



GRUNDEJERFORENINGEN
FASANVÆNGET
2980 KOKKEDAL

Den 9. november 2017

Til grundejerne

I henhold til foreningens vedtægter indkaldes hermed til

Ordinær generalforsamling

Torsdag den 7. december 2017 kl. 19.00

**Mødelokalet på Kokkedal Skole Vest, Holmegårdsvej 102, 2980
Kokkedal**

Dagsorden jf. vedtægterne § 6 stk. 2:

1. Valg af dirigent
2. Afgivelse af beretning om grundejerforeningens samlede virksomhed i det forløbne år.
3. Fremlæggelse af det samlede reviderede regnskab for grundejerforeningen for regnskabsåret 2016/17 til godkendelse eller anden beslutning.
4. Fremlæggelse af grundejerforeningens samlede budgetter for 2017/18 til godkendelse eller anden beslutning, herunder fastsættelse af kontingent jf. § 16 og fast varmebidrag jf. § 19.
5. Forhandling og afstemning om eventuelt indkomne forslag.
6. Valg til bestyrelse mm., hvor der
 - a) vælges formand i lige år
 - b) vælges kasserer i ulige år
 - c) vælges øvrige bestyrelsesmedlemmer jf. § 13 stk. 2
 - d) vælges 3 bestyrelsessuppleanter jf. § 13 stk. 4
 - e) vælges 2 revisorer, hvoraf en skal være statsautoriseret, samt 1 suppleant jf. § 13 stk. 5
7. Eventuelt

Forslag til behandling på generalforsamlingen skal jf. vedtægternes § 7 stk. 2 indgives skriftligt til bestyrelsen senest 2 uger inden generalforsamlingen dvs. den 23. november 2017. Indkomne forslag distribueres til medlemmerne senest den 30. november 2017.

Med venlig hilsen
pbv.

Hans Kristensen, formand



Supplerende oplysninger til dagsorden:

- ad 2: Mundtlig beretning, delt mellem bestyrelsesmedlemmerne iht. deres ansvarsområder, aflægges. Skriftlige beretninger vedlægges generalforsamlingsreferatet.
- ad 3: Årsregnskab 2016/17 vedlægges i revideret og underskreven stand.
- ad 4: Bestyrelsens forslag til budget 2017/18 for G/F Fasanvænget hhv. Varmen vedlægges. Forslag til kontingent hhv. fast varmebidrag indgår. Desuden orienteres på generalforsamlingen om G/Fs langtidsøkonomi.
- ad 5: Indkomne forslag til behandling. Bestyrelsen stiller følgende forslag til vedtagelse:
 - Forslag nr. 1:** Ændring af vedtægter
 - Forslag nr. 2:** Udskiftning af varmefordelingsmålere
 - Forslag nr. 3:** Ny varmeafregningsleverandør

Grundejerforslag: Evt. sådanne distribueres senest den 30. november 2017.

- ad 6: Jf. vedtægternes § 13 stk. 2
 - a) er formanden ikke på valg.
 - b) er kassereren på valg. Niels Gervig, FV 282 er villig til genvalg.
 - c) er Tilde Eschenburg, FV 297 og Steen Kledal, FV 276 på valg. Begge er villige til genvalg.
 - d) jf. § 13 stk. 4 vælges 3 suppleanter for 1 år. Bestyrelsen anbefaler genvalg af Torben Dalskjær, FV 256 og Michael Parl, FV 294. Begge er villige til genvalg. Torben Schiff, FV 261 ønsker ikke genvalg.
 - e) jf. § 13 stk. 5 er revisorerne ikke på valg. Palle Jensen, FV 555 og Lena Jarnsø, FV 214 fortsætter som intern revisor, respektive suppleant for denne. Hans Duschek, KRESTON Hørsholm, Statsaut. Revisions I/S, fortsætter som ekstern revisor.

Foreningens vedtægter og andre dokumenter vedr. generalforsamlingen kan ses på

www.gf-fasanvaenget.dk

under menupunktet "Generalforsamling 2017". For ikke-internetbrugere henvises til gårdrepræsentanten.

Vedlagt: Regnskab 2016/17, samt budgetforslag 2017/18

Fuldmagter: Fuldmagtsretningslinjer og fuldmagtsformular og eksempel kan hentes på foreningens hjemmeside under "Generalforsamlinger/Fuldmagt".



Statsautoriseret
Revisionsinteressentskab

Adelgade 15
DK 1304 København K
tlf.: +45 33 73 46 00

Usserød Kongevej 157
DK 2970 Hørsholm
tlf.: +45 45 86 41 35

info@krestoncm.dk
www.krestoncm.dk
CVR-nr. 39 46 31 13

GRUNDEJERFORENINGEN FASANVÆNGET

ÅRSRAPPORT 2016/17 OG BUDGETFORSLAG FOR 2017/18

INDHOLDSFORTEGNELSE

Oplysninger om grundejerforeningen	Side	1
Bestyrelsens påtegning	Side	2
Den interne revisors påtegning	Side	3
Den uafhængige revisors erklæringer	Side	4-5
Anvendt regnskabspraksis	Side	6
Resultatopgørelse, Grundejerforeningen	Side	7
Resultatopgørelse, energiforbrug og varmecentral	Side	8-9
Balance	Side	10-11
Noter	Side	12-18

OPLYSNINGER OM GRUNDEJERFORENINGEN FASANVÆNGET

Navn	Grundejerforeningen Fasanvænget
	CVR-nr.: 32 13 13 28
	Hjemsted: Fredensborg Kommune
	Regnskabsår: 1. juli – 30. juni
	Hjemmeside www.gf.fasanvaenget.dk
Bestyrelse	Hans Kristensen, Formand Tilde Eschenburg, Næstformand Niels Gervig, Kasserer Bent Nielsen Henrik Jønsson Per Møller Jensen Steen Kledal
Administrator	Grethe Hervard Stumpedyssesvej 24 2970 Hørsholm
Intern revisor	Palle Jensen Fasanvænget 555 2980 Kokkedal
Revision	KRESTON CM Statsautoriseret Revisionsinteressentskab Usserød Kongevej 157 2970 Hørsholm

BESTYRELSENS PÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016/17 for GF Fasanvænget.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt drift.

Grundejerforeningens regnskab for 1. juli 2016 til 30. juni 2017 viser et overskud på kr. 203.452 mod et budgetteret underskud på kr. (59.050), et resultat bestyrelsen finder tilfredsstillende.

Der har i regnskabsåret kun været anvendt kr. 32.500 til anlægsinvesteringer, hvilket har medført, at gælden til Varmen pr. 30. juni 2017 er nedbragt med kr. 150.000 til kr. 450.000.

Overskud på kr. 203.452 foreslås overført til egenkapitalen.

For regnskabsåret 2017/18 budgetteres med et underskud på kr. (178.300), hvilket primært skyldes at budgetteret vedligeholdelse af fællesarealer i år 2016/17 afholdes i næste regnskabsperiode.

Varmeregnskabet viser et overskud på kr. 451.401 mod budgetteret kr. 281.037.

Overskuddet kr. 451.401 foreslås hensat til kommende varmeinvesteringer.

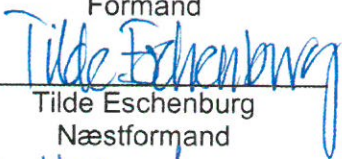
For 2017/18 budgetteres med et overskud på kr. 148.580, som forventes overført til hensættelser vedrørende varmesystemet, hvori løbende investeringer modregnes, jf. note 15.

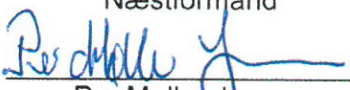
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

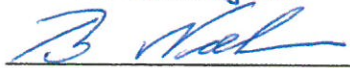
Kokkedal, den 25. september 2017

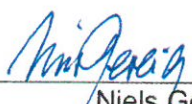
Bestyrelsen:


Hans Kristensen
Formand

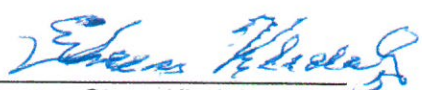

Tilde Eschenburg
Næstformand


Per Møller Jensen


Bent Nielsen


Niels Gervig
Kasserer


Henrik Jørgensen


Steen Kledal

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på grundejerforeningens ordinære generalforsamling, den 31. oktober 2017

Dirigent

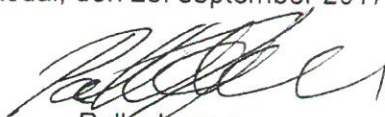
DEN INTERNE REVISORS PÅTEGNING

Som intern revisor for Grundejerforeningen Fasanvænget har jeg for regnskabsåret 2016/17 ved brug af stikprøvekontrol udført følgende arbejdsopgaver, jf. de af grundejerforeningens bestyrelse givne retningslinier for Intern Revisor:

- jeg har påset at bestyrelsens beslutninger er i overensstemmelse med grundlaget i vedtægterne samt er i tråd med generalforsamlingens vedtagelser
- jeg har påset at bestyrelsens økonomiske forvaltning er i overensstemmelse med grundlaget i vedtægterne samt er i tråd med generalforsamlingens vedtagelser
- jeg har gennemgået regnskabet bilagsmateriale med det formål at bestemme om bilagene, herunder særligt udgiftsbilag, hører hjemme under de i vedtægterne beskrevne og på generalforsamlingen vedtagne formål og aktiviteter.

De af mig gennemførte arbejdshandlinger har ikke givet anledning til bemærkninger.

Kokkedal, den 25. september 2017



Palle Jensen
intern revisor

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne af Grundejerforeningen Fasanvænget

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Grundejerforeningen Fasanvænget for regnskabsåret 1. juli 2016 – 30. juni 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder med de ændringer og tilpasninger, som anses for hensigtsmæssige og passende under hensyntagen til grundejerforeningens aktiviteter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af grundejerforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af grundejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 – 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med grundejerforeningens sædvanlige praksis de af bestyrelsen godkendte resultatbudgetter for 2016/17 og 2017/18. Budgettallene, som fremgår i særskilte kolonner i tilknytning til resultatopgørelsen, har ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere grundejerforeningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere grundejerforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

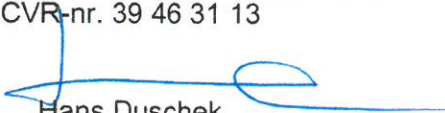
Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af grundejerforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om grundejerforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at grundejerforeningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Hørsholm, den 25. september 2017

KRESTON CM
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab
CVR-nr. 39 46 31 13


Hans Duschek
statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder med de ændringer og tilpasninger, som anses for hensigtsmæssige under hensyntagen til Grundejerforeningens aktiviteter.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde grundejerforeningen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå grundejerforeningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver er optaget til anskaffelsessum (kostpris) med fradrag af foretagne afskrivninger. Afskrivninger på anlægsaktiver foretages lineært over aktivernes forventede levetid, almindelig ansat til 3-20 år.

Småanskaffelser under kr. 10.000 udgiftsføres i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender er optaget til nominel værdi. På tilgodehavender, der på balancetidspunktet er overdraget til inkasso, er der foretaget nødvendige hensættelser til dækning af forventede tab.

Værdipapirer

Værdipapirer, der vedrører Varmen, består af børsnoterede realkreditobligationer samt erhvervsobligationer. Værdipapirer er i balancen optaget til balancedagens børskurs.

RESULTATOPGØRELSE, GRUNDEJERFORENINGEN

2015/16 1.000 kr.		Note	Realiseret 2016/17	Budget 2016/17 (Ej revideret)	Budget 2017/18 (Ej revideret)
	Indtægter				
2.878	Kontingenter		2.932.200	2.932.200	2.932.200
37	Antennemast udlejning		38.573	37.700	19.500
2.915	Indtægter i alt		2.970.773	2.969.900	2.951.700
390	Administration	1	382.256	428.000	440.000
157	Drift af containergård	2	151.048	194.000	194.000
790	Drift af fællesarealer	3	818.392	957.200	1.058.700
7	Drift af boldbaner	4	2.600	18.000	14.000
317	Vedligeholdelse, gårde	5	294.901	269.400	249.400
610	Drift af fælles TV	6	681.285	668.000	690.150
	Ekstraordinære				
7	indtægter/udgifter		0	50.000	50.000
(6)	Indgået på afskrevne tilgodehavender		(6.000)	0	(6.000)
2.272	Udgifter i alt		2.324.482	2.584.600	2.690.250
643	Resultat før afskrivninger og renter		646.291	385.300	261.450
(439)	Afskrivninger	11	(424.839)	(426.350)	(426.250)
204	Resultat før renter		221.452	(41.050)	(164.800)
(23)	Renter	7	(18.000)	(18.000)	(13.500)
181	Resultat		203.452	(59.050)	(178.300)
	Fordeling af resultat				
181	Overføres til egenkapitalen		203.452	(59.050)	(178.300)
0	Henlagt til drift næste år		0	0	0
181	I alt		203.452	(59.050)	(178.300)

Budget 2017/18

Bestyrelsen foreslår et uændret månedligt kontingent på kr. 675 i næste regnskabsperiode. Dette muliggør øget indsats på fællesområderne samt gennemførelse af investeringer, der anses for nødvendige for at bevare bebyggelsens kvalitetsniveau.

Den fremlagte langtidsøkonomiberegning viser at den beskrevne linje frigør midler til fortsat udvikling af bebyggelsen uden kostbar fremmedfinansiering, ligesom handlefriheden til at gennemføre større investeringer bevares.

RESULTATOPGØRELSE, ENERGIFORBRUG OG VARMECENTRAL

2015/16 1.000 kr.		Note	Realiseret 2016/17	Budget 2016/17 (Ej revideret)	Budget 2017/18 (Ej revideret)
4.015	Energibidrag, opkrævet beboere		3.857.390	3.833.000	3.733.000
(3.629)	Leveret fjernvarme		(3.670.557)	(3.833.000)	(3.733.000)
(21)	Afregningsdifference		(5.705)	0	0
(365)	Mellemregning med beboere		(181.128)	0	0
0	Energiregnskab i alt		0	0	0
	Drift af varmecentral				
	Fast varmebidrag:				
1.054	Bidrag til drift af varmecentral, beboere		1.054.080	1.054.080	1.054.080
1.054	Bidrag til varmecentral i alt		1.054.080	1.054.080	1.054.080
	Udgifter til varmecentral				
	Vedligeholdelse i huse og				
182	ledningsnet		253.356	285.000	335.000
68	Elektricitet		65.438	65.000	65.000
10	Alarmsystem		4.508	12.000	6.000
85	Brunata varmeregnskaber		86.849	90.000	90.000
0	Administrator varmeregnskab		0	0	10.000
48	Varmecentral arealleje		48.000	48.000	48.000
0	Projektomkostninger		20.000	20.000	20.000
29	Teknisk assistance og service		53.355	50.000	60.000
8	Kontrolmanual målerne		8.563	9.000	9.000
16	Tab på debitorer		0	15.000	10.000
	Administrationsbidrag,				
105	Grundejerforeningen		105.000	105.000	105.000
150	Andel i fælles lønomkostninger		150.000	150.000	150.000
9	Diverse udgifter		7.555	13.000	11.000
15	Finansrådgivning		15.500	15.000	16.000
1	Spædvand		1.200	8.000	4.000
(41)	Erstatning Codan Forsikring		0	0	0
0	Uforudsete udgifter	9	0	50.000	50.000
685	Udgifter varmecentral i alt		819.324	935.000	989.000
	Resultat før afskrivninger og renter		234.756	119.080	65.080
	Afskrivninger:				
(25)	Varmtvandsmålere		(6.043)	(6.043)	0
344	Resultat før renter		228.713	113.037	65.080
103	Renter og kursreguleringer	10	222.688	168.000	83.500
447	RESULTAT		451.401	281.037	148.580

RESULTATOPGØRELSE, ENERGIFORBRUG OG VARMECENTRAL - FORTSAT

2015/16 1.000 kr.		Note	Realiseret 2016/17	Budget 2016/17 (Ej revideret)	Budget 2017/18 (Ej revideret)
Fordeling af resultat					
<u>447</u>	Hensættelser til renovering	15	<u>451.401</u>	<u>281.037</u>	<u>148.580</u>
<u>447</u>	I alt		<u>451.401</u>	<u>281.037</u>	<u>148.580</u>

Budget 2017/18

Energibidraget forslås uændret til kr. 800 pr. måned resten af 2017. I 2018 stiger det muligvis afhængigt af udviklingen i fjernvarmeprisen.

Det faste varmebidrag - dækker dels drift/vedligehold af varmecentral og øvrige fordelingssystem, dels henlæggelser til fremtidige renoveringer – foreslås uændret med kr. 240 pr. måned.

BALANCE

	Note	30/6 2017	30/6 2016
AKTIVER			
Materielle anlægsaktiver			
Fælleshus og inventar	12	129.178	164.449
Containergård	12	34.112	45.041
Tennisbaner	12	0	0
Maskinhus	12	0	0
Veje, stier, fortove og lamper	12	3.274.750	3.518.467
Maskiner	12	213.708	242.170
Forsyningsnet TV/Data	12	166.950	240.910
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>3.818.698</u>	<u>4.211.037</u>
Omsætningsaktiver			
Likvide beholdninger		1.029.399	550.221
Tilgodehavende kontingenter m.v.		23.285	35.917
Forudbetalte omkostninger		120.919	102.152
Aktiver vedrørende varme	13	7.263.395	6.897.769
Omsætningsaktiver i alt		<u>8.436.998</u>	<u>7.586.059</u>
AKTIVER I ALT		<u>12.255.696</u>	<u>11.797.096</u>

BALANCE

	Note	30/6 2017	30/6 2016
PASSIVER			
Egenkapital			
Disponibel egenkapital, driften	8	<u>3.905.348</u>	<u>3.701.896</u>
Egenkapital i alt		<u>3.905.348</u>	<u>3.701.896</u>
Hensættelser			
Hensættelser vedrørende varmesystemet	15	<u>6.631.186</u>	<u>6.179.785</u>
Hensættelser i alt		<u>6.631.186</u>	<u>6.179.785</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Forudbetalt antenneleje		9.786	0
Skatter, soc.bidrag, feriepenge m.v.		117.392	114.244
Skyldige omkostninger		150.530	179.016
Mellemregning med gårde		349.441	294.652
Leje deposita		9.804	9.519
Lån fra varme		450.000	600.000
Kortfristet gæld vedrørende varme	14	<u>632.209</u>	<u>717.984</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>1.719.162</u>	<u>1.915.415</u>
PASSIVER I ALT		<u>12.255.696</u>	<u>11.797.096</u>

NOTER

2015/16 1.000 kr.	Note	Realiseret 2016/17	Budget 2016/17	Budget 2017/18
1. Administration				
36	Honorar, formand	36.000	36.000	36.000
36	Honorar, kasserer	36.000	36.000	36.000
23	Honorar, sekretær	23.000	23.000	23.000
70	Honorar, øvrige bestyrelse	70.000	70.000	70.000
63	Lønsumsafgift	63.947	65.000	70.500
24	Sociale bidrag o.lign.	24.961	26.000	28.000
29	Forsikringer	28.687	35.000	35.000
	Forbrugsafgifter, Fredensborg			
1	Kommune	1.738	1.000	2.000
50	Revision	50.000	50.000	50.000
37	Ekstern faglig bistand	12.875	35.000	35.000
77	Honorar, administrator	82.500	82.500	90.000
	Øvrige omkostninger			
36	vedrørende opkrævning	37.652	37.000	40.500
	Kontorartikler, porto,			
7	tryksager m.v.	4.998	11.500	8.000
0	Småanskaffelser kontor	6.376	0	0
0	Hjertestarter	13.034	0	10.000
1	Kørsel og udbringning	2.100	4.000	4.000
9	Bestyrelsesmøder, gårdmøder ..	11.482	14.000	17.000
17	Årsfest bestyrelsen	14.611	25.000	20.000
1	Gaver, blomster	795	3.000	3.000
1	Sociale arrangementer	2.429	3.000	3.000
2	Generalforsamling	2.056	4.000	4.000
1	Diverse udgifter og indtægter	0	4.000	4.000
25	Tab på debitorer	15.515	20.000	10.000
546		540.756	585.000	599.000
(48)	Arealleje varmecentral	(48.000)	(48.000)	(48.000)
(3)	Lejeindtægt Fasanreden	(5.500)	(4.000)	(6.000)
(105)	Admin.bidrag energiregnskabet ..	(105.000)	(105.000)	(105.000)
390	Administration i alt	382.256	428.000	440.000

NOTER

2015/16 1.000 kr.	Note	Realiseret 2016/17	Budget 2016/17	Budget 2017/18
2. Drift af containergård				
98	Løn containervagter	96.719	99.000	101.000
52	Containertømninger	25.716	60.000	33.000
0	Afgift forbrænding affald	19.397	0	25.000
7	Reparation og vedligeholdelse containerplads	9.216	25.000	25.000
0	Reparation og vedligeholdelse af containergård	0	10.000	10.000
157	Drift af containergård i alt	151.048	194.000	194.000
3. Drift af fællesarealer				
761	Løn og personaleomkostninger ..	764.039	784.000	851.000
109	Drift af traktor og maskiner	105.881	131.500	123.500
15	Vedligeholdelse veje, stier, tunneller m.v.	17.606	115.000	155.000
15	Beplantning	42.211	25.000	30.000
5	Gartnerhjælp	2.844	10.000	5.000
7	Øvrige udgifter	12.061	11.700	14.200
28	Småanskaffelser	23.750	30.000	30.000
0	Snerydning	0	0	0
940		968.392	1.107.200	1.208.700
(150)	Andel i lønninger m.v. vedrørende varmecentral	(150.000)	(150.000)	(150.000)
790	Drift af fællesarealer i alt	818.392	957.200	1.058.700
4. Drift af boldbaner				
(1)	Lejeindtægt	0	(1.000)	(1.000)
8	Vedligeholdelse	2.600	19.000	15.000
7	Drift af boldbaner i alt	2.600	18.000	14.000

NOTER

2015/16 1.000 kr.	Note	Realiseret 2016/17	Budget 2016/17	Budget 2017/18
5. Vedligeholdelse af gårde				
(18)	Lejeindtægt, carport	(17.600)	(17.600)	(17.600)
162	Vedligeholdelse	162.000	162.000	162.000
82	El i carporte	79.437	90.000	85.000
91	Renovering og eftersyn af legepladser	71.064	35.000	20.000
317	Vedligeholdelse af gårde i alt	294.901	269.400	249.400
6. Drift af fælles TV				
464	Betalingskanaler	478.570	475.000	500.000
143	Copy-Dan og Koda-afgifter	169.438	160.000	185.000
0	Vedligeholdelse af antennenet (stikledning)	0	0	0
0	Hjemmeside	30.000	30.000	0
3	Webhotel	2.700	3.000	3.000
0	Bredbåndsforbindelse	577	0	2.150
610	Drift af fælles TV i alt	681.285	668.000	690.150
7. Renter				
(1)	Renter diverse	0	0	0
0	Renter vedrørende bankkonti	0	0	0
(22)	Renter overført til varme	(18.000)	(18.000)	(13.500)
(23)	Renter i alt	(18.000)	(18.000)	(13.500)
8. Egenkapital				
3.521	Egenkapital 1. juli	3.701.896	3.701.896	3.905.348
181	Overført andel af årets resultat ..	203.452	(59.050)	(178.300)
3.702	Egenkapital i alt	3.905.348	3.642.846	3.727.048

NOTER

2015/16 1.000 kr.	Note	Realiseret 2016/17	Budget 2016/17	Budget 2017/18
9. Uforudsete udgifter varmecentral				
<u>0</u>	Diverse	<u>0</u>	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
<u>0</u>	Uforudsete udgifter varmecentral i alt	<u>0</u>	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
10. Renter og kursreguleringer varmecentral				
193	Renter af obligationer	147.998	150.000	70.000
(112)	Kursregulering obligationer	59.187	0	0
0	Kurtage ved køb	(2.497)	0	0
0	Renter vedrørende bankkonti	0	0	0
22	Renter overført fra grundejer- forening	<u>18.000</u>	<u>18.000</u>	<u>13.500</u>
<u>103</u>	Renteindtægter varmecentral i alt	<u>222.688</u>	<u>168.000</u>	<u>83.500</u>
11. Afskrivninger				
35	Fælleshus bygninger	35.271	35.600	35.500
26	Containergård	10.929	11.000	11.000
244	Veje, stier, fortove og lamper	243.717	243.750	243.750
60	Maskiner	60.962	62.000	62.000
74	Forsyningsnet TV/Data	<u>73.960</u>	<u>74.000</u>	<u>74.000</u>
<u>439</u>	Afskrivninger i alt	<u>424.839</u>	<u>426.350</u>	<u>426.250</u>

NOTER

12. Materielle anlægsaktiver

	Fælleshus og inventar	Container-gård	Maskinhus	Veje, stier, fortove og lamper
Forventet brugstid	5-20 år	10-20 år	20 år	20 år
Kostpris pr. 1. juli 2016	497.928	272.312	286.249	4.730.998
Tilgang til kostpris	0	0	0	0
Afgang til kostpris	0	0	0	0
Kostpris pr. 30. juni 2017	497.928	272.312	286.249	4.730.998
Afskrivninger pr. 1. juli 2016	(333.479)	(227.271)	(286.249)	(1.212.531)
Årets afskrivninger	(35.271)	(10.929)	0	(243.717)
Afskrivninger vedrørende årets afgang	0	0	0	0
Afskrivninger pr. 30. juni 2017	(368.750)	(238.200)	(286.249)	(1.456.248)
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2017	129.178	34.112	0	3.274.750

	Maskiner	Forsyningsnet TV/Data	Tennisbaner	I alt
Forventet brugstid	5-10 år	10 år	10 år	-
Kostpris pr. 1. juli 2016	560.919	1.178.159	323.750	7.850.315
Tilgang til kostpris	32.500	0	0	32.500
Afgang til kostpris	0	0	0	0
Kostpris pr. 30. juni 2017	593.419	1.178.159	323.750	7.882.815
Afskrivninger pr. 1. juli 2016	(318.749)	(937.249)	(323.750)	(3.639.278)
Årets afskrivninger	(60.962)	(73.960)	0	(424.839)
Afskrivninger vedrørende årets afgang	0	0	0	0
Afskrivninger pr. 30. juni 2017	(379.711)	(1.011.209)	(323.750)	(4.064.117)
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2017	213.708	166.950	0	3.818.698

NOTER

30/06 2017 30/06 2016

13. Aktiver vedrørende varme

Likvide beholdninger	2.564.370	2.272.654
Realkredit- og erhvervsobligationer kursværdi pr. 30. juni 2017	4.190.380	3.954.048
Periodiserede renter	22.665	34.550
Tilgodehavende varme, grundejerne, foregående år	33.555	28.050
Udlån til Grundejerforeningen	450.000	600.000
Varmvandsmålere: Note 16	0	6.042
Energimålere, lager	2.425	2.425

Aktiver vedrørende varme i alt	<u>7.263.395</u>	<u>6.897.769</u>
---	-------------------------	-------------------------

14. Kortfristet gæld vedrørende varme

Mellemregning grundejerne, varmeregnskab	214.442	370.478
Skyldig fjernvarme maj/juni 2017	320.882	288.631
Skyldige omkostninger i øvrigt	96.885	58.875

Kortfristet gæld vedrørende varme i alt	<u>632.209</u>	<u>717.984</u>
--	-----------------------	-----------------------

15. Hensættelser vedrørende varmesystemet

	Realiseret 2015/16	Realiseret 2016/17	Budget 2017/18
Hensættelser pr. 1. juli	5.721.402	6.168.785	6.620.186
Årets hensættelser	<u>447.383</u>	<u>451.401</u>	<u>148.580</u>
Hensættelser varmecentral 30. juni	6.168.785	6.620.186	6.768.766
Hensat til tab på debitorer	<u>11.000</u>	<u>11.000</u>	<u>11.000</u>
Hensættelser vedrørende varmesystemet i alt	<u>6.179.785</u>	<u>6.631.186</u>	<u>6.779.766</u>

NOTER

16. Investering i varmecentral

	Varmvands- målere	Energi- måler	Projekt varmecentral	Projekt ventilbrønde	I alt
Kostpris pr. 1. juli 2016	124.792	131.189	624.152	3.352.169	4.232.302
Tilgang til kostpris	0	0	0	0	0
Afgang til kostpris	0	0	0	0	0
Kostpris pr. 30. juni 2017 .	124.792	131.189	624.152	3.352.169	4.232.302
Afskrivninger pr. 1. juli 2016	(118.750)	(131.189)	(624.152)	(3.352.169)	(4.226.260)
Årets afskrivninger	(6.042)	0	0	0	(6.042)
Anvendt hensættelser	0	0	0	0	0
Afskrivninger pr. 30. juni 2017	(124.792)	(131.189)	(624.152)	(3.352.169)	(4.232.302)
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2017	0	0	0	0	0



GRUNDEJERFORENINGEN
FASANVÆNGET
2980 KOKKEDAL

Generalforsamling den 7. december 2017

Forslag nr. 1: Ændring af vedtægter

Nuværende vedtægter	Ændres til
§1 stk. 2 og 3 Dens hjemsted er Karlebo Kommune. Foreningens vedtægter samt senere ændringer i vedtægterne, her- under beslutning om ophævelse af foreningen, skal godkendes af Byrådet for Karlebo Kommune.	Dens hjemsted er Fredensborg Kommune. Foreningens vedtægter samt senere ændringer i vedtægterne, her- under beslutning om ophævelse af foreningen, skal godkendes af Byrådet for Fredensborg Kommune.
§2 stk. 1e at varetage medlemmernes fælles interesser overfor Karlebo kommune, andre offentlige myndigheder og offentlige institutioner.	at varetage medlemmernes fælles interesser overfor Fredensborg Kommune, andre offentlige myndigheder og offentlige institutioner.
§7 stk. 1 Indkaldelse til en generalforsamling sker med mindst 4 ugers varsel ved skriftlig meddelelse til hvert enkelt medlem efter den til foreningens bestyrelse opgivne adresse. Senest 4 uger før den ordinære generalforsamling udsendes det reviderede regnskab samt bestyrelsens forslag til budget for det kommende år til medlemmerne.	Indkaldelse til den ordinære generalforsamling sker med mindst 4 ugers varsel. Indkaldelse med tilhørende materiale – herunder det reviderede regnskab samt bestyrelsens forslag til budget for det nye regnskabsår – udsendes elektronisk direkte til medlemmerne. Indkaldelsen offentliggøres samtidig på foreningens hjemmeside. Øvrige medlemmer, til hvem indkaldelsen ikke kan sendes elektronisk, underrettes ved skriftlig meddelelse til den til foreningen opgivne adresse.
§8 stk. 1 Den ekstraordinære generalforsamling skal afholdes senest 5 uger efter begæringens modtagelse og indkaldes med mindst 3 ugers varsel.	Den ekstraordinære generalforsamling skal afholdes senest 5 uger efter begæringens modtagelse og indkaldes med mindst 3 ugers varsel. Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling sker ligeledes digitalt.
§9 stk. 2 En repræsentant for Byrådet for Karlebo Kommune kan uden stemmeret deltage i og tage ordet på generalforsamlingen	En repræsentant for Byrådet for Fredensborg Kommune kan uden stemmeret deltage i og tage ordet på generalforsamlingen
§12 stk. 1	

...Beslutninger og stemmetal meddeles umiddelbart efter generalforsamlingen foreningens medlemmer skriftligt eller via foreningens interne TV. Generalforsamlingsreferatet udsendes til medlemmerne når det er behørigt underskrevet.	...Beslutninger og stemmetal meddeles umiddelbart efter generalforsamlingen foreningens medlemmer skriftligt eller via foreningens hjemmeside. Generalforsamlingsreferatet udsendes til medlemmerne når det er behørigt underskrevet.
§14 stk. 3 ...Sådanne beslutninger som er truffet af bestyrelsen efter regnskabsårets udløb, og som er væsentlige og uopholdelige, skal uden ugrundet ophold meddeles foreningens medlemmer skriftligt eller via foreningens interne TV, og de skal ligeledes omtales i bestyrelsens årsberetning, ligesom eventuelle økonomiske konsekvenser skal belyses i årsregnskabet.	...Sådanne beslutninger som er truffet af bestyrelsen efter regnskabsårets udløb, og som er væsentlige og uopholdelige, skal uden ugrundet ophold meddeles foreningens medlemmer skriftligt eller via foreningens hjemmeside, og de skal ligeledes omtales i bestyrelsens årsberetning, ligesom eventuelle økonomiske konsekvenser skal belyses i årsregnskabet.
§17 stk. 2 Grundejerforeningens vandforsyning og kloaksystem ejes og drives af Karlebo Kommune.	Grundejerforeningens vandforsyning og kloaksystem ejes og drives af Fredensborg Kommune.
§19 stk. 1 ...Det samlede varme- og energibidrag opkræves og betales forud med 1/366 del pr. medlem således at den sidste rettidige indbetalingsdag er den 1. i hver måned, jf. i øvrigt om indbetaling og inddrivelse § 3, § 4 og § 16.	A conto varmebidrag reguleres en gang årligt for det enkelte medlem, baseret på medlemmets forbrug for den foregående periode. Det faste varmebidrag er fortsat ens for alle medlemmer. Det samlede varme- og energibidrag opkræves og betales forud, således at den sidste rettidige indbetalingsdag er den 1. i hver måned, jf. om indbetaling og inddrivelse §3, §4 og §16.
§21 stk. 1 I tilfælde af beslutning om opløsning af foreningen vælger Generalforsamlingen et likvidationsudvalg, der foretager de nødvendige skridt til foreningens opløsning. Opløsningen af foreningen skal godkendes af Karlebo Kommune.	I tilfælde af beslutning om opløsning af foreningen vælger Generalforsamlingen et likvidationsudvalg, der foretager de nødvendige skridt til foreningens opløsning. Opløsningen af foreningen skal godkendes af Fredensborg Kommune.

Begrundelse:

Vi har i bestyrelsen i de forgangne år arbejdet med en ændring af foreningens vedtægter. Årsagen til dette er, at vi fremover ønsker, at materiale vedrørende generalforsamlingerne så vidt muligt udsendes elektronisk. Som det kan ses i forslaget påtager bestyrelsen sig dog ansvaret for at uddele til de grundejere, som ikke kan tilgå materialet elektronisk.

Bestyrelsen foreslår endvidere, at a conto varmebidraget reguleres en gang årligt i forhold til det enkelte medlems forbrug året før. Det vil være en stor lettelse administrativt.

Derudover er der forslag til ændringer, som udelukkende er opdateringer. "Karlebo" ændres til "Fredensborg" og "intern TV" ændres til "hjemmeside".



GRUNDEJERFORENINGEN
FASENVÆNGET
2980 KOKKEDAL

Generalforsamling den 7. december 2017

Forslag nr. 2: Udskiftning af varmemfordelingsmålere

Bestyrelsen ønsker, at generalforsamlingen tager stiling til, om grundejerforeningen skal skifte vores varmemfordelingsmålere løbende eller på en gang.

Hvis vi udskifter løbende – efterhånden som målerne går i stykker – vil vi fortsætte med at have forskellige målertyper på radiatorerne i husene. Dermed fortsætter problematikken med mistillid begrundet i, at forskellige målere viser forskelligt forbrug. Hvis alle målere er ens, undgår vi dette. Vi – og mange grundejere – har bragt en del sager op overfor Brunata, som ikke er løst til vores (og dermed grundejernes) tilfredshed.

Det skal bemærkes, at de fleste varmemfordelingsmålere på radiatorerne er over 10 år gamle og derfor skal udskiftes snarest grundet alder. Prisen er ca. 500,- pr. måler

Hvis vi udskifter samtlige målere på en gang, er det vores tro, at ovenstående problematik ikke vil fortsætte. Derudover ser vi det som en stor fordel, at målerne kan fjernaflæses. Beboeren behøver ikke at være hjemme på aflæsningstidspunktet. Og man kan som beboer løbende følge forbruget online.

Anlægsudgifterne til ovenstående ligger på ca. 700.000,- til ca. 1.100.000,- alt efter hvilket selskab, vi samarbejder med. Dertil kommer en årlig udgift på ca. 80.000,- til ca. 140.000,- alt efter hvilket selskab, vi samarbejder med (se generalforsamlingens forslag 3).

Bestyrelsen anbefaler, at vi udskifter samtlige varmemfordelingsmålere på en gang.



GRUNDEJERFORENINGEN
FASANVÆNGET
2980 KOKKEDAL

Generalforsamling den 7. december 2017

Forslag nr. 3: Ny varmeafregningsleverandør

Den 30. juni 2018 udløber grundejerforeningens kontrakt med Brunata.

I den forbindelse har bestyrelsen kontaktet 3 leverandører – Brunata, Ista og Techem – med henblik på indhentning af tilbud på udarbejdelse af årligt varmeregnskab, oprettelse og vedligeholdelse af kontrolmanual samt levering/installation af nye fjernaflæsningsvarmemålere (varmefordelingsmålere på radiatorer, varmtvand forbrugsmålere og gulvvarmeenergimålere).

Techem er aldrig vendt tilbage med et tilbud.

Generalforsamlingen skal tage stilling til om grundejerforeningen eventuelt skal skifte til en ny varmeafregningsleverandør (Ista) eller beholde den nuværende (Brunata).

Det skal bemærkes, at de fleste varmefordelingsmålere på radiatorerne er over 10 år gamle og derfor skal udskiftes snarest grundet alder.

Bemærkning: Ved de fjernaflæste løsninger er det muligt for administrator og den enkelte grundejer at følge varmeforbruget online.

Nedenstående forslag – fra hhv. juni og december – indeholder tilbud fra varmeafregningsleverandører på udskiftning af ovennævnte målere samt udarbejdelse af årsregnskab, vedligeholdelse af kontrolmanual og online muligheder. Alle priser er inklusiv moms.

Nedenstående finansieres via de opsparede midler i Varmen.

Afstemning vedr. fremtidig varmeafregningsleverandør:

a) Brunata:

Nøgletal: Levering/Installation af fjernaflæsningsmålere: 1.175.170,00 kr.

Årlig udgift (Varmeregnskab, online, kontrolmanual): 79.500,00 kr.

b) Ista:

Nøgletal: Levering/Installation af fjernaflæsningsmålere: 703.000,00 kr.

Årlig udgift (Varmeregnskab, online, kontrolmanual): 140.680,00 kr.

De økonomiske forskelle på de to leverandøres nøgletal – sammenholdt med at vores samarbejde med Brunata bestemt ikke har fungeret optimalt – gør, at vi anbefaler punkt b; Ista.

Bestyrelsen vil forhandle videre med den valgte varmeafregningsleverandør med henblik på at opnå den for grundejerforeningen mest fordelagtige aftale.