere som har gjort, at der er andre, der har fået en forringet opkobling. Dette sker i

forbindelse med eksempelvis spammails og virus. Alle andelshavere/brugere bedes køre og opdatere deres spam og virusfilter jævnlige. TAK det gavner os alle.

Vi skal minde om, at det ikke er muligt at framelde sig denne service.

Der er opsparet ca. 80 000 kr. som vi forventer at bruge til bedre/hurtigere forbindelse, når det optimale tilbud viser sig.

Mail endelig med gode ideer, ”forbindelsesproblemer” til vores it’ansvarlige Jesper på [internet@abfrederik.dk](mailto:internet@abfrederik.dk).

### Gårdlauget

Vi har gennem de sidste par år haft en del udfordringer mht. regnskab i Gårdlauget. Siden den forhenværende formand gik af har vores revisor stået på hovedet for at rette op på og færdiggøre de huller, der har været efter en sløset bogføring. Nu er regnskabet færdigt og tiden er inde til en generalforsamling hvilket er sat til 14. april 2011.

I dette moment ønsker vi officielt at godkende revisorens arbejde ved regnskabet, stifte den kommende bestyrelse samt at stille retningslinjer op for denne. *Alle med interesse er velkomne til at deltage.*

Vi takker for JT-service’s snerydning for denne sæson og indstiller til at samarbejdet fortsætter til næste sæson. Vi retter endvidere en tak for god indsats til gårdmand Kurt for hans flittige og omhyggelige indsats for at holde vores gård ren og pæn. Blandt de større opgaver kan nævnes at der er blevet sørget for diverse træbeskæringer, nivellering af fliser samt forstærkning af gårdlågernes indbrudssikring.

Som nuværende formand vil Theis Reckweg i samme stund takke af for denne gang og tage sin afsked eftersom han fraflytter A/B Frederik. Han ønsker den kommende formand og bestyrelse en god fremtid i at opretholde vores smukke og hyggelige gård og at den med de rigtige tiltag kan gøres til et endnu bedre sted at være i.

Legehus fik vi købt til gården og samlet på forårets arbejdsweekend. Børnene i gården har stor glæde af det. A/B Frederiks bestyrelse tog igen i år initiativ til FASTELAVN i gården for alle udklædte. Det var festligt med 14 udklædte børn og 15 voksne.

**Der er brug for AKTIVE MEDLEMMER til gårdlauget. Henvend dig til bestyrelsen, [bestyrelse@abfrederik.dk](mailto:bestyrelse@abfrederik.dk) hvis du har den mindste interesse. Der er stadig penge på kontoen til at gøre vores gård endnu mere attraktiv for alle.**

Apropos vil vi gerne opfordre alle brugere af gården til at hjælpe til med at rydde mere op efter sig. Det er f.eks. meget hurtigere/nemmere for gårdmanden at slå græs, når der er ryddet op på ”græsplænen”.

**Derudover en opfordring til at rydde bagtrapper, kældre osv. på fællesarealer. Det er jo forbudt og brandfarligt.**

### **Samarbejdspartnere**

Vi vil gerne sige et STORT TAK for godt samarbejde og initiativ til vicevært Lars og administrator Mikael Christensen. I er vist uundværlige :-)

KONTAKT endelig bestyrelsen på mail [bestyrelse@abfrederik.dk](mailto:bestyrelse@abfrederik.dk) eller formand Pia på [formand@abfrederik.dk](mailto:formand@abfrederik.dk).

### **Bestyrelsen**

Vi har sagt farvel til 1 bestyrelsesmedlem i året, da Hans J Knudsen valgte at fraflytte foreningen. Derfor er vores suppleant Klaus Fynsk indtrådt i bestyrelsen indtil næste generalforsamling.

Bestyrelsen består nu af;

Pia Frimann, Ole K. Bertelsen, Klaus Fynsk (alle 3 Sindshvilevej) + Helle Hyldgård og Theis Reckweg (Godthåbsvej). De sidste 2 ønsker at stoppe.

Vi vil gerne sige tak for god indsats.

**Der var enkelte spørgsmål til beretningen.**

**Herefter blev beretningen godkendt med applaus.**

### **3) Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab.**

#### **Bestyrelsens kommentarer til regnskabet 2010**

Årets resultat viser et overskud på kr. 85.841 når den budgetterede afvikling af prioritetsafdrag er fratrukket, hvilket må anses for tilfredsstillende.

Regnskabet og årets budget, med forskelle er indsat her neden for.

	Regnskab 2010	Budget 2010	Forskel Budget / Regn- skab
<b>Indtægter :</b>			
Andelshavere	2.549.256	2.547.000	-2.256
Ikke medlemmer	45.380	45.000	-380
Andre indtægter	4.690	0	-4.690
Renteindtægter ( 3 % )	3.285	5.000	1.715
<b>Indtægter i alt</b>	<b>2.602.611</b>	<b>2.597.000</b>	<b>-5.611</b>
<b>Udgifter</b>			
Prioritetsydelse	1.018.813	1.019.000	187
Ejendomsskat & renovation	239.868	246.000	6.132
El & Vand	125.668	170.000	44.332
Forsikring	87.476	103.000	15.524
Varmeudgifter	5.000	5.000	0
Renholdelse, lønninger	141.741	145.000	3.259
Administration	99.195	105.000	5.805
Revisor	14.943	16.000	1.057
Selskabsskat	4.798	2.000	-2.798
Foreningsudgifter	32.429	52.000	19.571
Gårdlaug	50.000	75.000	25.000
Ekstern rådgivning	33.741	16.000	-17.741
Arbejdsweekend, 10 kr. m <sup>2</sup>	1.210	15.000	13.790
Vedligeholdelse	108.887	75.000	-33.887
Planlagt vedligeholdelse	148.270	436.000	287.730
Dækket af henlæggelser	-148.270	-436.000	-287.730
Henlæggelse	553.000	553.000	0
<b>Udgifter i alt</b>	<b>2.516.769</b>	<b>2.597.000</b>	<b>80.231</b>
<b>Årets resultat - Overskud</b>	<b>85.842</b>	<b>0</b>	<b>-85.842</b>

## Indtægter:

Indtægter følger budgettet, med enkelte små afvigelser. Specielt kan nævnes, at foreningen har haft en pænt mindre renteindtægt på de opsparede midler end forventet. Dette skyldes det lave renteniveau vi har haft i året. Diverse indtægter er synsgebyr og salg af nøgler.

Foreningen har nu kun et enkelt lejemål som er udlejet tilbage. Dette lejemål vil blive ved med at være udlejet, for hvis det sidste lejemål sælges som andel, ophører foreningens sin erhvervmæssige virksomhed og så vil foreningen blive beskattet af alle de lejligheder som er solgt siden 18. maj 1994.



### Udgifter:

Også de fleste udgifter er som budgetteret, f. eks. kan det nævnes :

Der var afsat kr. 15.000 til ekstern rådgivning. Det var planlagt at det beløb skulle bruges til at få udført en ny tilstandsvurdering for foreningen. Foreningen måtte senere opgive at få en tilstandsvurdering leveret fra arkitektfirmaet Triarc efter vi havde ventet på denne i mange måneder. Derefter henvendte vi os til den næst billigste, som var Plan 1. De var også lidt dyrere derfor denne overskrivelse. Derudover er der afholdt et lille beløb til advokat.

Det var flere lejligheder som ikke deltog i arbejdsweekenden, så derfor blev der både opkrævet gebyr for ingen deltagelse og der blev heller ikke udbetalt så stor en del i kompensation for deltagelse som forventet, derfor en besparelse på denne post på ca. 14.000 kr. Den ringe deltagelse resulterede også i, at der ikke blev afholdt gårdfest, derfor er der også en besparelse på foreningsudgifter.

Foreningen deltager i det fælles gårdlaug. Det har haft nogle administrative problemer de sidste par år og foreningen er ikke blevet opkrævet noget kontingent det sidste par år. Da vi ikke kender kontingentet for de sidste par år, har vi reduceret beløbet lidt, da foreningen også har afsatte skyldige beløb til gårdlauget. Gårdlauget forventer at alt er på plads inden sommeren 2011.

Af udgifter til vedligeholdelse er der afholdt udgifter til den løbende vedligeholdelse for i alt kr. 257.157, hvoraf kr.148.270 er dækket af tidligere henlæggelser, det er ikke et så stort beløb som forventet i budgettet, men der har foreningen jo gået og afventet tilstandsvurderingen, som vi først modtog her i slutningen af januar 2011.

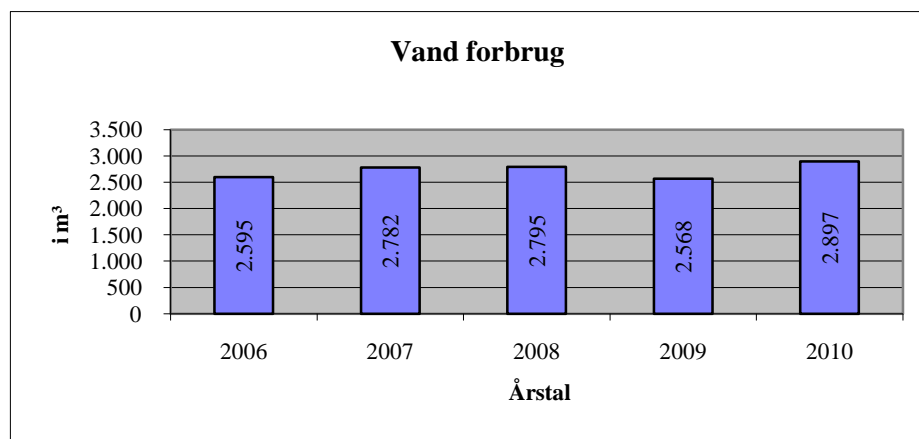
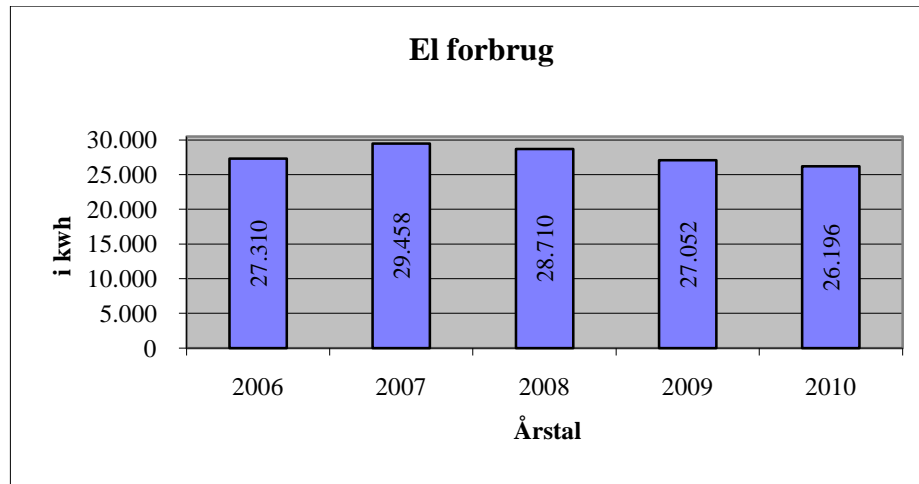
Af de arbejder der er udført i året, kan f. eks. nævnes :

- Ekstra vedligeholdelse af de grønne planter og flisebelægning af foreningens egen andel af gården
- Rensning af tagrender
- Udskiftning af enkelte komfurer og køleskabe
- Istandsættelse af hoveddør på Sindshvilevej
- Reparationer af tag.

Udgifterne til el & vand har været mindre end forventet. Vi har haft et mindre el forbrug og samtidig blev prisen ikke så høj som forventet. Det samme gælder for vand . Foreningen havde også et mindre forbrug til El og Vand i 2009, så derfor har foreningen indbetalt lidt for meget a conto i 2009, som så er blevet udbetalt i 2010.

Udgifterne til renovation, vand og el budgetteres også ud fra faktiske / forventede omkostninger og forbrug, men da foreningen er momsregistreret for de lejemaal som bruges til erhverv, sker der et fradrag på disse priser, for den del som vedr. erhvervs lejemaalene.

Nedenstående graf viser henholdsvis forbruget på el og vand de sidste 5 år og som I kan se, så er foreningens forbrug ret stabilt, men med lidt enkelte forskydninger mellem årene.



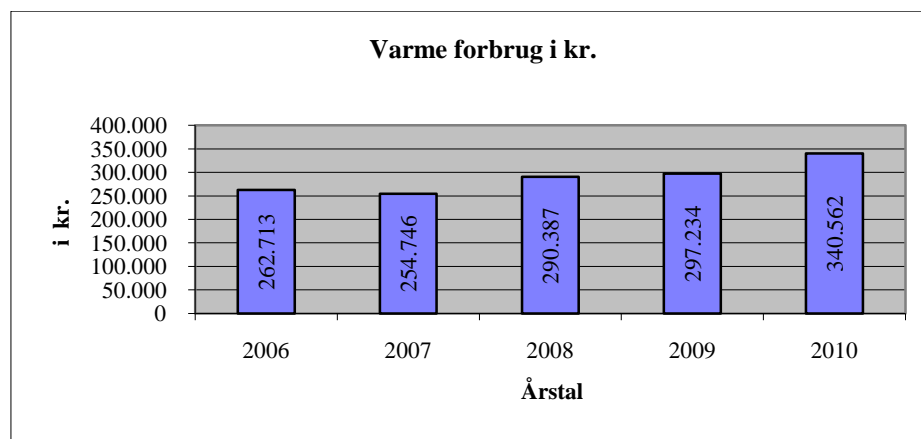
I det store hele ser foreningens regnskab tilfredsstillende ud.

Hvis nogen har supplerende spørgsmål til regnskabet, er de velkommen til at kontakte Mikael Christensen eller bestyrelsen for uddybende svar eller vente med dem til generalforsamlingen. Det kan måske være en hjælp at kontakte os før generalforsamlingen, så vi kan undersøge det til bunds, hvis det er et større spørgsmål.

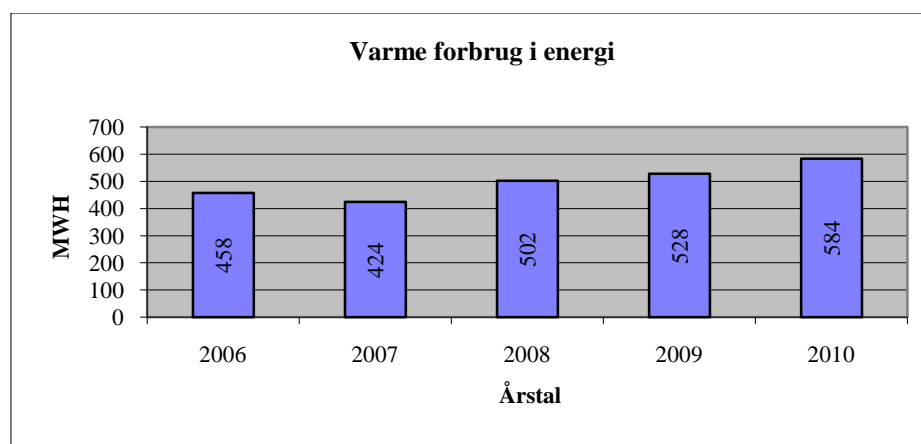
**Regnskabet er vedhæftet som bilag til denne indkaldelse**

**a) Specielt vedrørende varmeregnskab**

Til orientering kan det oplyses, at foreningen varmeregnskab, hvor vi lige i disse dage har modtaget en årsopgørelse på forbruget 2010/11 viser, at varmeforbruget udviser et større forbrug i forbruget i forhold til tidligere år. Varmeregnskabsåret har også været ca. 12% koldere end sidste, så det er vel naturligt at forbruget har været større. Priserne er også steget med ca. 7 %. Der vil ske afregning af varmeregnskab i forbindelse med opkrævning af huslejen i maj. Nedenstående vises en oversigt over varmeforbruget i kr. de sidste 5 år.



Neden stående viser en graf over udviklingen i varmeforbruget de sidste 5 år. Opmærksomheden henledes på, at energiforbruget er steget fra år 2009 til 2010. men det har også været et koldere i år.



Måned	Normal år	2005/06	2006/07	2007/08	2008/09	2009/10	2010/11
Marts	529	567	625	413	498	497	523
April	349	331	409	247	335	229	381
Maj	158	177	129	100	100	100	240

Måned	Normal år	2005/06	2006/07	2007/08	2008/09	2009/10	2010/11
Juni	100	100	100	100	100	100	100
Juli	100	100	100	100	100	100	100
August	100	100	100	100	100	100	100
September	126	154	100	100	124	107	120
Oktober	303	225	154	331	294	366	335
November	453	413	367	433	415	380	482
December	569	541	402	494	521	566	726
Januar	585	643	468	494	588	703	612
Februar	534	559	512	444	547	611	572
<b>Graddage i alt</b>	<b>3.906</b>	<b>3.910</b>	<b>3.466</b>	<b>3.356</b>	<b>3.722</b>	<b>3.859</b>	<b>4.291</b>

Ovennævnte billede viser en oversigt over det man kalder graddage. Hvor man registrerer hvor koldt det har været og så har man noget man kalder normalt år, som er et gennemsnit mange år bagud.

## b) Andelskrone

I henhold til § 5, stk. 2 i Lov om andelsboligforeninger har foreningens andelskrone tidligere været opgjort efter den kontante ejendomsværdi, med undtagelse af for 5 år siden, hvor bestyrelsen fik udarbejdet en valuarvurdering af Nybolig Erhverv, hvilket gav en stigning i andelsværdien.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen at man fastholder den offentlige vurdering, som grundlag for andelsværdien, da denne vil give den største andelsværdi.

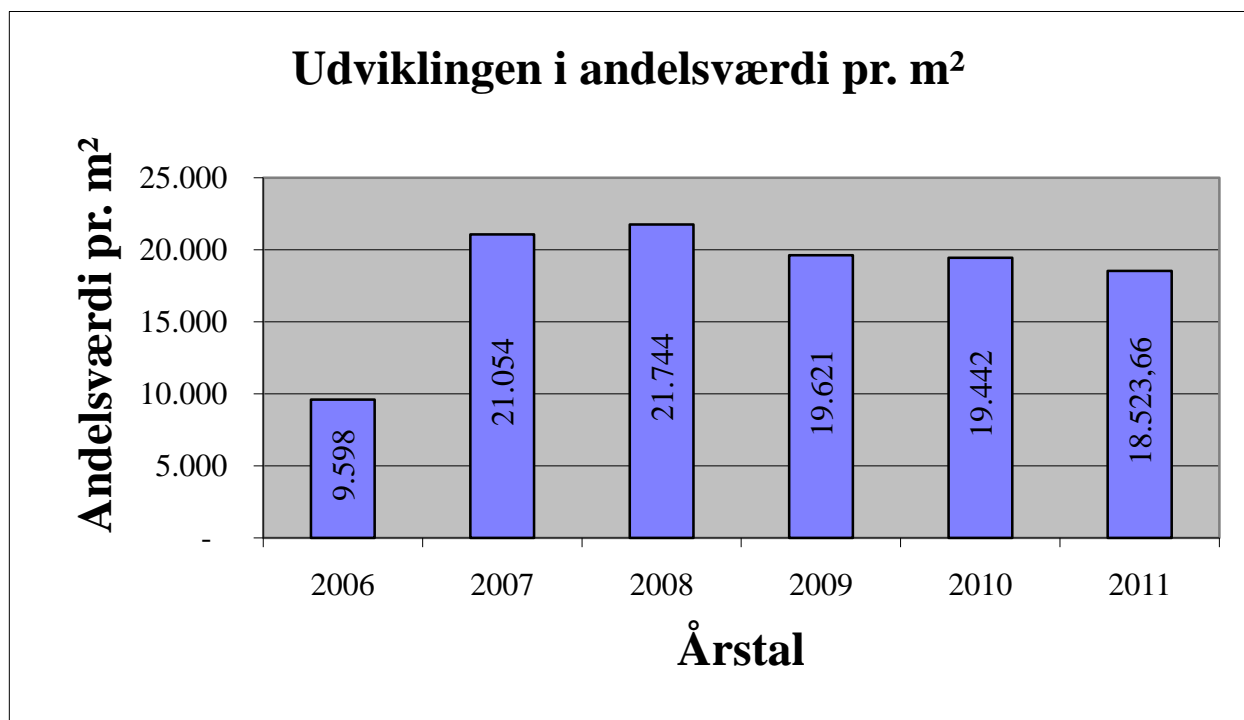
Man skal selvfølgelig huske, at fordi andelsværdien er høj, er det jo ikke en garanti for at andelen kan sælges til dette beløb. Prisen afgøres ene og alene af hvad andre vil betale.

Dette giver en andelskrone på 53,67, efter der er foretaget en værdiregulering på kr. 0, da beregningen af andelskronen er afhængige af f. eks. kursreguleringer på lånene samt inflationen, da denne også har indflydelse på lånene.

Så bestyrelsen foreslår til generalforsamlingen, at godkende en andelskrone på 53,67.

Beregning af andelsværdi, ved andelskrone **53,67** (Indskuddet x 53,67)

1 m<sup>2</sup> = kr. 345,14 \* 53,67 = kr. 18.523,66 pr. m<sup>2</sup>., hvilket er et fald på kr. 918 pr. m<sup>2</sup> i forhold til sidste års regnskab.



Det indstilles til generalforsamlingen, at godkende det forelagte regnskab, revisionsprotokol og foreslåede andelskrone på 53,67.

Mikael gennemgik kort regnskabet.

Regnskabet, med fastsættelse af andelskrone og revisionsprotokol blev herefter godkendt med applaus.

#### 4) Forelæggelse af drift- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Bestyrelsens udkast til budget med specifikationer for 2011 er vedhæftet denne indkaldelse som bilag.

Budgettet indeholder **ingen** stigning i boligafgiften, så den fremtidige boligafgift forbliver uændret på kr. 710,- pr. m<sup>2</sup>. Dette indebærer også, at det beløb som tilbagebetales i forbindelse med deltagelse i arbejdsweekend er uændret med kr. 10 pr. m<sup>2</sup>. Beregning af konsekvenserne i huslejen findes senere i denne indkaldelse.

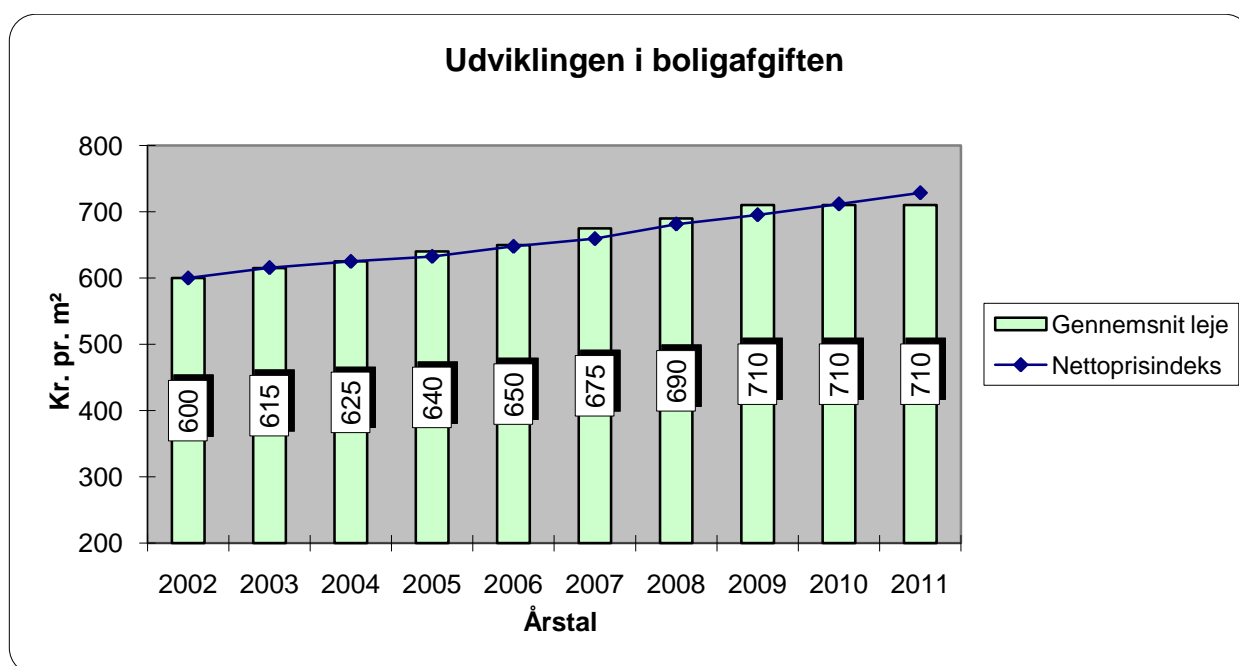
**Specielt kan nævnes :**

- Stigning i prioritetsydelse kr.12.000
- Ejendomsskatterne stiger med kr. 12.000. Hvis der ikke havde været skatteløft, skulle ejendomsskatten steget med kr. 245.000. Renovationsudgiften stiger også en smule
- El falder på grund af mindre forbrug: Forbruget forventes at falde yderligere, da foreningen er ved at udskifte nogle af pumperne til varmen
- Foreningens ejendomsforsikring har steget meget de sidste par år. Da foreningen ikke har haft store skader, er forsikringen nu blevet nedsat, med ca. 20 % - skønt at noget falder for engang skyld.
- Renholdelsen fastholdes på det samme beløb, så der er afsat penge til både hovedrengøring og polish af trappeopgangene.

Hvilke vedligeholdelsesarbejder kan forventes udført, vides ikke rigtigt i denne skrivende stund. Foreningens har fået udarbejdet en tilstandsvurdering, som vedhæftes denne indkaldelse. Tilstandsvurderingen udviser ikke de store omkostninger til nødvendige arbejder. Bestyrelsen og administrationen er ikke imponeret over tilstandsvurderingen, men der er svært, at gøre fagfolk opmærksom på, at vi syntes rapporten godt kunne have været lidt skarpere. Den største udgift i tilstandsvurderingen er udskiftning af taget, som andre fagfolk siger, vil holde mange flere år endnu. Men det er da godt at vide, der ikke er store uforudsete udgifter der venter.

Nogle af de vedligeholdelsesarbejder som vil blive udført er f. eks. udskiftning af varme pumper, som udskiftes for at øge komforten, samt spare på energien.

Henlæggelserne er steget med kr. 7.000, da udgifterne til vedligeholdelse af ejendommene er svagt stigende. Det er jo ved at være flere år siden ejendommen blev Byfornyset og ejendommen begynder derfor at have en stigning i vedligeholdelsesomkostningerne.



## a) Budgettet i hovedtal

	<b>Regnskab 2010</b>	<b>Budget 2010</b>	<b>Budget 2011</b>	<b>Forskel Budget 2011-2010</b>
<b>Indtægter :</b>				
Andelshavere	2.549.256	2.547.000	2.547.000	0
Ikke medlemmer	45.380	45.000	47.000	2.000
Andre indtægter	4.690	0	0	0
Renteindtægter	3.285	5.000	5.000	0
<b>Indtægter i alt</b>	<b>2.602.611</b>	<b>2.597.000</b>	<b>2.599.000</b>	<b>2.000</b>
<b>Udgifter</b>				
Prioritetsydelse	1.018.813	1.019.000	1.031.000	12.000
Ejendomsskat & renovation	239.868	246.000	264.000	18.000
El & Vand	125.668	170.000	155.000	-15.000
Forsikring	87.476	103.000	84.000	-19.000
Varmedgifter	5.000	5.000	5.000	0
Renholdelse, lønninger	141.741	145.000	150.000	5.000
Administration	99.195	105.000	105.000	0
Revisor	14.943	16.000	16.000	0
Selskabsskat	4.798	2.000	2.000	0
Foreningsudgifter	32.429	52.000	51.000	-1.000
Gårdlaug	50.000	75.000	75.000	0
Ekstern rådgivning	33.741	16.000	16.000	0
Arbejdsweekend, 10 kr. m <sup>2</sup>	1.210	15.000	10.000	-5.000
Vedligeholdelse	108.887	75.000	75.000	0
Planlagt vedligeholdelse	148.270	436.000	436.000	0
Dækket af henlæggelser	-148.270	-436.000	-436.000	0
Henlæggelse	553.000	553.000	560.000	7.000
<b>Udgifter i alt</b>	<b>2.516.769</b>	<b>2.597.000</b>	<b>2.599.000</b>	<b>2.000</b>
<b>Årets resultat - Overskud</b>	<b>85.842</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Pr. m<sup>2</sup> :</b>				
	<b>m<sup>2</sup> i alt</b>	<b>Kr. pr. m<sup>2</sup></b>		
Erhverv	48	950	979	29
Andelshavere	3.588	710	710	0

## b) Likviditetsoversigt

Foreningen har et likviditetsoverskud på kr. 512.548, som det fremgår af nedenstående likviditetsoversigt.

<b>Likviditetsoversigt - A/B Frederik ultimo 2010</b>		
<b>Disponible beløb:</b>		
Girokonto	40.671	
Danske Bank	1.659.049	
Antenneregnskab	21	
Tilgodehavende boligafgifter / forudbetalt	52.871	1.752.612
<b>Diverse gældsposter:</b>		
Diverse kreditorer	234.113	
Forudbetalt leje og deposita	14.100	
Mellemregning fraflytter	80.366	
Varmeregnskab	6.041	
Internetregnskab	77.276	
Henlæggelser	772.466	
Skyldig moms	55.702	1.240.064
Likviditetsoverskud		512.548

## c) Den foreslåede andelsværdi og boligafgift giver følgende værdier

Andelsindskud pr. m <sup>2</sup>	345,14				
Andelskrone, forslag til generalforsamlingen	53,67				
Andelskrone pr. m <sup>2</sup>	18.523,66				
Nuværende boligafgift pr. m <sup>2</sup>	710,00				
Forslag til boligafgift pr. m <sup>2</sup>	710,00				
<b>Lejemål</b>	<b>Nuværende boligafgift</b>	<b>Forslag boligafgift</b>	<b>Stigning boligafgift</b>	<b>Andelsindskud</b>	<b>Andelsværdi</b>
Godthåbsvej 11 A, 1. tv.	2.901	2.901	-	14.841	796.518
Godthåbsvej 11 A, 1 th.	2.724	2.724	-	13.806	740.947
Godthåbsvej 11 A, 2. tv.	2.901	2.901	-	14.841	796.518
Godthåbsvej 11 A, 2. th.	2.724	2.724	-	13.806	740.947
Godthåbsvej 11 A, 3. tv.	2.901	2.901	-	14.841	796.518



Andelsindskud pr. m <sup>2</sup>		345,14			
Andelskrone, forslag til generalforsamlingen		53,67			
Andelskrone pr. m <sup>2</sup>		18.523,66			
Nuværende boligafgift pr. m <sup>2</sup>		710,00			
Forslag til boligafgift pr. m <sup>2</sup>		710,00			
Lejemål	Nuværende boligafgift	Forslag boligafgift	Stigning boligafgift	Andelsindskud	Andelsværdi
Godthåbsvej 11 A, 3. th	2.724	2.724	-	13.806	740.947
Godthåbsvej 11 B, 1. tv	2.724	2.724	-	13.806	740.947
Godthåbsvej 11 B, 1. th.	2.724	2.724	-	13.806	740.947
Godthåbsvej 11 B, 2. tv.	2.724	2.724	-	13.806	740.947
Godthåbsvej 11 B, 2. th.	2.724	2.724	-	13.806	740.947
Godthåbsvej 11 B, 3. tv.	2.724	2.724	-	13.806	740.947
Godthåbsvej 11 B, 3. th.	2.724	2.724	-	13.806	740.947
Godthåbsvej 11 C, 1. tv.	2.724	2.724	-	13.806	740.947
Godthåbsvej 11 C, 1. th.	2.842	2.842	-	14.496	777.994
Godthåbsvej 11 C, 2. tv.	2.724	2.724	-	13.806	740.947
Godthåbsvej 11 C, 2. th.	2.842	2.842	-	14.496	777.994
Godthåbsvej 11 C, 3. tv.	2.724	2.724	-	13.806	740.947
Godthåbsvej 11 C, 3. th.	2.842	2.842	-	14.496	777.994
Godthåbsvej 11 B, 4.	6.808	6.808	-	39.691	2.130.221
Godthåbsvej 11 C, 4. sal	3.434	3.434	-	20.018	1.074.373
Godthåbsvej 11 A, st. tv.	2.428	2.428	-	12.080	648.328
Godthåbsvej 11 B, kld.	13.498	13.498	-	76.621	4.112.253
Godthåbsvej 11 B, st. th.	8.821	8.821	-	49.355	2.648.884
Godthåbsvej 11 C, st. tv.	2.724	2.724	-	13.806	740.947
Godthåbsvej 11 C, st. th.	2.842	2.842	-	14.496	777.994
Godthåbsvej 13 A, 1. sal	4.855	4.855	-	28.301	1.518.940
Godthåbsvej 13 A, 2. sal	4.855	4.855	-	28.301	1.518.940
Godthåbsvej 13 A, 3. sal	4.855	4.855	-	28.301	1.518.940
Godthåbsvej 13 A, 4. sal	3.612	3.612	-	21.054	1.129.943
Godthåbsvej 13 B, stuen	7.578	7.578	-	44.178	2.371.029
Godthåbsvej 13 B, 1. sal	5.210	5.210	-	30.372	1.630.082
Godthåbsvej 13 B, 2. sal	5.210	5.210	-	30.372	1.630.082
Godthåbsvej 13 B, 3. sal	5.210	5.210	-	30.372	1.630.082
Godthåbsvej 13 B, 4. sal	4.263	4.263	-	24.850	1.333.704
Godthåbsvej 13 C, stuen	5.269	5.269	-	28.647	1.537.464
Godthåbsvej 13 C, 1. sal	5.269	5.269	-	28.647	1.537.464
Godthåbsvej 13 C, 2. sal	5.269	5.269	-	28.647	1.537.464
Godthåbsvej 13 C, 3. sal	5.269	5.269	-	28.647	1.537.464

Andelsindskud pr. m <sup>2</sup>		345,14			
Andelskrone, forslag til generalforsamlingen		53,67			
Andelskrone pr. m <sup>2</sup>		18.523,66			
Nuværende boligafgift pr. m <sup>2</sup>		710,00			
Forslag til boligafgift pr. m <sup>2</sup>		710,00			
Lejemål	Nuværende boligafgift	Forslag boligafgift	Stigning boligafgift	Andelsindskud	Andelsværdi
Godthåbsvej 13 C, 4. sal	4.322	4.322	-	25.195	1.352.227
Sindshvilevej 10, st. tv.	5.092	5.092	-	29.682	1.593.035
Sindshvilevej 10, st. th.	5.092	5.092	-	29.682	1.593.035
Sindshvilevej 10, 1. tv.	5.092	5.092	-	29.682	1.593.035
Sindshvilevej 10, 1. th.	5.092	5.092	-	29.682	1.593.035
Sindshvilevej 10, 2. tv.	5.092	5.092	-	29.682	1.593.035
Sindshvilevej 10, 2. th.	5.092	5.092	-	29.682	1.593.035
Sindshvilevej 10, 3. tv.	5.092	5.092	-	29.682	1.593.035
Sindshvilevej 10, 3. th.	5.092	5.092	-	29.682	1.593.035
Sindshvilevej 10, 4. tv.	5.092	5.092	-	29.682	1.593.035
Sindshvilevej 10, 4. th.	5.092	5.092	-	29.682	1.593.035
Godth. 13 A, st. tv. - Lejer	3.800	3.915		-	-
<b>I alt</b>	<b>216.238</b>	<b>216.353</b>	<b>-</b>	<b>1.182.450</b>	<b>63.462.075</b>

**Det indstilles til generalforsamlingen, at godkende det forelagte drifts- og likviditetsbudget samt den foreslåede boligafgift, som er uændret i forhold til sidste år.**

**Der var enkelte kommentarer til budgettet :**

- Man var ikke helt sikker på hvilke vedligeholdelsesarbejder- under planlagt vedligeholdelse - der ville blive udført i budgetåret, men man var ved at indhente tilbud på udskiftning af hoved- og gade døre, for at fjerne ulemperne ved træk og støj.
- Det var godt det var lykkedes at holde budgettet i ro

**Derefter satte dirigenten budgettet til afstemning.**

**Budgettet, med fastsættelse af boligafgift og likviditetsbudget blev herefter godkendt med applaus.**

## 5) Forslag

### a) Ændring af antennesignal

**Sammen med sidste varsling af antenne bidraget, blev der skrevet følgende :**

Hermed fremsendes Antenneregnskab for 2010 og varsling i stigning af antennebidraget for 1. januar 2011, hvor det stiger 30 kr. pr. måned, så bidraget nu vil være 328 pr. måned.

For ca. 1½ år siden var der en lille rundspørge blandt jer alle sammen om I ønskede at overgå til individuelle tv pakker, således at foreningen leverer en grundpakke og resten købes af jer selv hos YouSee. Dengang var det den største del af jer som ønskede at bevare den store pakke.

Siden december 2008 er antennebidraget steget med 88 kr. pr. måned. På den baggrund har bestyrelsen på sit sidste møde besluttet at forsøge, at få alle over på individuelle TV pakke, således at A/B Frederik leverer en grund pakke og det bliver så muligt at købe ekstra pakker, YouSee plus, HD signaler og hvad ved jeg, direkte hos dem. Dette skal også ses i lyset af at det nye medieforlig som blev indgået her i efteråret 2010 også tvinger TDC ( ejerne af YouSee ) til at lave/sælge individuelle kanaler. Et produkt de regner med at lancere her i foråret 2011. Det skulle blive noget med at man selv kan bestille de kanaler man ønsker, så man i fremtiden ikke er afhængig af de forskellige pakker.

Bestyrelsen ønsker at gøre dette blandt andet på grund af :

- De føler de har svært ved at finde ud af, hvornår blive disse tv signaler for dyre, i forhold til hvad alle ønsker sig
- YouSee skal ud på et nyt marked nu med individuelle salg, og foreningen ønsker at udnytte den nye situation før markedet helt har sat sig
- Hvis YouSee får salg af ekstra kanaler mm., regner vi med de vil sørge for at vedligeholdelse anlægget lidt bedre, for så er de jo afhængig af hvordan det virker, så vi ikke lige pludselig står med et forældet anlæg. Foreningens anlæg er trods alt nu ca. 20 år gammelt.
- Dette marked tror vi ikke bliver mindre, men kun større med flere produkter, som de vil være interesseret at sælge og det er de nok meget bedre til en foreningen

Så foreningen vil nu gå i dialog med YouSee og I vil høre nærmere, når der er noget nyt.

Foreningen har nu fået et tilbud fra YouSee og det vil give disse priser på det foreningen har i dag, men vi syntes nok det er lidt svært at sammenligne, for i fremtiden kan pakkerne nok sættes sammen helt anderledes. Hvis du ønsker at læse lidt mere om hvad YouSee kan levere, kan det se en masse på deres hjemmeside [www.yousee.dk](http://www.yousee.dk)

I dag betaler vi alle kr. 328 om måneden for antenne. Dette vil i fremtiden blive omkring kr. 122 om måneden. For dette beløb får vi så grundpakken.

For at kunne se dette i sammenhæng med hvad vi har i dag, så vil det i dag være muligt at købe f. eks. Mellempakken for 149 kr. pr. måned eller Fuld pakke for 248 kr. pr. måned. Men hvad markedet bringer i fremtid, kan vi alle kun gætte om. Det kunne f. eks. også være man ønskede, at købe ekstra kanaler igennem internettet.

**Bestyrelsen indstiller derfor til generalforsamlingen, at foreningen overgår til grundpakke med mulighed for individuelt tilvalg hos f. eks. YouSee for dem som ønsker dette.**

**Mikael Christensen gennemgik kort den skrevne motivering og forsamlingen debatterede lidt om forskellige muligheder.**

**Hvis forslaget bliver vedtaget, ved vi endnu ikke hvornår det vil komme til at gælde fra, men håber vi vil få en dato fra YouSee efter generalforsamlingen. Men samme øjeblik bestyrelsen har en dato vil den blive fremsendt til alle.**

**Derefter gik forslaget til afstemning og forslaget blev vedtaget med 11 stemme for og 1 imod.**

## **6) Valg af administrator og revisor**

### **a) Valg af administrator**

**Som administrator foreslår bestyrelsen sig selv og det praktiske arbejde udføres af Mikael Christensen.**

**Bestyrelsens forslag til administrator blev vedtaget med applaus.**

### **b) Valg af revisor**

Foreningen har det sidste par år haft revisionsfirmaet Ro's Revision, Registreret Revisionselskab, v/ Per Top. Tidligere havde foreningen Alsø og Breinholt som revisor, hvor foreningens kontakt person har været Per Top, så det er en, som har fulgt foreningen i mange år.

**Bestyrelsen foreslår genvalg af Ro's Revision, v/ Per Top**

**Bestyrelsens forslag til revisor blev vedtaget med applaus.**

## 7) Valg til bestyrelsen

Bestyrelsen er således :

Navn	Valgt til
Formand Pia Frimann	2012
Ole Krogh Bertelsen	2011
Theis Myung Suk Reckweg	2011
Helle Hyldgaard – Ønsker at udtræde af bestyrelsen	2012
Klaus Fynsk	2011

### a) Valg af Formand

Formand Pia Frimann er valgt til 2012. Derfor ingen valg af formand

### b) Valg af bestyrelsesmedlemmer

Der skal vælges 4 bestyrelsesmedlem:

Ole Krogh Bertelsen	-	Villig til genvalg
Klaus Fynsk	-	Villig til genvalg

Der skal vælges 2 bestyrelsesmedlemmer for 1 år og 2 for 2 år.

Derudover blev følgende foreslået :

Vivi Vestergård  
Nete Christensen

De blev alle valgt med applaus. Der blev efterfølgende foretaget lodtrækning pm hvem der blev valgt for henholdsvis 1 eller 2 år.

### c) Valg af suppleanter

Der skal vælges 2 suppleanter  
Der var ingen forslag til suppleanter

### d) Herefter ser bestyrelsen således ud

Navn	Valgt til
Formand Pia Frimann	2012
Ole Krogh Bertelsen	2013
Vivi Vestergaard	2013
Klaus Fynsk	2012
Nete Fabricius Christensen	2012
Ingen - Suppleant	

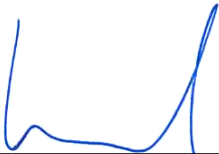
**8) Eventuelt.**

Her blev der talt om løst og fast, f. eks.

- At der burde være bedre styr på skrald i gården, det er som alle syntes de bare kan sætte deres skrald hvor de ønsker det og det altid er andre der skal rydde op
- Gårdfest – hvis der igen var få tilmeldte kunne man da overveje at holde festen ude i byen i stedet for i gården
- Var det en ide at sætte en sko hylde op ved siden af hoveddørene til lejlighederne. Det syntes forsamlingen ikke, da man mente de ville blive revet ned, slået itu mm. når folk flyttede store ting på trapperne

Da forsamlingen ikke havde noget yderligere til eventuelt, takkede dirigenten forsamlingen for god ro og orden og erklærede generalforsamlingen for afsluttet, klokken var ca. 20 30.

Frederiksberg, den 21. april 2011



**Mikael Christensen**  
Dirigent & Referent



**Pia Frimann**  
Formand

**Bilag**      **Årsrapport med revisionsprotokollat – Udsendt med indkaldelsen**  
**Bilag**      **Udkast til budget med specifikationer – Udsendt med indkaldelsen**  
**Bilag**      **Tilstandsrapport udarbejdet af Plan 1 – Udsendt med indkaldelsen**