

**Indkaldelse til ordinær generalforsamling
TIRSDAG DEN 26. oktober 2021 KL. 18.30
*** i Kingos Kirken – Bragesgade 35 - 2200 København N. *****

- Punkt 1. Valg af dirigent
- Punkt 2. Bestyrelsens beretning
(uddelt sammen med indkaldelsen)
- Punkt 3. Forelæggelse og godkendelse af revideret regnskab samt fastsættelse af andelsværdier.
- Punkt 4. Forelæggelse af budget til godkendelse.
Budgettet indeholder ingen boligafgiftsforhøjelse og er uddelt sammen med indkaldelsen.
- Punkt 5. Indkomne forslag
5.1 Ingen indkommende forslag
5.2 Forslag fra bestyrelsen.
5.2.1 Ændring af husorden – Flere punkter i husorden ajourføres.
5.2.2 Ændring af husorden –
Indførelse af udgifter kan pålægges andelshaver, efter varsel om manglende overholdes af husorden/vedtægter.
- Punkt 6. Valg til bestyrelsen:
Jvf. Vedtægterne §§27-29 skal bestyrelsen bestå af mindst 3 og maksimalt 5 bestyrelsesmedlemmer inklusive formanden.

På generalforsamlingen skal der vælges:
1 Formand for 2 år:
Andel 64 – Søren Laursen – Genopstiller.
2 bestyrelsesmedlem for 2 år:
Andel 108 – Frederik Tom-Petersen - Genopstiller.
En plads ledig for 2 år.
2 bestyrelsessuppleanter for 1 år
2 pladser ledige
- Punkt 7. Valg af administrator
Bestyrelsen forslår valg af:
BOLIGEXPERTEN ADMINISTRATION A/S
Vesterbrogade 12
1620 København V
- Punkt 8. Valg af revisor
Bestyrelsen foreslår genvalg af :
TT Revision
v/ Statsautoriseret revisor Torben Madsen
- Punkt 9. Valg af revisorer:
2 kritiske revisorer for 1 år
Andel 57 – Hans Christian Schubell – Genopstiller som kritisk revisor.
Andel 33 - Verner Bendtsen – Genopstiller som kritisk revisor.
2 revisorsuppleanter for 1 år
Ubesat og ledig
- Punkt 10. Eventuelt

Når årsregnskab for 2020/2021 er klart bliver andelsværdierne uddelt. Årsregnskabet vil da også kunne findes på på: www.ab-valkyrien.dk under generalforsamlinger. Du kan også allerede nu bestille hele regnskabet hos viceværterne/bestyrelsen, så det bliver lagt i din postkasse når det er klar. Skriv til info@ab-valkyrien.dk for at bestille regnskabet allerede nu.

Sammen med denne indkaldelse er uddelt: Bestyrelsens beretning og budget.

Andelshaverne kan stemme pr. fuldmagt eller brevstemme (benyt bagsiden) ifølge foreningens vedtægter hvis de ikke har mulighed for at møde op. Der er kørelighed for gangbesværede fra porten i Sigynsgade 4, kl. 18.25. Besked gives til viceværterne på telefon 2152 5004 eller e-mail: vicevaert@ab-valkyrien.dk, senest fredag den 22. oktober kl. 15.00.

**BENYT ENTEN BREVSTEMME ELLER FULDMAGT
ORDINÆRE GENERALFORSAMLING DEN 26. OKTOBER 2021**

Andel	:	
Navn:	:	
Adresse:	:	

GIVER FULDMAGT TIL:

Andel	:	
Navn:	:	
Adresse:	:	

ELLER VÆLGER AT BREVSTEMME:

	Ja	Nej
Punkt 2 - Bestyrelsesberetning		
Punkt 3 - Regnskab		
Punkt 4 - Budget		
Punkt 5.2.1 – Forslag fra bestyrelsen – Flere punkter i husorden ajourføres.		
Punkt 5.2.2 – Forslag fra bestyrelsen – Indførelse af udgifter kan pålægges andelshaver, efter varsel om manglende overholdes af husorden/vedtægter.		
Punkt 6.1 Valg af formand – Andel 64 Søren Laursen		
Punkt 6.2 Valg af bestyrelsesmedlem – Andel 108 Frederik Tom-Petersen		
Punkt 7 – Valg af administrator - BOLIGEXPERTEN ADMINISTRATION A/S		
Punkt 8 – TT Revision - Revisor Torben Madsen		
Punkt 9.1 – Valg af kritisk revisor - Andel 57 - Hans Christian Schubell		
Punkt 9.2 – Valg af kritisk revisor - Andel 33 - Verner Bentsen		

Brevstemme skal afleveres i postkassen ved kontoret i porten senest den 26. oktober kl. 1500.

Punkt 5.2.1 – Forslag fra bestyrelsen – Flere punkter i husorden ajourføres.

Bestyrelsen har kigget vores husorden igennem. Nogle ting er blevet ændret i tidens løb både fysisk og administrativt. Derfor har bestyrelsen kommet med følgende forslag for ændringer i husorden.

Fra afsnittet "Gården":

I punktet *Grill* rettes fra:

- *Grill* – Vi har en stor fællesgrill, som vi opfordrer alle andelshavere til at benytte flittigt. Egen grill må kun benyttes i grillarealet, men må ikke efterlades i gården efter brug. Engangsgrill må kun benyttes, hvis den stilles på fællesgrillens riste eller bund. Det er vigtigt, at der ryddes ordentlig op efter al benyttelse af grill og borde. Dvs. du skal smide din engangsgrill ud, når den er KOLD.

Til:

- *Grill* – Vi har en stor fællesgrill, som vi opfordrer alle andelshavere til at benytte flittigt. Egen grill må benyttes, men må ikke efterlades i gården efter brug. Engangsgrill må ikke benyttes i gården.
-

I punktet *Barnevogs- og motorcykelskure* rettes fra:

- *Barnevogs- og motorcykelskure* – Efter aftale med viceværten kan der udleveres nøgle til disse skure. Der må ikke henstilles andre effekter end barne-/klapvogne, motorcykler og knallerter/scootere i skurene.

Til:

- *Barnevogsskur og motor- ladcykelskur* – Efter aftale med foreningen kan der gives adgang til disse skure. Der må ikke henstilles andre effekter end barne-/klapvogne samt motorcykler, ladcykler og knallerter/scootere i skurene. Som andelshaver har man ikke krav på at få tildelt en plads. Der kan laves aftale om opbevaring af andre køretøjer/hjælpemidler efter aftale med foreningen.
-

Slutningen rettes fra:

- Vi opfordrer alle foreningens børn til at lege i og benytte gården. Dog er boldspil, skateboarding og rulleskøjtning ikke tilladt. Efter leg skal legetøj lægges tilbage på plads i legeskuret.

Til:

- Vi opfordrer alle foreningens børn til at lege i og benytte gården. Dog er boldspil ikke

tilladt. Efter leg skal legetøj lægges tilbage på plads i legeskuret.

Fra afsnittet ”Rart at vide”:

Under punktet bestyrelse:

I punktet *bestyrelsen* rettes fra:

[FØRSTE DEL AF PUNKTET]

”Det åbne bestyrelsesmøde holdes på kontoret i porten den sidste tirsdag i hver måned fra kl. 18-19, medmindre der er opslag fra bestyrelsen. På de åbne møder er alle andelshavere velkomne til at møde op og stille spørgsmål eller forslag. Der findes kontaktoplysninger til bestyrelsen på opslag i trappeopgangene og ved affaldsskuret.”

til:

[FØRSTE DEL AF PUNKTET]

”Der findes kontaktoplysninger til bestyrelsen på opslag i trappeopgangene og ved affaldsskuret. Ønsker man at mødes med bestyrelsen, aftales der et tidspunkt der passer alle parter. Mødet foregår som udgangspunkt på foreningskontoret i vores bygning.”

I punktet *Vicevært* Rettes fra:

- *Vicevært* – Foreningen har to fastboende viceværter som håndterer de fleste forefaldende opgaver i foreningen. [RESTEN AF PUNKTET]

Til:

- *Vicevært* – Foreningen har vicevært(er) som håndterer de fleste forefaldende opgaver i foreningen. [RESTEN AF PUNKTET]

I punktet *Nøgler til fællesdøre* rettes fra:

Nøgler til fællesdøre – Hver andelshaver får udleveret tre systemnøgler. Der kan bestilles ekstra nøgler hos bestyrelsen for kr. 300. Vi må understrege at bortkomne nøgler koster kr. 500 per styk (marts 2016).

Til:

Nøgler til fællesdøre – Som ny andelshaver får man udleveret tre nøglebrikker. Der kan bestilles ekstra brikker hos foreningen for en stk. pris på kr. 150. Bortkomne brikker koster kr. 300 per styk. Hvis brikken først meldes bortkommet ved overdragelse af brik til ny andelshaver kr. 500 (Oktober 2021).

Punkt 5.2.2 – Forslag fra bestyrelsen –

Indførelse at udgifter kan pålægges andelshaver, efter varsel om manglende overholdes af husorden/vedtægter.

Fra afsnittet Fællesarealer første punkt, der starter med:

- Vores fællesarealer omfatter gården, ...

Og slutter med:

Hoveddørene og porten i foreningen skal holdes lukket og låst for at forhindre uvedkommende besøg.

Tilføjes til slut:

Henstillede genstande på fællesarealer vil blive fjernet for andelshavers regning, efter gentagende advarsler.

Så slutningen af første punkt bliver:

Hoveddørene og porten i foreningen skal holdes lukket og låst for at forhindre uvedkommende besøg. Henstillede genstande på fællesarealer vil blive fjernet for andelshavers regning, efter gentagende advarsler.

A/B Valkyrien

Sigynsgade 4
2200 København N.
email: info@ab-valkyrien.dk
<http://www.ab-valkyrien.dk/>

A/B Valkyrien den 9. oktober 2021

Bestyrelsens beretning for bestyrelsesåret 2020/2021

COVID-19

Vi oplevede endnu en nedlukning, hvor alt igen blev sat på vågeblus, dvs. minimal aktivitet hvor andelshaverne skulle have fysisk kontakt til viceværter/bestyrelse og håndværkere. Samtidig blev der skruet ned på bestyrelsesmøderne, og når bestyrelsesmøderne blev afholdt, var det med fokus på drift og effektiv afvikling af mødet. Derfor blev for første gang i næsten 20 år ikke indkaldt suppleanter til bestyrelsesmøderne.

Udskiftning af låsessystem

Vi fik gennemført vores låse udskiftning. Både bestyrelsen og viceværterne måtte konstatere at rigtig mange andelshavere ikke afhentede de nye brikker, og hele projektet stod til at skulle aflyses med en masse ekstra udgifter som dette ville medføre. Viceværterne gjorde et stort stykke arbejde med at få fat i de manglende andelshavere, så udskiftningen kunne gennemføres efter tidsplanen.

Økonomien

Som det fremgår af årsregnskabet havde vi to store budgettet udgifter, skift fra ISTA til Brunata samt udskiftning af låsessystemet. Udskiftningen blev dyre end budgetteret. Det er primært hængelåsene og yderlige adgange der fik sat en lås på, der gav ekstra udgiften. Der er sat penge af på det nye budget, da vi regner med at der kommer justeringer på vores låsessystem, jo mere vi lærer af fordelene der er i de nye brikker og får forslag fra os andelshavere. Bestyrelsen havde ikke budgettet med de øgede lønudgifter til viceværterne som regnskabet afspejler, men efter en henvendelse fra vores viceværter viste det sig at vi ikke har fået reguleret lønnen i en længere årrække. Bestyrelsen antog at administrator ajourførte lønnen og administrator afventede at bestyrelsen kom med et udspil. Foreningen havde alle timesedler og kunne derfor gå tilbage og få efterbetalt for de manglende lønstigninger, og få genplaceret viceværterne ind på korrekt timesats.

Den daglige drift i vores forening

Som det fremgår af indkaldelsen har bestyrelsen forslag til ændringer i vores husorden. Vi forslår at vi fjerner information om at der er åbne bestyrelsesmøder i foreningen. De bliver ikke brugt af andelshavere. De gange der har været behov for et møde er det altid på et helt andet tidspunkt, end det åbne møde, da det passer bedre for både andelshaverne og bestyrelsen. Vi har sørget for, at der har været bestyrelsesmedlemmer på kontoret, i den gamle åbningstid, og ingen andelshavere har banket på, mens vi var der. Samtidig er der justering af vores brug af gården og bygning, samt om det er viceværterne eller bestyrelsen der skal kontaktes.

Både bestyrelsen og viceværterne kan konstatere at der sker et skred i den måde vi omgås hinanden og vores fælles bygning. Derfor har vi udarbejdet et forslag, således at de udgifter som få andelshavere påføre vores forening – både direkte og indirekte – ved manglende efterkommelse af husorden/vedtægterne kan sendes videre til andelshaver, efter denne selvfølgelig er advaret og har mulighed for at følge op på påbuddet. Dette kunne f.eks. være skrald på bagtrappe, som ikke bliver fjernet efter gentagne henvendelser fra foreningen.

Vores lokale område

Københavns Kommune har i gang sat endnu et kvarter løft. Et par bestyrelsesmedlemmer deltog i nogle af møderne. Disse tiltag blev også oplyst i vores nyhedsbrev og ved opslag. Bestyrelse valgte at man ikke som bestyrelsesmedlem vil deltage i møderne, men lade det være frit hvis man som andelshaver ville deltage i møderne. Vores nabo i A/B Brynhilde henvendte sig til A/B Valkyrien, da de igen ville søge midler til en renovering af deres to gårde (en gård der udelukkende ejes og bruges af A/B Brynhilde og den gård der støder på til A/B Valkyrien). A/B Brynhilde oplyste, at A/B Brynhilde ville have en større chance for at blive udvalgt af Københavns Kommune, hvis A/B Brynhilde og A/B Valkyrien valgte at lægge de to gårde sammen – vores store og deres lille - og lave en samlet ansøgning. Bestyrelsen mener, at vi har en meget velfungerende gård og ser ingen fordel i at få sammenlagt og lavet vores gård om på nuværende tidspunkt. Bl.a. på grund af at regler, brug og udførelse af gården bliver fastsat af Københavns Kommune, der ville skulle etableres et gårdudvalg der skal håndhæve disse regler, finde et fælles økonomisk niveau mellem A/B Brynhilde og A/B Valkyrien mht. ansatte, drift, osv. Gården ville i yderste konsekvens skulle graves op i 4-6 måneder, dvs. alt det vi i A/B Valkyrien allerede har etableret og brugt penge på vil blive kasseret, får at få vores gård udvidet med lidt ekstra areal.

Forbrugsregnskab

Der er stadig nogle steder, hvor det giver problemer med at få sat nye målere op. Bestyrelsen kan understrege at det er andelshavers ansvar at give adgan, når montøren kommer. I 2012 blev det offentliggjort at der ville komme krav om målere, og ved nyinstallationer/renovering af VVS installationer, skulle man lave plads til en måler installation. Udgifter til dette påhviler derfor ikke foreningen, men andelshaver. Brunate er ved at være igennem deres første forbrugsregnskab og de sidst ting bliver justeret, så vi snart kan udsende regnskabet til alle andelshavere.

YouSee/Kabeltv/Internet

YouSee har valgt at opsigte eksisterende aftaler, da de er i stridighed med lovgivningen, vi har også fået opsagt vores. Da markedet er blevet stillet helt frit mht. valg af tv leverandør og internet (også via kabeltv stikket), er det ikke sikkert at det overhovedet kan svare sig for foreningen mere, at indgå en ny aftale enten med YouSee eller er anden leverandør, på forenings niveau, netop fordi vi som andelshaver kan vælge frit.

Budget for A/B Valkyrien
01.07.2021 - 30.06.2022

	Budget 2020/2021	Realiseret 2020/2021	Budget 2021/2022
INDTÆGTER			
Boligaft	4.111.651	4.109.423	4.111.651
Boligleje	39.600	39.600	39.600
Vaskeri/møntsalg	130.000	119.685	120.000
Antennebidrag	152.000	140.674	140.000
Kælderleje	0	4.703	4.700
Indmeldelsesgebyr	7.000	16.000	10.000
Salg af nøgler	0	5.700	0
Ekstraordinære indtægter	0	704	0
INDTÆGTER I ALT	4.440.251	4.436.489	4.425.951
UDGIFTER			
Ejendomsudgifter:			
Ejendomsskat	-750.000	-763.122	-790.000
Renovation	-245.000	-252.527	-250.000
El	-65.000	-52.181	-65.000
Vand	-40.000	0	-40.000
Forsikringer	-158.000	-161.776	-164.000
Vicevært-løn	-280.000	-468.410	-280.000
ATP, arbejdsgiver	-2.000	-1.578	-2.000
Lønsumsafgift	-2.000	0	-2.000
AER - AES - Finansieringsbidrag	0	-1.161	0
Rengøringselskab/Trappevask/Hovedrengøring	-140.000	-203.875	-220.000
Anden renholdelse	-80.000	-1.563	-10.000
Graffiti/frensning	-58.000	-57.001	-58.000
Hybridnet	-152.000	-141.475	-140.000
Ejendomsudgifter i alt:	-1.972.000	-2.104.668	-2.021.000
Ordinær rep. og vedligeholdelse			
Blikkenslager, VVS	-50.000	-56.853	-70.000
Elektriker	-20.000	-9.980	-20.000
Murer	-10.000	-3.905	-20.000
Låsesmed	-25.000	-16.264	-50.000
Glarmester	-70.000	-65.151	-70.000
Tømrer, snedker	-5.000	0	-5.000
Kloakservice	-30.000	0	-20.000
Varmeanlæg	-2.000	0	-2.000
Vaskeri	-150.000	-73.001	-150.000
Gård & have	-35.000	-5.427	-30.000
Maskindrift	-5.000	0	-5.000
Diverse materialer	-5.000	-10.242	-5.000
Rådgivning	-20.000	-2.250	-20.000
Selvrisiko forsikring	0	-20.000	0
Ordinær rep. & vedligeh. i alt:	-427.000	-263.073	-467.000
Ekstraordinær vedligeholdelse - genopretning/renovering			
Opsætning af måler for brugsvand i	-400.000	-375.634	0
Opdatering af vores bygningssyn	-10.000	0	-10.000
Ekstraordinær vedligeholdelse gård	-20.000	0	0
Gennemgang af 4 faldstammer	0	0	-40.000
Udskiftning af låsesystem	-390.000	-460.982	0
Ex. ord. vedligeholdelse - genopretning/renovering i alt:	-820.000	-836.616	-50.000
Administrationsudgifter:			
Administrationshonorar	-173.000	-173.482	-176.000
Øvrige adm. udgifter	-10.000	-9.505	-10.000
Bestyrelsesgodtgørelse	-80.000	-75.774	-80.000
Møder, generalforsamling	-5.000	-1.709	-5.000
Kontorart., papir, porto	-10.000	-4.234	-10.000
Rykkergebyrer	0	-194	0
Diverse gebyrer	-15.000	-13.643	-15.000
Telefon	-2.000	-1.071	-2.000
Internet/hjemmeside	-5.000	-4.008	-5.000
Abonnement, kontingent	-15.000	-14.938	-15.000
Varmeregnskab honorar	0	-1.260	0
Vandregnskab honorar	-17.000	-8.338	0
Advokatbistand	-20.000	0	-20.000
Revision, regnskab	-32.000	-30.250	-32.000
Valuarvurdering	-20.000	0	-20.000
Administrationsudgifter i alt:	-404.000	-338.406	-390.000
Renteudgifter mm.:			
Prioritetsrenter	-513.000	-488.918	-468.000
Andre renteudgifter	0	-14.785	0
Renteudgifter mm. i alt:	-513.000	-503.703	-468.000
UDGIFTER I ALT	-4.136.000	-4.046.466	-3.396.000
Årets resultat:	304.251	390.022	1.029.951
Afdrag	-808.000	-813.224	-817.000
Afdrag i alt	-808.000	-813.224	-817.000
Årets resultat efter afdrag:	-503.749	-423.201	212.951