



Grundejerforeningen af 11. februar 1931 / Brønshøj
www.GF31.dk

Indkaldelse til ordinær generalforsamling

Torsdag den 27. april 2023 kl. 19.00 i Medborgerhuset Pilegården,
Brønshøjvej 17, opgang B

DAGSORDEN

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning, se bilag
3. Forelæggelse af det reviderede regnskab for grundejerforeningen til godkendelse, se bilag
4. Orientering om vejlån, afdrag og ydelser for deltagende medlemmer, se bilag
5. Forslag fra bestyrelsen omhandlende økonomi, se bilag
 - a. Budget og kontingent for grundejerforeningen 2023
6. Valg til bestyrelsen og valg af revisor og suppleanter
 - a. Følgende bestyrelsesmedlemmer er på valg:

i. Brian Kalhøj	genopstiller
ii. Henrik Herløv Jørgensen	genopstiller
iii. Morten Okholm	genopstiller (1 år)
iv. Jonas Akrouh Larsen	genopstiller ikke
 - b. To bestyrelsessuppleanter skal vælges

i. Frank Heiberg	genopstiller
ii. Der er en ledig post	vacant
 - c. To revisorer skal vælges:

i. Hans Offersen	genopstiller
ii. Der er en ledig post	vacant
 - d. Revisorsuppleant

i. Der er en ledig post	vacant
-------------------------	--------
7. Eventuelt

Foreningen vil byde de fremmødte på øl og vand.

Venlig hilsen

Bestyrelsen
3. april 2023

Bilag:

- Bestyrelsens beretning
- Regnskab 2022, vejlån 2022 og budget 2023



Grundejerforeningen af 11. februar 1931 / Brønshøj
www.GF31.dk

Brønshøj 3. april 2023

Bestyrelsens beretning for 2022

Generalforsamlingen besluttede i 2020 at nedsætte et vejudvalg. Udvalget har i 2022-2023 arbejdet med nogle konkrete sager, og bestyrelsen har håndteret kontakt til myndigheder og ledningsejere, fx Københavns Kommune og TDC. Trods vejene blev renoveret for omkring ti år siden, må vi forvente, at der vil være et behov for reparation af akutte skader og desværre også udbedring af mangler ved gravearbejder, som ledningsejere gennemfører i vores område.

Her er en kort status for de opgaver, bestyrelsen har arbejdet med det sidste år.

Fortove

De seneste år er der blevet gennemført gravearbejder i vores område af forskellige aktører, bl.a. TDC og Viktech. Desværre er opfyldningen af grus i fortovet efter gravearbejde ikke foretaget med korrekte materialer. Da fortovene blev renoveret for nogle år siden, valgte grundejerforeningen at bruge leret vejgrus til opfyldning i for- og bagbræmme, fordi den type materiale er kompakt, og ikke skylles væk ved regnvejr. De aktører, som har gravet i fortovene, har efterfyldt med almindeligt grus, som ikke "pakker" særlig godt og derfor let skylles væk i kraftigt regnvejr. Mange fortovsfliser ligger derfor nu med blottede kanter i op til flere centimeter, så der er risiko for at snuble over flisekanter og komme til skade. Bestyrelsen har fulgt op på disse sager, bl.a. ved den obligatoriske vejgennemgang, men desværre uden brugbart resultat. Der vil blive arbejdet videre med dette problem det kommende år, og vi må desværre nok forvente, at der vil komme udgifter, som foreningen selv må dække.

Ved gennemgangen af vores fælles veje kan bestyrelsen konstatere, at medlemmer har gennemført ændringer i det fælles design af vores veje og fortove. Vejudvalget er i gang med at danne sig et overblik, og på den baggrund vil der blive taget kontakt til relevante grundejere. Det drejer sig bl.a. om, at der er plantet træer i bagbræmmerne (arealet mellem skel og fortov) samt etableret nye overkørsler, som har en anden standard, end den som vi benytter i foreningen.

Veje og overkørsler

Der findes en del ubenyttede overkørsler i vores forening, enten fordi de blev etableret i forbindelse med vejprojektet i sin tid, eller fordi beboere har etableret en ny overkørsel og ladet den gamle ligge ubenyttet hen. Overkørsler bør fungere som indkørsel til parkeringsareal på grunden.

Det er i foreningens interesse, at der ikke findes ubenyttede overkørsler. Det skyldes, at disse er dyrere og mere besværlige at vedligeholde, samt at de reducerer parkeringsmulighederne på vores veje. Derfor skal gamle og ubenyttede overkørsler nedlægges og reetableres som almindeligt fortov.

Ændringer i vejenes anlæg - som ikke følger designet i vejprojektet - strider mod foreningens interesser om at have et ensartet udtryk på vores fælles veje. Herunder at sikre lave vedligeholdelsesomkostninger for veje og fortove.

Bestyrelsen vil arbejde for at få lavet klarere retningslinjer om etablering/nedlæggelse af overkørsler og om beplantning ud til vejene. Retningslinjerne vil komme til at ligge på foreningens hjemmeside.

En fælles opgave i foreningen er at få tømt vejbrønde for grus, blade m.m. Målet er at få det gjort en gang om året. Vi fik ikke tømt vejbrønde i 2022, men har fået det gjort i starten af 2023.

Som led i klimatilpasningen er det planen, at der i april 2023 vil blive etableret fem vejbede på Bækkeskovvej. Tilsvarende projekter vil blive gennemført i nabogrundejerforeninger.

Vejgennemgang - fibernet

Bestyrelsen gennemgik, sammen med to repræsentanter for Wizer og en fra Københavns kommune, Wizers arbejde med at etablere fibernet i grundejerforeningen. Wizer havde kun arbejdet få steder, og der blev ikke fundet fejl og mangler.

Byggeri

Grundejerforeningen står alene for løbende vedligeholdelse af foreningens veje, opstået ved almindeligt dagligt brug. Udgifter til skader og reparationer opstået ved entreprenørarbejde og byggeri, samt udgifter forbundet med grundejers indgreb i bestående anlæg, påhviler den enkelte grundejer.

HOFORs gasledning

Projektet med udskiftning af en stor gasledning blev afsluttet af HOFOR i 2020, og vejgennemgange er gennemført. Vores rådgiver Hartvig vurderede, at der for grundejerforeningen ikke var mere at komme efter. Bestyrelsen betragter derfor sagen som afsluttet.

Hjemmesiden

Hjemmesiden – www.qf31.dk – er den vigtigste kanal for bestyrelsen til at kunne informere medlemmerne om generalforsamlinger, bestyrelsesarbejdet, vejenes vedligeholdelse og andre emner af fælles interesse for grundejerne. Efter vi har afskaffet omdeling af trykt materiale til generalforsamlingen, er hjemmesiden blevet platformen, hvor medlemmerne kan finde materialet.

Opdateringen af hjemmesiden kunne godt fortjene mere opmærksomhed. Men ressourcerne i bestyrelsen er desværre begrænsede.

Alle medlemmer opfordres til at tilmelde sig foreningens nyhedsliste, så man kan modtage nyheder tilsendt per e-mail.

Samarbejdet med Øens Ejendomsadministration

Grundejerforeningen har en aftale med Øens Ejendomsadministration om holde styr på foreningens økonomi. Bestyrelsen er godt tilfredse med samarbejdet. Vi synes, vi får en professionel assistance omkring håndtering af betalinger, opstilling af regnskab m.v., som vi har stort behov for.

Vejlånet

Knap 110 medlemmer har andel i det fælles vejlån, som blev optaget i forbindelse med den omfattende vejrenovering i 2010-11. Et medlem kan til enhver tid beslutte, om man ville indfri sin andel af restgælden eller fortsætte med afdragsordningen på lånet. Medlemmerne skal være opmærksomme på, at der er fradragsret for renteudgifter i overensstemmelse med de til enhver tid gældende skatteregler. For 2022 har renterne på vejlånet udgjort 1.114,93 kr. per medlem, som

deltager i lånet. Per den 31. dec. 2022 udgjorde restgælden i gennemsnit 24.841 kr. per deltagende medlem.

Det grønne område Trekanten

Det grønne område mellem Bækkeskovvej, Sonnerupvej og Valløvej – kaldet Trekanten – passes i samarbejde mellem grundejerforeningen og CTR, som ejer og driver den underjordiske fjernvarmevekslerstation på Trekanten. Grundejerforeningen har ansat en "pladsmand", som holder rent på fortovet og fejer rendestenen omkring vores område. CTR slår græs, klipper hæk m.v. på området inden for hækken.

Det ser ud som om nogle større grene på det mægtige piletræ er døde. Vi har informeret CTR om problemet og vil holde øje med, hvordan træet har det, når foråret melder løvspring. Døde grene kan falde ned i stormvejr. Det har vi set et par eksempler på.

Fællesarrangementer

Der blev ikke afholdt fastelavn i foreningen i år. Ingen medlemmer havde meldt sig på banen som arrangører. Bestyrelsen vil gerne opfordre til, at medlemmer med gode ideer til fælles arrangementer for foreningens medlemmer henvender sig til bestyrelsen. Der er afsat lidt penge i budgettet til dette formål. Udover fastelavn har vi tidligere haft loppemarked på Trekanten og en guidet fugletur i kvarteret.

Medlemmer til bestyrelsen

Er der medlemmer, som godt kunne tænke sig at få indflydelse på, hvad der skal ske i foreningen, så vil bestyrelsen gerne opfordre til at man stiller op til valg til bestyrelsen eller til en post som revisor. I bestyrelsen vil du møde engagerede medlemmer, som i samarbejde håndterer henvendelser fra medlemmer, myndighedsbehandling og vejenes vedligeholdelse. Tag gerne kontakt til formanden eller et andet medlem af bestyrelsen for at få et indtryk af, hvad bestyrelsen arbejder med.

Bestyrelsen
Grundejerforeningen GF31

Årsrapport

for

CVR.nr. 33603827

G/F af 11. februar 1931

Perioden 1. januar til 31. december 2022

Indholdsfortegnelse

	Side
Foreningsoplysninger	3
Bestyrelsespåtegning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	6
Balance pr. 31. december 2022	7
Noter	8

Foreningsoplysninger

Ejerforeningen:	G/F af 11. februar 1931
Beliggenhed:	Elmelundevej m.fl. 2700 Brønshøj
CVR-nr.	33603827
Hjemstedskommune:	København
Administrator:	ØENS Ejendomsadministration Lergravsvej 59 2300 København S
Intern revision:	Hans Offersen Jørgen Flensholt
Bankforbindelse:	Arbejdernes Landsbank
Antal medlemmer	274

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsregnskabet for 2022 for G/F af 11. februar 1931

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med Grundejerforeningens vedtægter og god regnskabskik.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse:

København, den / 2023

Godkendes af bestyrelsen og intern revision

Revisor:

Hans Offersen

Bestyrelse:

Brian Kalhøj
Formand

Morten Okholm
Næstformand

Jonas Akrouh Larsen
Bestyrelsesmedlem

Henrik Herløv Jørgensen
Bestyrelsesmedlem

Fremlagt og godkendt på foreningens generalforsamling den / 2023

Dirigent

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Grundejerforeningen er aflagt i overensstemmelse med foreningens vedtægter og god regnskabsskik.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes alle omkostninger, herunder også 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 første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Indtægter:

Indtægterne består primært af opkrævede fællesudgifter og er medtaget efter faktureringsprincippet. Indtægter og omkostninger er fordelt på regnskabsår, så de svarer til de beløb, der faktisk er erhvervet og afholdt i regnskabsåret, uanset betalingstidspunktet.

Udgifter

Udgifterne omfatter udgifter anvendt i forbindelse med Grundejerforeningens aktiviteter, herunder administration samt vedligeholdelsesudgifter.

Omkostninger medtages i forhold til den periode, som posterne vedrører

BALANCEN

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Gældsforpligtelser

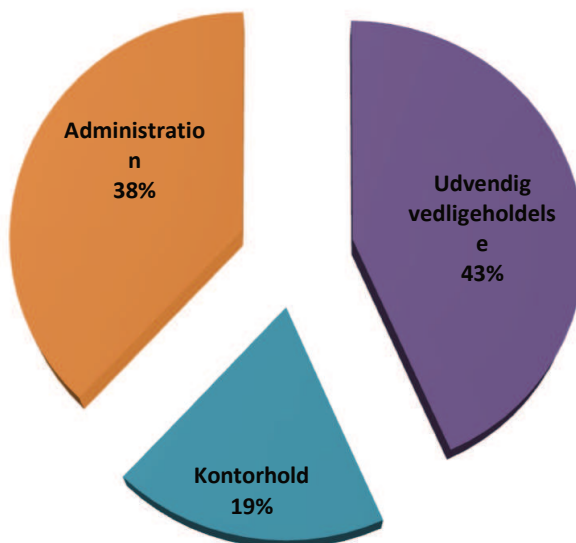
Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.



DKK	Note	Realiseret 01.01.22 - 31.12.22	Realiseret 01.01.21 - 31.12.21	Budgetudkast 01.01.23 - 31.12.23
-----	------	-----------------------------------	-----------------------------------	--

Indtægter	1	135.229	136.521	136.500
Udvendig vedligeholdelse	2	48.998	58.985	73.500
Kontorhold	3	20.845	21.450	19.200
Administration	4	43.315	42.219	47.646
Omkostninger i alt		113.158	122.654	140.346
Resultat af primær drift		22.072	13.867	-3.846
Finansielle omkostninger	5	1.819	1.562	500
Periodens resultat		20.253	12.306	-4.346

Realiserede omkostninger til dato



Balance pr. 31. december 2022



Aktiver

	Note	31.12.22	31.12.21
DKK			
Omsætningsaktiver			
Vejlån	6	2.662.001	3.102.366
Tilgodehavender	7	2.067	4.323
Likvide beholdninger	8	592.224	578.348
Omsætningsaktiver i alt		3.256.292	3.685.038
Aktiver i alt		3.256.292	3.685.038

Passiver

Egenkapital	9	322.332	302.079
Kortfristet gæld	11	2.700	12.134
Øvrige langfristet gæld	10	2.931.260	3.370.825
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.933.960	3.382.959
Passiver i alt		3.256.292	3.685.038



DKK	Realiseret 01.01.22 - 31.12.22	Realiseret 01.01.21 - 31.12.21	Budgetudkast 01.01.23 - 31.12.23
-----	--------------------------------------	--------------------------------------	--

Noter i driften

Note 1 Indtægter

Kontingenter	135.229	136.521	136.500
Indtægter	135.229	136.521	136.500

Note 2 Udvendig vedligeholdelse

Kloakarbejde	34.601	15.432	20.000
Teknisk rådgivning/ingeniør/arkitekt	1.797	29.808	40.000
Pladsmand, løn og materialer	12.000	12.000	13.500
Vedligeholdelse fællesarealer	600	1.745	0
Udvendig vedligeholdelse	48.998	58.985	73.500

Note 3 Kontorhold

Hjemmeside	350	1.350	1.500
Generalforsamling, bestyrelsesudgifter m.v.	7.961	7.966	5.000
Bestyrelse honorar/gaver	7.900	8.700	8.000
Gebyrer	4.634	3.434	4.700
Kontorhold	20.845	21.450	19.200

Note 4 Administration

Administrationshonorar	43.315	42.219	47.646
Administration	43.315	42.219	47.646

Note 5 Finansielle omkostninger

Renteudgifter	1.819	1.562	500
Finansielle omkostninger	1.819	1.562	500



DKK	Realiseret 01.01.22 - 31.12.22	Realiseret 01.01.21 - 31.12.21	Budgetudkast 01.01.23 - 31.12.23
-----	--------------------------------------	--------------------------------------	--

Noter i balancen

Note 6 Vejlån

Fælleslån indbetalinger	-269.259	-268.459
Vejlån Arbejdernes Landsbank	2.931.260	3.370.825
Vejlån	2.662.001	3.102.366

Note 7 Tilgodehavender

Restancer	2.067	4.323
Tilgodehavender	2.067	4.323

Note 8 Likvide beholdninger

AL Bank 5331-0247691	313.577	297.647
AL Bank 5331-0524989 opsparing	278.647	280.701
Likvide beholdninger	592.224	578.348

Note 9 Egenkapital

Overført resultat	302.079	289.773
Årets resultat	20.253	12.306
Egenkapital	322.332	302.079

Note 10 Øvrige langfristet gæld

Vejlån, Arbejdernes Landsbank	2.931.260	3.370.825
Øvrige langfristet gæld	2.931.260	3.370.825

Note 11 Kortfristet gæld

Mellemregning Administrator	-300	-100
Skyldige omkostninger	0	800
Kreditører	3.000	11.434
Kortfristet gæld	2.700	12.134

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Morten Okholm

Navnet returneret af dansk MitID var:
Morten Schøler Okholm
Næstformand
ID: fa6e5c55-6dfc-4a60-901f-5231bec9ffb1
Tidspunkt for underskrift: 16-03-2023 kl.: 12:33:01
Underskrevet med MitID



Henrik Herløv Jørgensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Henrik Herløv Jørgensen
Bestyrelsesmedlem
ID: 862f2c98-0879-400d-b30b-64321ea8a561
Tidspunkt for underskrift: 01-03-2023 kl.: 08:46:08
Underskrevet med MitID



Brian Kalhøj

Navnet returneret af dansk MitID var:
Brian Kalhøj
Bestyrelsesformand
ID: 54c3928f-92c3-4cb1-9c25-0ba27956f59a
Tidspunkt for underskrift: 16-03-2023 kl.: 09:35:31
Underskrevet med MitID



Jonas Akrouh Larsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jonas Akrouh Larsen
Bestyrelsesmedlem
ID: 5c78cff1-e65b-4884-b07e-b5c919f4b1ac
Tidspunkt for underskrift: 16-03-2023 kl.: 09:50:04
Underskrevet med MitID



Hans Offersen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Hans Henrik Offersen
Intern revisor
ID: d22ebf89-274e-43eb-bd61-c3028171635c
Tidspunkt for underskrift: 18-03-2023 kl.: 14:37:51
Underskrevet med MitID



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Jesper Munksgaard

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jesper Munksgaard

Bestyrelsesmedlem

ID: dd5c07e5-3c66-4d59-987a-fb2dbf0f9d42

Tidspunkt for underskrift: 22-03-2023 kl.: 06:19:36

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 6f891c1WHKPR249639780

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.



Grundejerforeningen af 11. februar 1931 / Brønshøj

www.GF31.dk

Budget

1/1-2023 - 31/12-2023

Indtægter

Kontingent	137.000,00
Renter	0,00
Ekstraordinære indtægter	0,00
Indtægter i alt	137.000,00

Udgifter

Vedligeholdelse mm.

Trekanten, løn pladsmand	18.000,00
Trekanten, materialer	2.000,00
Vejreparation	30.000,00
Brøndrensning	17.000,00
Vedligeholdelse mm.	49.000,00

Administration mm

Ejendomsselskabet Øens	48.000,00
Foreningsarrangementer	3.000,00
Bestyrelshonorarer	8.000,00
Bestyrelsesmøder	3.000,00
Generalforsamling	4.000,00
Hjemmeside	1.000,00
Advokat/rådgiver	8.000,00
Genbyrer	5.000,00
Administration mm	80.000,00

Udgifter i alt 129.000,00

Årets resultat 8.000,00

Bestyrelsen foreslår uændret kontingent for 2023:

kr. 250,00 for 4 medlemmer på Slotsherrensvej

kr. 1.000,00 for 2 medlemmer på Elmelundevej

kr. 500,00 for 268 medlemmer