

A/B Valkyrien

Sigynsgade 4
2200 København N.
vicevært : +45 2152 5004
email: info@ab-valkyrien.dk
email: vicevaert@ab-valkyrien.dk
<http://www.ab-valkyrien.dk/>

Indkaldelse til ordinær generalforsamling
TIRSDAG DEN 24. oktober 2023 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.
(Den nyeste valuervurdering for 2023, er lavere end valuervurderingen, der er brugt i regnskabet for 2022/2023)
Andelsværdier og bilag 4 er uddelt sammen med indkaldelsen – det komplette regnskab kan findes på www.ab-valkyrien.dk
- Punkt 4. Forelæggelse af budget til godkendelse.
Budgettet indeholder ingen boligafgiftsforhøjelse og er uddelt sammen med indkaldelsen.
Der er budgetteret med underskud, der dækkes af opsparet midler.
- Punkt 5. Indkomne forslag
Ingen indkommende forslag fra bestyrelsen.
Ingen indkommende forslag fra andelshavere.
- Punkt 6. Valg til bestyrelsen:
Jvf. Vedtægterne §§27-29 skal bestyrelsen bestå af mindst 3 og maksimalt 5 bestyrelsesmedlemmer inklusive formanden.
(Følgende bestyrelsesmedlemmer er ikke på valg: Andel 61 Jannik Nielsen og Andel 107 Henrik Nielsen.)
- På generalforsamlingen skal der vælges:
- 1 bestyrelsesformand for 2 år:
Andel 64 – Søren Laursen - Genopstiller.
 - 2 bestyrelsesmedlem for 2 år:
Andel 63 – Tobias Hessner - Genopstiller.
(Ledig - Andel 108 – Tom-Frederik Nielsen fraflyttet)
 - 2 bestyrelsessuppleanter for 1 år
Andel 136 – Elsebeth Lindegaard – Genopstiller
(Ledig - Andel 71 – Annette Klaaborg genopstiller ikke.)
- 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 33 - Verner Bendtsen – Genopstiller som kritisk revisor.
Andel 57 – Hans Christian Schubell – Genopstiller som kritisk revisor.
2 revisorsuppleanter for 1 år
Ubesat og ledig.
- Punkt 10. Eventuelt

Skriv til info@ab-valkyrien.dk for at få udleveret et komplet regnskab udskrevet.

Andelshaverne kan stemme pr. fuldmagt eller brevstemme (benyt bagsiden) ifølge foreningens vedtægter hvis de ikke har mulighed for at møde op. Der er kørelejlighed for gangbesværede fra porten i Sigynsgade 4, kl. 1825. Besked gives til viceværten på telefon 2152 5004 eller e-mail: vicevaert@ab-valkyrien.dk, senest fredag den 20. oktober kl. 15.00.

A/B Valkyrien

Sigyngsgade 4
2200 København N.
<http://www.ab-valkyrien.dk/>

BENYT ENTEN BREVSTEMME *ELLER* FULDMAGT ORDINÆRE GENERALFORSAMLING DEN 24. OKTOBER 2023

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 6.1 Valg af bestyrelsesformand – Andel 64 Søren Laursen		
Punkt 6.2 Valg af bestyrelsesmedlem – Andel 63 Tobias Hessner		
Punkt 6.3 Valg af bestyrelsesmedlem – Andel 136 Elsebeth Lindegaard		
Punkt 7 – Valg af administrator - BOLIGEXPERTEN ADMINISTRATION A/S		
Punkt 8 – TT Revision - Revisor Torben Madsen		
Punkt 9.1 – Valg af kritisk revisor - Andel 33 - Verner Bentsen		
Punkt 9.2 – Valg af kritisk revisor - Andel 57 - Hans Christian Schubell		

Brevstemme skal afleveres i postkassen ved kontoret i porten senest den 24. oktober kl. 1500.

A/B Valkyrien

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

A/B Valkyrien den 9. oktober 2023

Bestyrelsens beretning for bestyrelsesåret 2022/2023

Økonomien

Vi oplever som alle andre stigende priser og usikkerhed om leverancer af visse varer. Dette betød, at vi i foråret måtte indkalde til en ekstraordinær generalforsamling, så vi kunne få nyt mandat til at arbejde videre med det vedtagne forslag om brandsikring, da de bud, vi havde fået ind på opgaven, var markant højere, end det der var vedtaget på den ordinære generalforsamling. Tak for jeres store opbakning med brevstemmer og fuldmagter, så vi kunne få gennemført den ekstraordinære generalforsamling og komme videre med de indkomne bud.

Selvom vi som andelsboligforening ikke betaler ejendomsværdiskat, betaler vi stadig grundskyld. Man må forvente, at denne grundskyld kommer til at stige fremadrettet, og derfor skal vi til at budgettere med dette de næste mange år. Det er endnu for tidligt at sige noget om, hvor stor stigningen bliver.

Skiftende regeringer har ikke skabt en afklaring om værdiansættelse af andelsboligforeninger. Et forslag i folketinget blev fjernet, da der blev udskrevet valg, og i A/B Valkyrien har vi pt. ikke andet valg end at benytte en valuarvurdering med de årlige udgifter det medfører (ca. 25.000 kr. pr år).

Den daglige drift i vores foreningen

Vi har nu i et år har et nyt firma til at tage sig af rengøring, støvsugning, vinduesvask og snerydning. Det kræver stadig justeringer og jævnlige opfølgninger fra bestyrelsen og viceværten.

Husk, at det er et fælles ansvar at sikre, at gård og fællesarealer fremstår pæne og ryddelige. Når rengøringen skal bruge ekstra tid på at samle skrald, der er smidt ved siden af affaldsbeholderen i vaskekælderen, samle toiletpapir op fra gulvet på gårdtoiletet, mv. har det selvfølgelig en indvirkning på den pris, vi skal betale.

Renovationen har endvidere meddelt, at vi fremover skal betale afgifter for forkert sorteret affald. Hvis der eksempelvis smides madaffald i papcontaineren eller plastic i madaffaldet, kommer vi til at betale kr. 5.000 for at få det pågældende affald sorteret. For at undgå denne udgift har viceværten og bestyrelsesmedlemmerne allerede flere gange fjernet forkert sorteret affald.

Denne sortering koster dyrt i viceværts timer, og opdager viceværten det ikke, bliver den efterfølgende regning på 5000 kr. alle andelshaveres problem, da det meget sjældent vil kunne identificeres, hvem det er, der ikke har sorteret

Som med alt andet, hvor viceværten skal rydde op efter os på fællesarealerne (oplag på trappeopgange, barnevogne, mv) bliver regningen for arbejdet sendt til den pågældende andelshaver. Dette beløber sig pt. til kr. 500, men denne udgift kan stige, da viceværten bruger mere og mere tid på denne opgave, der ikke er en del af hans kerneopgave.

Så sorter dit affald korrekt, lad ikke ting stå på fællesarealerne, kør din barnevogn/klapvogn i barnevognsskuret/eget kælderrum efter brug, ryd dine børns legetøj op, osv. Det koster ikke noget! Hvis du ikke gør, så koster det.

Bygningen

Mange af de ting, der blev vedtaget på den ordinære generalforsamling begynder at være gennemført eller igangsat.

Brandsikringsprojektet er gået i gang, og efter nytår starter vi foringen/relining af vores toiletaldstammer. Når der er sat brandøre op, bliver der sat yderlige brandalarmer op i kælderen.

Bestyrelsen er opmærksom, på at vores vaskekælder er af ældre dato (den blev etableret i 2007). Vægge og lofter er blevet renoveret i foråret, og da der er sket meget med energiforbedring af vaskemaskiner de senere år, vil de eksisterende vaskemaskiner blive skiftet ud i takt med, at de bryder sammen.

Relining/foring af vores faldstamme er blevet billigere, end vi havde regnet med. Vores forening fik meget ros af budgetterne, da bygningen er velholdt og nem at gå til. Det betyder, at de kan give en meget skarp pris på arbejdet. Så vi er endt med en pris på lidt over 1. million, hvilket skal ses i forhold til de ca. 4 millioner kr., der blev budgetteret med ved de første overslag.

På den ekstraordinære generalforsamling blev det vedtaget, at vi skal have udrullet fibernet i vores bygning. Som tidsplanen ser ud nu, forventes arbejdet at være udført inden nytår, hvilket betyder, at vi andelshavere efter årsskiftet kan vælge den internet/kabel-tv udbyder, der passer til vores behov. Hvad fremtiden er for det "gamle" kabeltv (via antennekablet) ved ingen. Vi kan som bestyrelse blot konstatere, at der er flere, der framelder sig end der tilmelder sig, hvilket betyder, at aftalen muligvis vil bortfalde på et tidspunkt.

Gården

Det er problematisk for vores vicevært, at der ofte skal flyttes både cykler og legetøj førend der kan udføres arbejde i gården. Derfor bliver bestyrelsens fokus på gården intensiveret, da vores husorden selvfølgelig også gælder der, og da vi alle har et ansvar for, at viceværten kan udføre sit arbejde. Vi oplever desværre at henstillinger fra bestyrelsesmedlemmer/vicevært bliver ignoreret af andelshaverne, når dette påtales, og vi skal derfor minde om, at retningslinjerne for brug af gården er til, for at den skal være et rart sted for alle at være. Husk, at regler gælder for alle og ikke kun for de andre...

Vores lokalområde

Bestyrelsen forsøger at følge de forskellige projekter, som Københavns Kommune har sat i værk i vores område. Men helt generelt er bestyrelsen ikke bedre informeret end alle andre andelshavere. Bestyrelsen bliver først inddraget i det øjeblik, et projekt bliver sendt i officiel høring. Så deltag endelig i de møder, som Købehavns Kommune afholder. 10 andelshavere fra vores foreningen "tæller" langt mere end et enkelt bestyrelsesmedlem.

A/B Valkyrien den 23/10-2023

I vores budget var der en post der ikke var talt med under indtægter. Så derfor manglede der kr. 3.000 på indtægtsiden.

Mvh. Bestyrelsen og administrationen

Budget for A/B Valkyrien			
01.07.2023 - 30.06.2024			
	Budget	Realiseret	Budget
	2022/2023	2022/2023	2023/2024
INDTÆGTER			
Boligafgift	4.125.000	4.117.488	4.140.000
Boligleje	-0	6.600	-0
Vaskeri/møntsalg	120.000	134.220	120.000
Antennebidrag	130.000	204.415	190.000
Kælderleje	4.700	6.840	8.000
Indmeldelsesgebyr	7.000	10.000	7.000
Salg af nøgler	1.000	7.250	2.000
Fremlejegebyr	-0	2.000	3.000
Ekstraordinære indtægter	-0	47.600	-0
Oprydning, gebyr	-0	2.500	1.000
INDTÆGTER I ALT	4.387.700	4.538.913	4.471.000
UDGIFTER			
Ejendomsudgifter:			
Ejendomsskat	-822.000	-832.903	-850.000
Renovation	-324.000	-330.192	-365.000
EI	-130.000	-116.540	-180.000
Forsikringer	-170.000	-167.546	-190.000
Skorstenfejer	-8.000	-10.434	-8.000
Vicevært-løn	-200.000	-93.536	-120.000
ATP, arbejdsgiver	-2.000	-442	-1.000
AER - AES - Finansieringsbidrag	-2.000	-683	-1.000
Rengøringselskab/Trappevask	-180.000	-189.675	-205.000
Snerydning	-50.000	-23.475	-40.000
Vinduesvask	-60.000	-33.750	-62.000
Graffiti/frensning	-55.000	-3.750	-15.000
Hybridnet	-130.000	-209.390	-190.000
Ejendomsudgifter i alt:	-2.133.000	-2.012.317	-2.227.000
Ordinær rep. og vedligeholdelse			
Blikkenslager, VVS	-70.000	-63.642	-120.000
Elektriker	-20.000	-67.645	-90.000
Maler	-0	-142	-0
Murer	-20.000	-1.835	-75.000
Låsesmed	-50.000	-59.880	-60.000
Glarmester	-140.000	-111.824	-140.000
Tømrer, snedker	-5.000	-0	-5.000
Kloakservice	-20.000	-2.146	-25.000
Varmeanlæg	-7.000	-80.767	-7.000
Vaskeri	-130.000	-105.784	-130.000
Gård & have	-30.000	-12.216	-30.000
Maskindrift	-5.000	-0	-5.000
Diverse materialer	-5.000	-17.739	-5.000
Rådgivning	-20.000	-3.563	-35.000
Dørtelefonlæg	-0	-15.895	-15.000
Ordinær rep. & vedligeh. i alt:	-522.000	-543.077	-742.000
Ekstraordinær vedligeholdelse - genopretning/renovering			
Vaskekælder nye maskiner	-616.000	-0	-195.000
Renovering af faldstammer	-0	-200.000	-1.150.000
Udskiftning branddøre	-0	-287.875	-613.000
Fibernet i bygningen	-0	-0	-70.000
Ex. ord. vedligeholdelse - genopretning/renovering i alt:	-616.000	-487.875	-2.028.000
Administrationsudgifter:			
Administrationshonorar	-180.000	-183.263	-192.000
Øvrige adm.udgifter	-12.000	-13.255	-15.000
Bestyrelsesgodtgørelse	-76.000	-75.774	-76.000
Møder, generalforsamling	-7.000	-5.863	-9.000
Kontorart., papir, porto	-5.000	-4.235	-5.000
Diverse gebyrer	-15.000	-14.584	-15.000
Telefon	-2.000	-1.248	-1.000
Internet/hjemmeside	-5.000	-7.913	-8.000
Abonnement, kontingent	-16.000	-15.663	-17.000
Advokatbistand	-20.000	-0	-30.000
Tomgangsleje	-0	-6.600	-0
Revision, regnskab	-33.000	-30.375	-33.000
Inventar	-0	-3.017	-0
Valuarvurdering	-25.000	-22.738	-25.000
Administrationsudgifter i alt:	-396.000	-384.526	-426.000
Renteudgifter mm.:			
Prioritetsrenter	-454.000	-444.757	-454.000
Andre renteudgifter	-0	-5.112	-0
Renteudgifter mm. i alt:	-454.000	-449.870	-454.000
UDGIFTER I ALT	-4.121.000	-3.877.665	-5.877.000
Årets resultat:	266.700	661.248	-1.406.000
Afdrag	-828.000	-835.541	-828.000
Afdrag i alt	-828.000	-835.541	-828.000
Årets resultat efter afdrag:	-561.300	-174.293	-2.234.000

Noter

Note 18. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

ANDELSVÆRDIERNE PR. 30. JUNI 2023 på baggrund af valuarvurdering afgivet før d. 30.

juni 2020.

(beregnet ud fra den oprindelige værdi af lejlighederne)

Samlet værdi:

176.002.545

Andels-nr.	Værdi	Andels-nr.	Værdi	Andels-nr.	Værdi
1	1.090.651	50	1.136.692	99	1.240.643
2	1.136.692	51	1.180.983	100	1.240.643
3	1.136.692	52	1.180.983	101	1.240.643
4	1.180.983	53	1.180.983	102	1.240.643
5	1.136.692	54	1.180.983	103	1.186.106
6	1.180.983	55	1.136.692	104	1.186.106
7	1.090.651	56	1.136.692	105	1.186.106
8	1.136.692	57	1.888.211	106	1.186.106
9	1.136.692	58	979.891	107	1.240.643
10	1.136.692	59	2.004.116	108	1.240.643
11	1.180.983	60	1.024.203	109	1.240.643
12	1.180.983	61	2.004.116	110	1.240.643
13	1.180.983	62	1.024.203	111	1.186.106
14	1.180.983	63	1.888.211	112	1.186.106
15	1.136.692	64	979.891	113	1.186.106
16	1.136.692	65	1.346.302	114	1.186.106
17	1.136.692	66	0	115	1.240.643
18	1.136.692	67	1.397.423	116	1.240.643
19	1.180.983	68	1.491.149	117	1.240.643
20	1.180.983	69	1.397.423	118	1.240.643
21	1.180.983	70	1.491.149	119	1.186.106
22	1.180.983	71	1.346.302	120	1.186.106
23	1.136.692	72	1.436.613	121	1.186.106
24	1.136.692	73	1.349.717	122	1.186.106
25	1.136.692	74	1.414.456	123	1.240.643
26	1.136.692	75	1.392.300	124	1.240.643
27	1.180.983	76	1.470.722	125	1.240.643
28	1.180.983	77	1.392.300	126	1.240.643
29	1.180.983	78	1.470.722	127	1.186.106
30	1.180.983	79	1.349.717	128	1.186.106
31	1.136.692	80	1.414.456	129	1.186.106
32	1.136.692	81	1.082.156	130	1.186.106
33	1.136.692	82	1.186.106	131	1.240.643
34	1.136.692	83	1.094.087	132	1.240.643
35	1.180.983	84	1.240.643	133	1.240.643
36	1.180.983	85	1.094.087	134	1.240.643
37	1.180.983	86	1.240.643	135	1.186.106
38	1.180.983	87	1.082.156	136	1.186.106
39	1.136.692	88	1.186.106	137	1.186.106
40	1.136.692	89	1.186.106	138	1.203.140
41	1.136.692	90	1.186.106	139	1.240.643
42	1.136.692	91	1.240.643	140	1.203.140
43	1.180.983	92	1.240.643	141	1.240.643
44	1.180.983	93	1.240.643	142	1.203.140
45	1.180.983	94	1.240.643	143	1.186.106
46	1.180.983	95	1.186.106	144	1.153.726
47	1.136.692	96	1.186.106	67 A	0
48	1.136.692	97	1.186.106	74 A	1.270.084
49	1.136.692	98	1.186.106		

Noter

Note 19. Centrale økonomiske nøgleoplysninger om andelsboligforeningen (Bilag 4)

**CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER PR. 30. JUNI 2023 TIL BRUG FOR
GENERALFORSAMLINGEN FOR ANDELSBOLIGFORENINGEN "VALKYRIEN"**

Grundlæggende oplysninger om andelsforeningen

A1	Navn	Andelsboligforeningen "Valkyrien"
A2	Adresse	c/o Boligexperten Administration A/S Vesterbrogade 12 1620 København V
A3	CVR-nr.	15 57 00 16

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	
	Sæt kryds		Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		x	
			Kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		218.491.000	24.525
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		24.465.746	2.746

Boligafgift

Gns. kr. pr. andels-m² pr. år

H1	Boligafgift	465
----	-------------	-----

Teknisk andelsværdi

Gns. kr. pr. andels-m²

K1	Andelsværdi	19.756
K2	Gæld minus omsætningsaktiver	2.734
K3	Teknisk andelsværdi	22.490

Vedligeholdelse

	Sæt kryds	Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	X	

Friværdi

%

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	86,9
---	--	------