



## **2 - Bestyrelsens beretning**

Beretningen var sendt ud til samtlige andelshaver i et nyhedsbrev. Nedenstående er beretningen i sin fulde ordlyd:

### **AB Filipsgården**

#### **Bestyrelsens beretning for året 2023:**

Kære andelshavere i AB Filipsgården

Det er nu blevet tid til at afholde den 45. generalforsamling i foreningen.

Tirsdag den 26. marts 2024, kl. 19. på restaurant The Flames, Højdevej 61, 2300

København S.

#### **OVERDRAGELSER**

Siden sidste generalforsamling er der blevet overdraget 9 andele.

Vi er nu 112 andele og 1 udlejnings lejlighed.

#### **KÆLDERRUM**

Som en del af vores gennemgang og oprydning af kælderrummene, har vi nu tildelt rum til fælles brug, herunder beboerrum, byttecentral og beboerværksted. Denne beslutning er truffet med henblik på at gøre rummene mere tilgængelige og nyttige for flere beboere. Indretningen af disse fællesrum bidrager desuden forhåbentligt til at gøre foreningen mere attraktiv at bo i og dermed gøre andelene mere salgbare.

Der er derfor blevet frigjort nogle kælderrum, som vi nu tilbyder til udlejning til de andelshavere, der har interesse i ekstra opbevaringsmuligheder. Disse rum varierer i størrelse, og alle ledige rum vil blive annonceret på foreningens opslagstavle og hjemmeside.

Udlejningen sker efter anciennitet, ligesom ved intern ansøgning på andele, og lejepriserne vil blive angivet på opslaget. Eventuelle udgifter til el og vandforbrug vil blive afregnet, hvis der er et forbrug.

#### **BEBOERLOKALE**

Det nye beboerlokale blev indviet den 3. december 2023. Det tog længere tid at indrette rummet end først forventet, delvist på grund af to vandskader undervejs i projektet.

Vi håber, at dette lokale fremover vil danne rammen om mange gode arrangementer i foreningen. I hverdagene er det beregnet til, at I beboere kan mødes, spille billard, bordtennis eller blot nyde en kop kaffe. Vi beder jer dog være opmærksomme på, at lokalet deles med alle beboere i åbningstiden.

Det fungerer også som foreningens bestyrelseslokale, hvorfor det er utilgængeligt den første tirsdag i hver måned fra kl. 16. Der kan også være situationer, hvor bestyrelsen har brug for at reservere lokalet til ekstraordinære møder.

I weekenden har I mulighed for at booke lokalet til private begivenheder. Kontakt venligst viceværten for bookning.

Lokalet er udstyret med borde, stole, service til op til 24 personer, køkkenfaciliteter og underholdning såsom billard, bordtennis og dart. Vi beder jer om at passe ekstra godt på billardbordet ved ikke at have drikkevarer i nærheden og undgå at sidde på bordet.





for 8 minutter.

Vi er opmærksomme på, at denne prisstigning kan virke lidt stejl, og vi arbejder på at få reguleret priserne, så de bedre afspejler de faktiske omkostninger som vi nu kan se i regnskabet.

Samtidig vil vi gerne minde om vigtigheden af at fjerne tøjet fra tørrekældrene, når det er tørt, da der er blevet et øget pres på disse faciliteter.

I vaskeriet vil det være til stor hjælp, hvis I frigiver maskinerne så hurtigt som muligt, hvis I alligevel ikke har brug for dem til vask. Dette vil sikre, at andre beboere også kan få adgang til vaskemaskinerne og dermed mindske ventetiden for alle.

### **ENERGIMÆRKE**

Foreningens energimærke udløb i marts 2024, og vi har just fået et nyt mærke. Vi har arbejdet på at forbedre vores energieffektivitet og stræbt efter at gå fra vores tidligere D-mærke til et C-mærke. Og det er heldigvis lykkedes!

At rykke op til et C-mærke vil sandsynligvis have en positiv indflydelse på bankers vurdering af ejendommen som helhed. Det vil blive lettere at optage lån, og på lang sigt vil det øge værdien af hele ejendommen.

Vi er glade for denne forbedring og ser frem til de positive effekter, det vil have for foreningen.

### **VALUARVURDERING**

Foreningen har også i år indhentet 3 prognoser fra anerkendte valuarer og valgt at få udarbejdet en vurdering baseret på den midterste prognoseværdi, hvilket har resulteret i en ny vurdering på 182.400.000 kr. Ønsker nogen at læse den fulde rapport på 42 sider, kan I kontakte foreningens administrator, Magnus Boas - mag@swe.dk, eller komme forbi bestyrelsens kontor i åbningstiden.

### **ESG-REGNSKABER**

Det stigende fokus på at skabe en verden, hvor vi behandler miljøet og hinanden ordentligt, er ubetinget en positiv udvikling, som bør have alles opmærksomhed. Vi har været i dialog med vores bank omkring denne udvikling, og vi forventer, at ESGbegrebet også vil blive relevant for boligforeninger i nær fremtid.

Derfor ønsker vi i det kommende år at undersøge dette nærmere og eventuelt sammen med banken blive klogere på området. Hvis dette bliver en realitet inden for overskuelig fremtid, kan det være hensigtsmæssigt for foreningen at omfavne det allerede nu. På denne måde kan vi forhåbentligt være med i frontlinjen og bidrage til en mere bæredygtig fremtid.

Implementering af ESG-principper kan ikke kun gøre andelene mere attraktive og dermed mere salgbare på sigt, men det kan også give os adgang til en lang række nyttige styringsværktøjer, som vil være til gavn for foreningen i hverdagen.

For en bedre forståelse af ESG-begrebet:

ESG står for Environment, Social og Governance og udvider fokus fra det traditionelle økonomiske regnskab til også at omfatte miljømæssige, sociale og ledelsesmæssige faktorer.

- **Environment:** Fokuserer på miljø og klima, herunder CO2-regnskab, forurening, biodiversitet og cirkulær økonomi.





Da der ikke var flere spørgsmål, satte dirigenten regnskabet 2023 og den forslåede andelskrone på kr. 18.421,5296 pr. fordelingstal til afstemning.

Årsregnskabet 2023 med en andelsværdi på kr. 18.421,5296 pr. fordelingstal blev godkendt.

#### 4 - Forelæggelse af drift- og likviditetsbudget 2024

Dirigenten gennemgik budgettet for 2024. Foreningen havde budgetteret med en uændret boligafgift, og forventede indtægter for i alt kr. 3.269.000 og omkostninger for kr. 2.458.570. Der var budgetteret med et overskud på kr. 699.430 før afdrag på prioritetsgælden.

<b>Indtægter</b>	
Boligafgift	3.186.000
Lejeindtægter	63.000
Øvrige indtægter	20.000
<b>Indtægter i alt</b>	<b>3.269.000</b>
<b>Omkostninger</b>	
Ejendomsskat og forsikringer	500.000
Forbrugsafgifter	426.000
Renholdelse og udenomsarealer	495.000
Vedligeholdelse, løbende	500.000
Vedligeholdelse genopretning og reovering	0
Administrationsomkostninger	453.500
Indvendig vedligeholdelse for lejere	3.370
Afskrivninger	80.700
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>2.458.570</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>810.430</b>
Finansielle indtægter	0
Finansielle omkostninger	-111.000
<b>Årets resultat</b>	<b>699.430</b>
<b>Likviditet</b>	





Årets resultat	699.430
Prioritetsafdrag	-643.392
Afskrivninger, driftsmidler, inventar	80.700
<b>Likviditetsresultat i alt</b>	<b>136.738</b>

En andelshaver efterspurgte, at posterne vedrørende bestyrelsens mandater fremgik i et separat i regnskab og budget, hvilket blev taget til efterretning.

Dirigenten satte herefter budget for 2024 til afstemning.

**Drifts- og likviditetsbudgettet 2024 blev godkendt.**

## **6 - Forslag**

### **A. Forslag om sikkerhedsdøre i A/B Filipsgården**

*Jeg vil gerne stille forslag om bestyrelsen undersøger tilbud og løsninger på sikkerhedsdøre til vores lejligheder i AB Filipsgården - hoveddøre og køkkendøre.*

*Vores døre er af ældre dato, og i nogen tilfælde kun forsynet med en simpel lås.*

*Med en sikkerhedsdør, vil vi blandt andet komme træk fra døre til livs, mindske eventuel støj fra opgangene, øge sikkerheden for andelshaverne mod indbrud som vi desværre har set i år og forbedre brandsikkerheden, skulle vi være uheldige at komme i sådan en situation.*

*Jeg foreslår at bestyrelsen bemyndiges til at undersøge markedet og finde den bedste løsning for AB Filipsgården, i lignende stil med nuværende døre, og at budgetrammen til udskiftning af dørene ligger på op til kr. 3,2 millioner (eksklusive moms).*

*Jeg foreslår at pengene tages fra den likvide beholdning.*

*Forslaget stilles blandt andet med henblik på at forbedre standen af foreningen, øge sikkerheden og investere nogle af de penge vi har stående i foreningen, hos den enkelte andelshaver.*

Forslagsstiller motiverede forslaget, og ønskede blot en tilkendegivelse fra generalforsamlingen på, om bestyrelsen skulle arbejde videre på et forslag om udskiftning af foreningens døre. Det endelige forslag ville blive vedtaget på en senere generalforsamling, når der foreligger et reelt tilbud.

Dirigent understregede, at der ikke ville blive stemt om igangsættelse af projektet.

En andelshaver nævnte, at budgetrammen på fire millioner udgjorde en stor del af foreningens likvider, hvorfor der måske skulle optages et lån.

Der var en længere debat omkring, hvordan sikkerhedsniveauet i foreningen kunne forbedres, herunder om der skulle skiftes døre til lejlighederne eller ud til gaden.

I den forbindelse nævnte en andelshaver, at medlemmerne skulle være opmærksomme på, hvem de lukker ind gennem telefonsystemet.

**Det blev vedtaget at der skulle arbejdes yderligere på forslaget.**

## **B. Forslag til tilladelse om at holde hund.**

### ***Forslag til tilladelse om at holde hund***

*Vi vil gerne stille et forslag om at åbne op for muligheden for at holde hund. Vi forstår, at der kan være årsager til, at foreningen ikke har tilladt dette tidligere, hvilket vi gerne vil høre om. Vi mener, at det med de rette rammer er muligt at tillade hundehold og stadig gøre foreningen til et godt sted at bo for alle beboere.*

*Jf. §13 i vedtægterne kan generalforsamlingen til enhver til fastsætte regler for husordenen, husdyrhold mv. Derfor bringer vi nu dette forslag.*

*Jf. §11 i husordenen er det tilladt at holde op til 2 katte, og jf. stk. 11.2. er øvrigt dyrehold ikke tilladt.*

*Denne paragraf (§11) i husordenen vil vi gerne foreslå at lave om til, at det er tilladt at holde hund (maks. 1). Inden anskaffelse af hunden, skal der søges tilladelse (læs nedenstående). En beboer, der holder hund skal fortsat kunne overholde de pågældende regler i husordenen for god ro og orden for beboerne.*

*Nedenfor er et udkast til reglement og ansøgning om tilladelse til hund, som kan revideres og tilpasses, såfremt der er interesse for forslaget.*

### ***Tilladelse til at holde hund.***

***Hermed gives der tilladelse til at holde én hund pr. lejlighed på nedennævnte betingelser:***

***1) Hunden må ikke være af racer eller krydsninger med racer, som fremgår af den til en hver tid gældende Hundelovs Forbudsliste.***

*Som dokumentation for hundens race skal der til afdelingsbestyrelsen forelægges stambog.*

*Forefindes der ikke stambog skal der forelægges købsbevis og sundhedsattest underskrevet af autoriseret dyrelæge.*

### ***Følgende hunderacer står på Forbudslisten:***

*Nedenstående liste er kun vejledende - de til en hver tid gældende lister findes på Fødevarestyrelsens hjemmeside.*

### ***Forbudslisten - forbudte hunde jf. hundeloven:***

*Pitbull terrier*

*Tosa inu*

*Amerikansk staffordshire terrier*

*Fila brasileiro*

*Dogo argentino*

*Amerikansk bulldog*

*Boerboel*

*Kangal*

*Centralasiatisk ovtcharka*

Kaukasisk ovtcharka  
Sydrussisk ovtcharka  
Tornjak  
Sarplaninac

2) Hunden må ikke på nogen måde være til gene for ejendommens beboere.

3) Hunde må ikke medtages i gården.

4) Hunden skal føres i kort snor på ejendommens område. Flex-liner er kun tilladt, hvis linen er trukket helt ind.

5) Lejeren skal straks sørge for, at hundens efterladenskaber fjernes.

6) Det er ikke tilladt at lade hunden besørge eller lette ben op ad indgangsdørene.

7) Hunden må ikke hindre personer med lovligt ærinde adgang til lejligheden.

8) Denne tilladelse er kun gældende for den aktuelle hund.

9) Forud for anskaffelse af hunden, anbefales/kræves det, at ejer tager grundlæggende (online eller fysiske) kurser fra Dansk Kennel Klub (<https://www.dkk.dk/hundeuniversitetet/online-kurser>) og kan fremvise certifikat herpå (for at danne grundlag for god træning og opførelse blandt hunde i foreningen).

Forslagsstiller motiverede forslaget. Flere andelshavere havde et ønske om at få hund. Der var ligeledes en række kommentarer omkring lydisoleringen i foreningen.

Efter en længere debat satte dirigenten forslaget til afstemning.

**Forslaget blev ikke vedtaget.**

## **C. Forslag om renovering og udlejning af lokalerne Højdevej 52, st. tv. og Kastrupvej 52, st. th.**

Bestyrelsen vil gerne anmode generalforsamlingen, om bemyndigelse til at ansøge kommunen om mulighed for at udleje Højdevej 52, st. tv. og Kastrupvej 52, st. th. og ved godkendelse, anvende kr. 1.000.000 til genopretning og renovering af lokalerne kontor til formålet.

Lejeindtægten herfra vil over tid tilbagebetale renoveringen, og foreningen bidrager med boliger til unge mennesker, som vil være til at betale på et trængt boligmarked i København.

Formanden motiverede forslaget, og nævnte, at der i stedet blev bedt om bemyndigelse til at bruge 50.000 til kommuneansøgning og indhentelse af tilbud. Bestyrelsen ville herefter vende tilbage med et mere præcist forslag, som kunne blive behandlet på en senere generalforsamling. Lokalerne var på nuværende tidspunkt ikke godkendt til beboelse, hvorfor der skulle søges hos kommunen forinden.

En andelshaver spurgte, om lokalerne i stedet kunne omdannes til andelsboliger. Hertil

svarede formanden, at dette også var en mulighed. Bestyrelsen ville først søge om godkendelse hos kommunen. Der ville efterfølgende blive taget stilling til, hvilken type bolig det skulle være.

Dirigenten satte herefter forslaget til afstemning.

**Bestyrelsen blev bemyndiget kr. 50.000 til ansøgning hos kommunen samt indhentelse af tilbud.**

#### **D. Forslag til generalforsamling om rettelser til sidste års referat.**

Det foreslås, at referatet fra sidste års generalforsamles ændres, da det indeholder forkerte oplysninger. Både bestyrelsen og Sven Westergaards Ejendomsadministration er flere gange blevet bedt om at rette fejlene uden at det er sket.

##### **Sagen er denne:**

På sidste års generalforsamling blev det fremført, at bestyrelsen havde etableret toiletter i gården uden forudgående at have indhentet godkendelse fra generalforsamlingen.

Det blev derfor fremført, at bestyrelsen skulle tilbagebetale pengene, de havde brugt på toiletterne. På side fem i referatet skrives der om denne sag:

*”Samme andelshaver mente, at bestyrelsen skulle tilbagebetale beløbet til foreningen, og anmodede om at det blev sat til afstemning. Dirigenten gjorde forsamlingen opmærksom på, at bestyrelsen uanset fejl eller ej, ikke ifaldt nogen personlig erstatning, da der var tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring. Af hensyn til bestyrelsen og andelshaveren bad dirigenten om generalforsamlingens tilkendegivelse, og satte derfor andelshaverens anmodning til afstemning. Kun én stemte for.”*

Det var undertegnede som fremførte, at bestyrelsen skulle betale pengene tilbage. Det er i den forbindelse ganske enkelt: Jeg har ikke anmodet om en afstemning. Det er lige så enkelt, at der heller ikke har fundet en afstemning sted. Det der står i referatet er fri fantasi og skal derfor rettes.

I forhold til bemærkningerne om en bestyrelsesansvarsforsikring vil jeg nøjes med at bemærke, at det naturligvis heller ikke blev sagt på generalforsamlingen. Det er ærlig talt lidt komisk, at man nu i et referat skriver, at en sådan forsikring - hvis den altså fandtes - ville erstatte, når en bestyrelse har brugt nogle penge, den ikke har bemyndigelse til at bruge. Det er bekymrende, at en ejendomsadministrator som SWE kan finde på at skrive sådan noget sludder.

Jeg beder om at alle, der ønsker ordnede forhold i vores forening, stemmer for forslaget. Der er i den grad brug for, at der bliver rettet op på problemerne med driften af Filipsgården.

##### **Bemærkninger til forslaget**

Det bemærkes, at forslaget udelukkende vedrører en ændring af referatet fra generalforsamlingen. Forslaget vedrører ikke eventuel anden opfølgning på sagen.

Forslagsstiller motiverede forslaget.

Dirigenten meddelte, at forslaget ikke kunne sættes til afstemning, da denne generalforsamling ikke havde beføjelse til at vedtage en ændring i referatet fra sidste



års generalforsamling. Pågældende referat var desuden endeligt godkendt således som foreskrevet i vedtægterne.

Forslagsstiller tilkendegav, at han betragtede referatet fra sidste års generalforsamling som ukorrekt i beskrivelsen af forløbet, herunder specielt, at der efter hans opfattelse, ikke var afholdt den i referatet beskrevne afstemning.

## **7 - Valg til bestyrelsen og valg af suppleanter**

Bestyrelsesmedlemmerne Kenneth Hoffensetz, Dennis Hoffensetz og Peter Lyhne Stengaard var på valg til bestyrelsen, og blev genvalgt.

Jogvan genopstillede som suppleant, og blev valgt uden modkandidater.

**Bestyrelsen har herefter konstitueret sig som følger:**

<b>Navn</b>	<b>Post</b>	<b>På valg</b>
Peter Fredskilde	Formand	2025
Kenneth Hoffensetz	Næstformand	2026
Dennis Hoffensetz,	Kasser	2026
Martin Bitsch Neumann	Bestyrelsesmedlem	2025
Peter Lyhne Stengaard	Sekretær	2026
Jogvan Martin Poulsen	Suppleant 1	2026
Marco Somers	Suppleant 2	2025

## **8 - Eventuelt**

En andelshaver foreslog, at der blev installeret et vandrensningsanlæg i foreningen.

En andelshaver spurgte, om der var blevet foretaget nogle foranstaltninger efter den omtalte brand i Vanløse. Efter branden tog bestyrelsen fat i en brandrådgiver, og fik målt størrelsen af brandceller, samt hvilke der var korrekte. Der blev herudover sat branddøre på loftet.

En andelshaver mente, at valuarvurderingen skulle udsendes sammen med indkaldelse til generalforsamlingen, hvilket blev taget til efterretning.

En andelshaver takkede bestyrelsen, samt gårdudvalget for plantning af blomster på foreningens arealer.

Da der ikke var yderligere til punktet eventuelt, hævdede dirigenten generalforsamlingen kl. 20.21 og takkede for god ro og orden.

København, den 26. marts 2024.

Nærværende referat er underskrevet med NemID via det digitale underskriftssystem Penneo af dirigenten og bestyrelsen for A/B Filipsgården.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Dennis Bögvad Hoffensetz

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 4a534991-8007-466a-bc5f-63b36bc4cc3a

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-04-16 12:17:07 UTC



## Peter Lyhne Stensgaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: afd81e29-9968-4286-a99c-bd0e85417d4b

IP: 87.48.xxx.xxx

2024-04-16 12:18:54 UTC



## Kenneth Bögvad Hoffensetz

Bestyrelsesnæstformand

Serienummer: 7f870802-9ee9-4b04-9ba0-a11a006cf39b

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-04-17 08:36:45 UTC



## Martin Bitsch Neumann

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 5736b3e3-22f0-4752-a7df-523c591bade3

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-04-18 15:53:57 UTC



## Peter Fredskilde

Bestyrelsesformand

Serienummer: 8a9f6653-8561-451a-bda0-d3ff0347cc24

IP: 89.233.xxx.xxx

2024-04-18 17:27:38 UTC



Penneo dokumentnr: 071D1EDF-PQ1BAC-12HK35-EHEV2-1QJHTE-21E3B8

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

## Michael Tarding

### Dirigent

På vegne af: SWE

Serienummer: 1f6d8b3f-ecf1-415c-b65c-8567abfa02b5

IP: 185.157.xxx.xxx

2024-04-22 09:58:21 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validator>**