

Ordinær Generalforsamling

30. maj 2024

Virum Hallen



Dagsorden

Velkomst v/Formand

Generalforsamling

1. Valg af dirigent.
2. Formanden aflægger beretning
3. Regnskaberne fremlægges til godkendelse.
4. Forelæggelse af budget til orientering
5. Fastsættelse af det månedlige laugskontingent og à conto varmebidrag
6. Valg i henhold til § 14.
7. Indkomne forslag.
8. Eventuelt.

Bestyrelsens sammensætning 2022-23

Ejerlauget – Sorgenfrivænget



Niels P. Bartholdy

Formand
Sorgenfrivænget 77



Paul Mollerup

Næstformand
Sorgenfrivænget 67



Henrik M. Mortensen

Kasserer
Sorgenfrivænget 73



Lene Hannil

Sorgenfrivænget 71



Ole Grummedal

Sekretær
Sorgenfrivænget 89

2. Formanden aflægger beretning

Hovedpunkter i formandsberetning 2024:

1. Bestyrelsens konstituering
2. Nye beboere
3. Gaspriser og forventet fjernvarmeudgift [tages under dagsorden pkt. 3]
4. Fjernvarmeforberedelser
5. Varmemester og varmecentral
6. Fugt- og lækagesensorer i krybekældre
7. Interne forsyningsledninger, rådgivning og den videre færd
8. Parkeringsforhold
9. El-bil og ladestander
10. Veje, Brønde og afløb
11. Vintervedligeholdelse af fortove og stier (snerydning)
12. Containere til haveaffald (*OBS, opsættes på sydligste vænge i juni i år*)
13. Sociale tiltag i ejerlauget
14. Ejerlaugets e-mail indbakker ('info' og 'kasserer')

3. Regnskaberne fremlægges til godkendelse



3.1.a. Varmeregnskab

	Note	Resultat 2023 (7 måneder)	Budget 2023 (7 måneder)	Resultat 2022/23 (12 måneder)
Varmeregnskab				
Indtægter				
A conto varme		878.160	885.600	2.099.312
Indtægter i alt		878.160	885.600	2.099.312
Forbrugsorienterede omkostninger				
Naturgas		-159.687	-375.000	-660.398
Distribution af gas		-330.621	-350.000	-338.490
Naturgas inkl. distribution		-490.308	-725.000	-998.887
Vand		-33.236	-27.500	-42.567
		-523.544	-752.500	-1.041.454
Variable fællesomkostninger				
Vedligehold varmecentral		-20.305	-70.000	-89.539
Miljøundersøgelser, prøvegravninger		0	0	-44.625
Rådgivende ingeniører		0	0	-214.777
Overvågning varmecentral		0	0	-50.653
Hensættelse (300 pr. hus pr. md.)	2	-94.500	-94.500	-162.000
Hensættelse (generel)	2	-112.500	130.000	-180.000
		-227.305	-34.500	-741.594
Øvrige faste fællesomkostninger				
Flyttegebyrer		1.500	0	0
Varmemester		-58.978	-65.300	-49.073
Service		-15.626	0	0
Brunata		-10.134	-8.750	-19.057
Brunata - ekstraarbejde		-2.054	0	-4.773
EI		-6.844	-11.000	-28.367
Forsikring		-9.000	-10.000	-11.711
Ejendomsskat		-2.034	-2.100	-4.076
Nets gebyrer		-3.452	-3.500	-5.562
Telefon		-773	-2.200	-1.248
Internet varmecentral		-2.238	-800	-963
		-109.632	-103.650	-124.830
Omkostninger i alt	3	-860.481	-890.650	-1.907.878
Beløb til regulering i varmeafregning	1	-17.679	5.050	-191.434

**Omkostninger i
gennemsnit
pr. hus pr. md.:**

2021/22: 3.736

2022/23: 3.533

2023: 2.732

3.1.b. Varmeregnskab

Fordeling af de forbrugsorienterede omkostninger 523.544 kr. til gas og vand:

Energiforbrug pr.
forbrugstype ->

<u>Fordeling af naturgas</u>				
Samlet naturgasforbrug (m3)	49.117		80.435	
Omregnet til kWh				
efter standardsats (12,157 pr. m3)	597.118	100%	977.853	100%
Energiforbrug til varmet vand jf. måler i varmecentral (kWh)	160.000	27%	266.942	27%
Energiforbrug i husene jf. målere i krybekældre (kWh)	217.138	36%	470.926	48%
Rest, varmetab (kWh)	219.980	37%	239.985	25%

... bliver brugt til:

Fordeling af
omkostninger ->

<u>Fordeling efter varmemåler</u>				
Naturgas, Fordelt til varme i husene	178.297	36%	479.466	48%
Naturgas, Varmetab (50%)	90.315	18%	124.861	13%
	51% 268.613		58% 604.327	
<u>Fordeling efter varmtvandsmåler</u>				
Naturgas, Fordelt til varmt vand	131.380	27%	269.700	27%
Vandomkostning i regnskab (koldt vand)	33.236		42.567	
	31% 164.616		30% 312.266	
<u>Ligedelt andel (1/45-del til hver)</u>				
Naturgas, Varmetab (50%)	17% 90.315	18%	12% 124.861	13%
Forbrugsorienterede omkostninger i alt	100% 523.544		100% 1.041.454	

3.1.c. Varmeregnskab

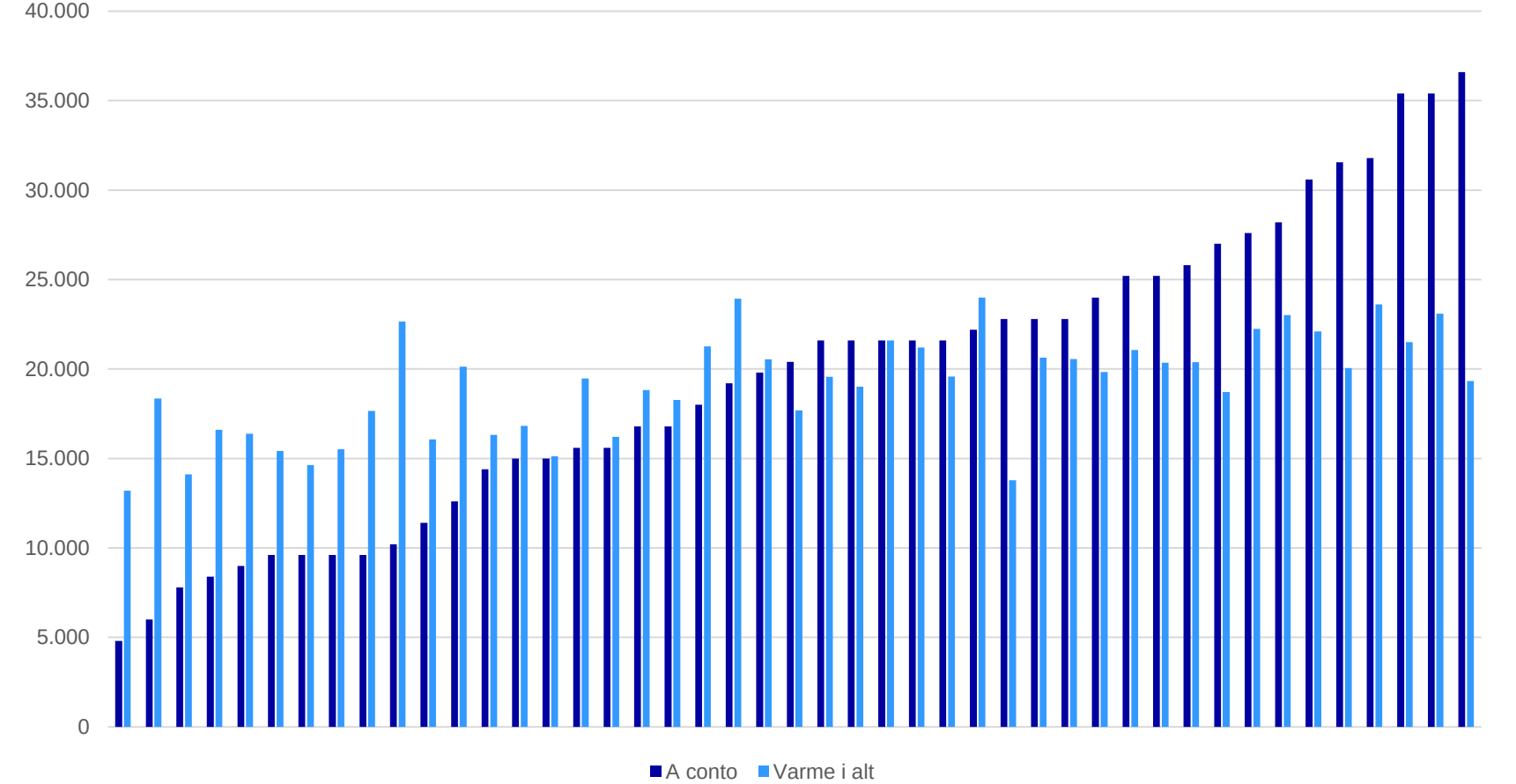
Hensættelse

På generalforsamlingen i 2018 blev det besluttet at opkræve 300 kr. pr. måned pr. hus til "polstring af ejerlauget i tilfælde af større reparationer". Hensættelsen er foretaget første gang i regnskabsåret 2019/20. Denne specifikke hensættelse udgør 162.000 kr. pr. kalenderår, dvs. 94.500 for 7 måneder.

Den generelle hensættelse - hvor der er sparret op i billige år - bruges til at udjævne de forhøjede gaspriser.

	Note	31-12-2023	31-05-2023
Hensættelse			
Hensættelse til "polstring af ejerlauget i tilfælde af større reparationer". Kr. 300 pr. hus pr. md.			
Primo		648.000	486.000
Årets bevægelse		<u>94.500</u>	<u>162.000</u>
Ultimo		<u>742.500</u>	<u>648.000</u>
 Generel hensættelse			
Primo		349.000	169.000
Årets bevægelse		<u>112.500</u>	<u>180.000</u>
Ultimo		<u>461.500</u>	<u>349.000</u>
 Hensættelser i alt	 2	 <u>1.204.000</u>	 <u>997.000</u>

3.1.e. Varmeregulering for 2023



Max tilbagebetaling	19.204	Tilbagebetaling i alt	141.030
Max opkrævning	12.450	Opkrævning i alt	123.351

3.2. Laugsregnskab

**Omkostninger
og renter i
gennemsnit
pr. hus pr. md.:**

2021/22: 155

2022/23: 196

2023: 221

Laugsregnskab

Indtægter

Kontingent	63.000	63.000	108.200
Flyttegebyrer	0	1.000	1.000

Indtægter i alt	63.000	64.000	109.200
------------------------	---------------	---------------	----------------

Omkostninger

Gebyrer og provision	-1.285	-1.200	-2.550
Glatførebekæmpelse	-17.156	-8.000	-35.406
Veje og kloak	-16.875	-18.000	-29.625
Haveaffaldscontainer	-9.314	-10.200	-6.644
Generalforsamling & best.møder	-4.775	-6.000	-4.381
Kontorhold	-70	-100	-2.095
Abonnement Teams	-2.200	-1.750	-634
Kasserer	-12.943	-13.000	-21.145
Diverse	-4.966	-4.650	-1.118

Omkostninger i alt	3 -69.584	-62.900	-103.598
---------------------------	------------------	----------------	-----------------

Resultat før finansielle poster	-6.584	1.100	5.602
--	---------------	--------------	--------------

Finansielle poster

Renteindtægter	0	0	0
Renteomkostninger	0	-500	-2.332

Finansielle poster i alt	0	-500	-2.332
---------------------------------	----------	-------------	---------------

Årets resultat	-6.584	600	3.270
-----------------------	---------------	------------	--------------

3.3. Aktiver

	Note	31-12-2023	31-05-2023
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Varmecentral			
Kostpris fornyelse til naturgas		994.804	994.804
Akkumulerede afskrivninger		<u>-994.804</u>	<u>-994.804</u>
		<u>0</u>	<u>0</u>
Varmemålere			
Kostpris installations af varmemålere		604.595	604.595
Akkumulerede afskrivninger		<u>-604.595</u>	<u>-604.595</u>
		<u>0</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>0</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender			
Nettomellemværende medlemmer		<u>0</u>	<u>2.700</u>
Tilgodehavender i alt	3	<u>0</u>	<u>2.700</u>
Bankindestående	4	<u>1.652.055</u>	<u>1.786.128</u>
Kassekredit max 150 tkr.			
Aktiver i alt		<u><u>1.652.055</u></u>	<u><u>1.788.828</u></u>

3.4. Passiver

	Note	31-12-2023	31-05-2023
Passiver			
Egenkapital			
Primo		289.563	286.293
Årets resultat		<u>-6.584</u>	<u>3.270</u>
Egenkapital		<u>282.979</u>	<u>289.563</u>
Hensættelse			
Hensættelse til "polstring af ejerlauget i tilfælde af større reparationer". Kr. 300 pr. hus pr. md.			
Primo		648.000	486.000
Årets bevægelse		<u>94.500</u>	<u>162.000</u>
Ultimo		<u>742.500</u>	<u>648.000</u>
Generel hensættelse			
Primo		349.000	169.000
Årets bevægelse		<u>112.500</u>	<u>180.000</u>
Ultimo		<u>461.500</u>	<u>349.000</u>
Hensættelser i alt	2	<u>1.204.000</u>	<u>997.000</u>
Gældsforpligtelser			
Nettoregulering varme vedr. år 2021/22		0	10.384
Nettoregulering varme vedr. år 2022/23		0	191.434
Nettoregulering varme vedr. år 2023		17.679	0
Nettomellemværende medlemmer		46.676	0
Skyldig naturgas + distribution		90.679	296.142
Skyldig vandforsyning		5.947	
Skyldig A-skat og AM-bidrag		<u>4.095</u>	<u>4.305</u>
Gældsforpligtelser i alt	3	<u>165.076</u>	<u>502.265</u>
Passiver i alt		<u>1.652.055</u>	<u>1.788.828</u>

4. Budget

	Budget 2024 (12 måneder)	Resultat 2023 (7 måneder)	Budget 2023 (7 måneder)
Varmeregnskab			
Indtægter			
A conto varme	1.488.000	878.160	885.600
Indtægter i alt	1.488.000	878.160	885.600
<i>Pr. måned (gennemsnit)</i>	<i>124.000</i>	<i>125.451</i>	<i>126.514</i>
<i>Pr. måned pr. hus (gennemsnit)</i>	<i>2.756</i>	<i>2.788</i>	<i>2.811</i>
Forbrugsorienterede omkostninger			
Naturgas	-505.000	-159.687	-375.000
Distribution af gas	-600.000	-330.621	-350.000
Naturgas inkl. distribution	-1.105.000	-490.308	-725.000
Vand	-82.000	-33.236	-27.500
	-1.187.000	-523.544	-752.500
<i>Pr. måned (gennemsnit)</i>	<i>-98.917</i>	<i>-74.792</i>	<i>-107.500</i>
<i>Pr. måned pr. hus (gennemsnit)</i>	<i>-2.198</i>	<i>-1.662</i>	<i>-2.389</i>
Variable fællesomkostninger			
Vedligehold	-75.000	-20.305	-70.000
Hensættelse (300 pr. hus pr. md.)	-162.000	-94.500	-94.500
Hensættelse (generel)	150.000	-112.500	130.000
	-87.000	-227.305	-34.500
Øvrige faste fællesomkostninger			
Flyttegebyrer	0	1.500	0
Varmemester	-97.000	-58.978	-65.300
Service	0	-15.626	0
Brunata	-15.000	-10.134	-8.750
Brunata - ekstraarbejde	-4.000	-2.054	0
EI	-23.000	-6.844	-11.000
Forsikring	-13.000	-9.000	-10.000
Ejendomsskat	-45.000	-2.034	-2.100
Nets gebyrer	-6.000	-3.452	-3.500
Telefon	-1.350	-773	-2.200
Internet varmecentral	-4.000	-2.238	-800
Fugtmåler - Brunata	-21.400	0	0
	-229.750	-109.632	-103.650
Omkostninger i alt	-1.503.750	-860.481	-890.650
<i>Pr. måned (gennemsnit)</i>	<i>-125.313</i>	<i>-122.926</i>	<i>-127.236</i>
<i>Pr. måned pr. hus (gennemsnit)</i>	<i>-2.785</i>	<i>-2.732</i>	<i>-2.827</i>
Beløb til regulering i varmeafregning	15.750	-17.679	5.050

**Omkostninger i
gennemsnit
pr. hus pr. måned ca.:
2.785**

4. Budget (fortsat)

	Budget 2024 (12 måneder)	Resultat 2023 (7 måneder)	Budget 2023 (7 måneder)
Laugsregnskab			
Indtægter			
Kontingent	108.000	63.000	63.000
Flyttegebyrer	0	0	1.000
Indtægter i alt	108.000	63.000	64.000
<i>Kontingent pr. måned pr. hus (gennemsnit)</i>	<i>200</i>	<i>200</i>	<i>200</i>
Omkostninger			
Gebyrer og provision	-3.000	-1.285	-1.200
Glatførebekæmpelse	-27.000	-17.156	-8.000
Veje og kloak	-15.000	-16.875	-18.000
Haveaffaldscontainer	-16.000	-9.314	-10.200
Generalforsamling & best.møder	-6.000	-4.775	-6.000
Kontorhold	-5.000	-70	-100
Abonnement Teams	-3.000	-2.200	-1.750
Kasserer	-22.800	-12.943	-13.000
Arrangementer i ejerlauget	-1.600	0	0
Diverse	-5.000	-4.966	-4.650
Omkostninger i alt	-104.400	-69.584	-62.900
Resultat før finansielle poster	3.600	-6.584	1.100
Finansielle poster			
Renteindtægter	0	0	0
Renteomkostninger	0	0	-500
Finansielle poster i alt	0	0	-500
Årets resultat	3.600	-6.584	600

**Omkostninger
og renter i
gennemsnit
pr. hus pr.
måned:**

193

4. Budget (fortsat)

- Bemærkninger til budgettet for varmeregnskabet:
 - Udvikling i gaspris:



5. Laugskontigent og á conto varmebidrag

- Laugskontigent →

Uændret 200 kr. pr. måned.

- A conto varmebidrag →

Individuelle tilpasninger så det flugter med forventet forbrug.

Gennemsnit på ca. 2.785 kr. pr. måned.



6. Valg i henhold til §14

Ad Stk. 1 Generalforsamlingen vælger en bestyrelse bestående af 5 medlemmer for 2 år ad gangen. Af bestyrelsens medlemmer er i ulige år 2 medlemmer og i lige år 3 medlemmer på valg. Bestyrelsesmedlemmerne kan genvælges.

På valg:

- Henrik Mørch Mortensen (nr. 73)
- Niels Paulin Bartholdy (nr. 77)
- Ole Grummedal (nr. 89)

Henrik og Niels er villige til genvalg

Nikolai Andersen (nr. 41) opstiller som kandidat til bestyrelsen

Ad Stk. 9. Generalforsamlingen vælger en revisor for ét år ad gangen samt en revisorsuppleant også for ét år ad gangen.

- Revisor: Kasper Ekholm Møllgaard (nr. 35) - **Kasper er villig til at fortsætte**
- Revisorsuppleant: ?

7. Indkomne forslag

Emne	Hvem

8. Eventuelt

Emne	Hvem

Spørgsmål



Tak for i aften!



Bilag

Baggrundsmateriale

