



Tlf: 39 15 52 00
københavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

**ANDELSBOLIGFORENINGEN
KORSIKA & MILANOGÅRDEN
ÅRSRAPPORT 2011/2012**

INDHOLDSFORTEGNELSE

Foreningsoplysninger	2
Bestyrelsens beretning	3 - 5
Ledespåtegning.....	6
Den uafhængige revisors påtegning.....	7 - 8
Arsregnskabet	
Anvendt regnskabspraksis	9 - 11
Årsregnskab 2011/2012	12 - 14
Noter til årsregnskabet	15 - 22
Andelenes pris	23
Andelenes pris pr. lejlighedstype	24 - 25

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningsnavn: Andelsboligforeningen Korsika & Milanogården

Adresse: Milanovej 3 A
2300 København S

Matr. nr.: Sundbyøster 3748, 3749, 3777 og 3778

CVR. nr.: 63 99 93 18

Kommune: Københavns Kommune

Bestyrelse: Katrine Østergaard Nielsen, formand
Lene Hansen
John Eli Nielsen
Lisbeth Kirkegaard

Revision: BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Andelskapital: Kr. 2.825.305 fordelt på 15.833,5 m²

Antal andelshavere: 278

Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

BESTYRELSENS BERETNING

Vi har i bestyrelsen haft et travlt år, og vi har igangsat mange spændende aktiviteter og projekter.

I det forgangene år er der blevet handlet 31 boliger i foreningen, og heldigvis går det stærkt med salgene i vores forening. I forbindelse med overdragelserne har bestyrelsen lavet et nyt tiltag med en lille brochure som hedder "Velkommen til ABKM". I brochuren er det muligt at finde frem til hvem, hvad og hvor. Det er meningen at vi med tiden i bestyrelsen vil møde på den pågældende nye andelshavers adresse den først kommende mandag med åbningstid efter lejligheden er overtaget og byde velkommen til den nye beboer og samtidig udlevere brochuren.

Vi har med henblik på sidste års general forsamlings undersøgt sagen nærmere vedr. vores tidligere kasserer. Vi har indhentet skriftlige forklaringer fra administrator, revisor, både intern og ekstern og derigennem ikke fundet yderligere anledning til at forfølge sagen og anser dermed sagen som værende afsluttet. Vi kan her også passende oplyse, at vi har optimeret processen omkring håndtering af bilag, samt håndtering af punkter hvorved bestyrelsesmedlemmer har en privat interesse.

Vi har ved den ekstra ordinære generalforsamling 28. februar 2012 fået opdateret vores vedtægter og de er efterfølgende uddelt til samtlige beboere og er ligeså tilgængelige på vores hjemmeside.

Efter generalforsamlingen 2011, bestod bestyrelsen af 5 medlemmer, det varede kort og i marts trak både formand og kasserer sig fra deres poster, dette efterlod en plads til vores 2 suppleanter, hvoraf den ene valgte at trække sig fra posten øjeblikkeligt og den anden idag er fungerende bestyrelsesmedlem. Bestyrelsen består således af Katrine Østergaard Nielsen, John Eli Nielsen, Lene Hansen og Lisbeth Kirkegaard. Vi har fået et rigtig godt samarbejde op at køre og fordeler diverse opgaver imellem os og er gode til at trække på hinandens kompetencer. Samarbejdet med Flemming fungerer rigtig godt.

Vi har i bestyrelsen valgt at få lavet den store vedligeholdelsesplan færdig, som den tidligere bestyrelse havde sat i gang, og den er netop blevet gennemgået på beboermødet den 20. september 2012. Vi har valgt at afholde beboermøde og derigennem gøre brug af nogle af de fagfolk, vi har gjort brug af og regner med at skulle gøre brug af i den nærmeste fremtid, for at optimere den viden både vi har og I kunne have en interesse i at have. Vi håber at I vil tage dette nye tiltag til Jer.

Derudover har bestyrelsen i det forgangne år arbejdet med en masse projekter, som vi kort vil opridse:

Bygningens areal i vore vedtægter (Bilag 1) har vist sig ikke at stemme overens med det areal, som vi opererer med og har opereret med de sidste mange år regnskabsmæssigt. Vi har derfor tjekket alle lejlighedernes areal op, for at se om vi kunne finde uoverensstemmelsen. Det har vist sig, at det er det regnskabsmæssige tal, som er det korrekte, hvorfor vi til dette års generalforsamling fremsætter en vedtægtsændring, således at arealerne fremadrettet stemmer overens i vedtægter og regnskab.

Maling af opgange er nu afsluttet, det har været en lang proces, men vi er kommet igennem det. Med bestyrelsens øjne er det blevet et rigtig flot resultat. Vi håber nu at alle vil passe på vores flotte opgange. Vi har modtaget lidt maling til klat reparation, men ikke i uanede mængder.

Vaskerierne virkede ikke i en periode i sommeren 2011. Da vi i forbindelse med start af Parknets internet i foreningen oplevede et stort skybrud, var det længe det der drillede os. Vi troede at anlægget var blevet ødelagt af vand, hvilket ikke tilfældet. Bestyrelsen havde i forbindelse med, at Parknet skulle overtage foreningen opsagt samtlige IP adresser til internettet, dvs. at bestyrelsen også havde opsagt internettet til vaskerierne, uden at have tænkt over det. Det blev til en langtrukken kamp for at få det op at køre igen. Men vi fik ved fælles hjælp oprettet 2 nye IP adresser og vaskerierne kørte så igen. I den periode, hvor vaskerierne ikke fungerede optimalt, var der ikke sendt afregninger til beboerne, så derfor var der en høj vaskeafregning første gang efter vi igen fik tingene op at køre. Bestyrelsen besluttede at hele processen omkring vaskerier, afregning samt vaskechips skulle procesoptimeres, så vi nu kender hele vejen fra chip til afregning til beboeren. Vi har kvitteringer på samtlige vaskechips, og der er nu ingen tilfældige numre eller chips i omløb.

BESTYRELSENS BERETNING (fortsat)

Krydsfelterne har det ikke godt, de er i meget dårlig stand. Vi har for det første svært ved at få udluftet de små rum, og arbejder på en løsning. Vi har til en start lavet en mindre oprydning og sørget for at lave luft omkring skabene. Krydsfelterne indeholder vores tv-, internet- og dørtelefonkabler. Der er en del udfordringer omkring disse felter, fordi vores tidligere leverandør tilbageholder information omkring hvilke kabler, der går til hvilke lejligheder, og kun vil udlevere disse mod en klækkelig betaling. Vi er derfor selv i gang med at kortlægge ledningssystemet, og det går langsomt fremad. Efterhånden skal vi nok få løst problemerne, men det vil tage lidt tid. Bestyrelsen er så heldig at indeholde medlemmer med forskellige kompetencer, ligesom nogle har været meget villige med at hjælpe til. Det skal de have en stor tak for.

Dørtelefonerne driller os og er fortsat en stor udfordring, men vi har fået en fast leverandør, samt person vi kan tilkalde, når problemerne opstår. Og efterhånden som vi får ryddet op i ledningerne i krydsfelterne, så skal vi nok få dem alle op at køre optimalt igen. Derudover har vi også mistænkt et lynnedslag i sommeren 2012 for at have drillet os, således at nogle af dørtelefonerne også har været brændt sammen.

Vedligeholdelsesrapporten er et projekt påbegyndt af den tidligere bestyrelse og afsluttet af os. Vores bygninger er blevet grundigt gennemgået, hvilket har givet os et overblik over de punkter, som vi skal have med på foreningens vedligeholdelsesplan over de næste 10 år, og hvordan vi skal prioritere. Selve planen er blevet gennemgået på beboermødet og er tilgængelig på hjemmesiden. Vi har et efterslæb vedligeholdelsesmæssigt pga. boligafgiften på tidligere generalforsamlinger er nedsat, og vi derfor ikke har den opsparing i foreningen, som kunne have finansieret det fremtidige vedligehold. Vi vil derfor på den kommende generalforsamling fremstille forslag om forhøjelse af boligafgiften.

Fugtskader på bygningerne er desværre et stigende problem, og vi har her en lidt kedelig udfordring. Vi har i det forgangene år været på besøg i flere lejligheder med luftfugtighedsmålere, og vi er af den overbevisning at mange af skaderne skyldes dårlig udluftning fra beboernes side sammenholdt med at vores udluftningskanaler er blokerede. Vi er gået i gang med at undersøge mulighederne for at udbedre disse samt undersøge mulighederne for at lave bedre indeklimaer i lejlighederne.

Tilslutningen til Parknet havde både gode og dårlige sider. Vi oplever fortsat udfald i TV-pakker, ligesom vi også havde udfordringer i forhold til vores vaskeriers internet opkobling. Vi mangler fortsat at færdiggøre den opstart vi har indgået kontrakt på, men det blev lidt mere kompliceret end vi havde regnet med, da Dansk Bredbånd ikke ønsker at supportere os med disse oplysninger, med mindre de modtager et større beløb. Derfor har vi flere teknikere tilknyttet, som sammen med bestyrelsen og frivillige beboere med forstand på dette område i gang med at forsøge at knække koden uden, at vi skal betale et stort beløb.

Agerholm Rengøring har vi haft vores udfordringer med i løbet af året og har modtaget flere beboerklager over mangelfuld trappevask mv. Vi er i gang med at kigge kontrakter igennem og forsøger at danne os et overblik over hvem, der skal gøre hvad. Som bekendt er Flemming, vores vicevært, ansat af Agerholm, og det er vigtigt, at vi modtager de ydelser vi betaler for, specielt når Flemming har ferie. Vi har også, som I nok har set, fået indført lister i opgangene over hvornår der bliver vasket gulv og af hvem, så vi kan kontrollere at jobbet bliver gjort. Vi vil dog gerne pointere, at vi er meget glade for Flemming og hans arbejde - han har været en stor hjælp i flere sammenhænge.

Duer driller os fortsat, og der er i år blevet sprøjtet i flere lejligheder for klanner, som desværre er en af de ubehagelige følger, der kommer sammen med duerne. Vi indhentede tilbud på at få fjernet duer løbende, og vi vil ligge op til, at der på budgettet fast bliver sat et beløb af til duebekæmpelse-

Vand i kælderen er et stort fokusproblem for os. Det er nævnt flere gange i vedligeholdelsesrapporten og er desværre hovedkernen til, at vi flere steder har svamp i kælderen. Heldigvis har vi i år været forskånet for de store regnskyl, men vi har dog oprustet os siden sidst og der er indkøbt udstyr i form af pumper og slanger til at klare kommende skybrud.

BESTYRELSENS BERETNING (fortsat)

Brandalarmer er nu monteret i alle opgange, selvom vi ikke håber, at det bliver aktuelt at bruge dem. Vi håber ligeledes med vores forslag omkring nye hoveddøre, at kunne sikre os endnu bedre, men det må generalforsamlingen afgøre.

Forretningslokalet står tomt og har gjort det siden årsskiftet. Vi har haft kontakt til flere interesserede, men det er en langvarig proces pga. finanskrisen. Vi håber dog i den snart at kunne få nogle gode og stabile lejere, som passer ind i vores forening.

Nyhedsbreve er bestyrelsens forsøg på at informere beboere omkring, hvad der foregår i foreningen. Vi kommer til at bruge dette informationsmiddel rigtig meget i fremtiden, da det, sammen med vores hjemmeside, er vores livline ud til Jer imellem generalforsamlinger og beboermøder. Vi vil i nyhedsbrevene tage aktuelle emner op, og modtager gerne forslag og ideer, hvis I gerne vil have noget kommunikeret ud til de øvrige beboere.

Beboermøde er bestyrelsens forsøg på, at gennemgå vigtige emner med andelshaverne. Vi har i år for første gang holdt beboermøde om vedligeholdelsesrapporten samt 2 andre forslag, som bestyrelsen stiller til dette års generalforsamling. Vi håber, at vi ved hjælp af beboermøderne kan få besvaret Jeres spørgsmål ved at trække på eksperter, og give Jer muligheden til at gå mere i dybden med tingene, end vi kan på en generalforsamling. Vi vil her gerne benytte lejligheden til at sige tak, til de mange fremmødte andelshavere, som gav os megen konstruktiv feedback til vort videre arbejde.

Stigerør i 2 opgange blev på sidste generalforsamling besluttet skiftet, hvilket vi har udskudt pga. de akutte problemer, som vedligeholdelsesrapporten angiver. Stigerørene foreslår bestyrelsen skal indgå i vedligeholdelsesplanerne for de næste 10 år, således at de bliver udskiftet når tid er. Men der er andre ting, som bør prioriteres før udskiftning af disse.

Hjemmesiden er igangsat af den tidligere bestyrelse og er i år kommet i luften. Desværre er den lavet i et format, som er svært for os selv at vedligeholde, så der vil på sigt komme yderligere omkostninger enten til vedligehold af denne hjemmeside eller oprettelsen af en ny hjemmeside. Vi får det dog til at fungere for nuværende, da vi i bestyrelsen har et medlem, som kan vedligeholde hjemmesiden.

ABF har vi meldt os ind i, således at vi i bestyrelsen kan få adgang til nogle værktøjer til vort daglige arbejde. Medlemskabet betyder også for os, at vi alle får medlemsbladet fra ABF i vore postkasser.

Vi håber dette har givet Jer et lille overblik over bestyrelsens aktiviteter og fokusområder siden sidste generalforsamling. Vi har brugt megen tid og energi på arbejdet for foreningen og håber, at I også har fornemmelse af, at vi er synlige og tager hånd om problemerne.

...

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2011 – 30. juni 2012 for Andelsboligforeningen Korsika & Milanogården.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.


Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2012 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 2012

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Der er i tiden efter regnskabsårets slutning ikke indtruffet begivenheder, der i væsentlig grad påvirker foreningens økonomiske stilling i forhold til nærværende årsregnskab.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. september 2012



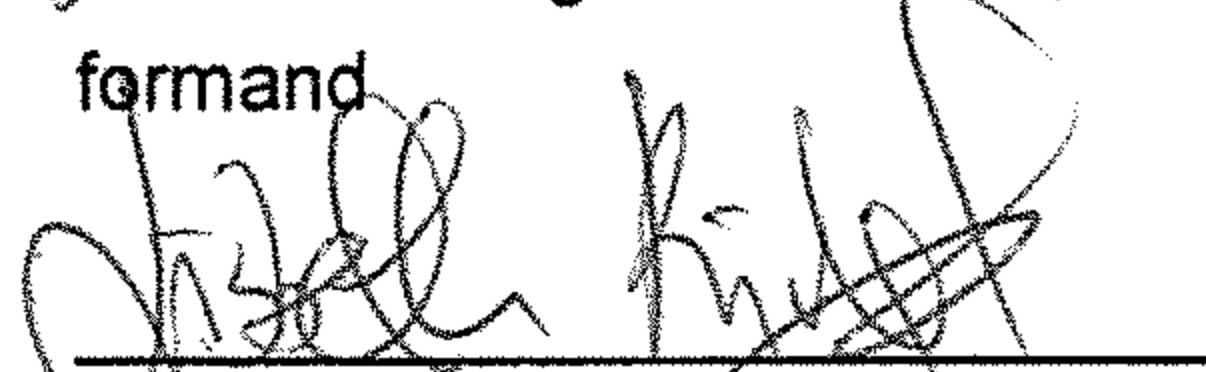
 Katrine Østergaard Nielsen,
 formand



 Lene Hansen

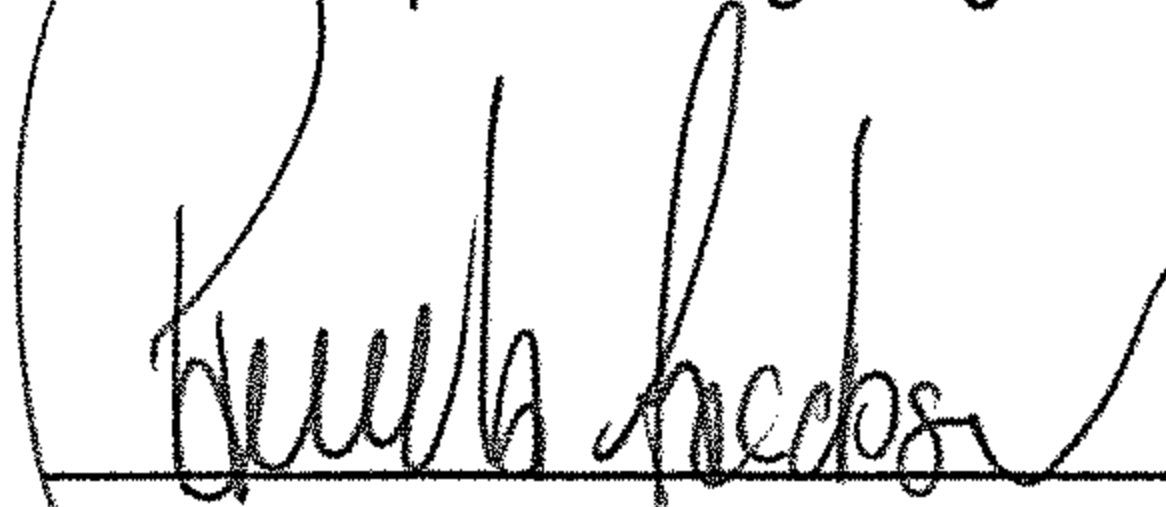


 John Eli Nielsen



 Lisbeth Kirkegaard

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 23. oktober 2012



 Dirigent

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Korsika & Milanogården

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Korsika & Milanogården for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter. Revisionen har ikke omfattet budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2012 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2011 – 30. juni 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

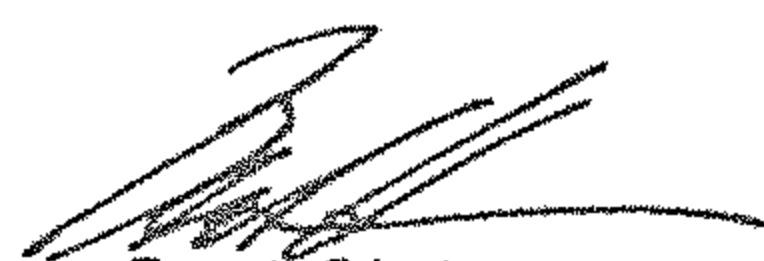
DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING (forsat)

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 26. september 2012

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab



Bent Christensen
Statsautoriseret revisor

Generalforsamlingsvalgt revisor:



Michael Stadi



Kenneth Parbst

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Korsika & Milanogården for 2011/2012 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter. Som følge af foreningens karakter er der dog foretaget tilpasninger i opstillingsformen.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden.

Foreningens bestyrelse har endvidere i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt beslutninger truffet på foreningens generalforsamlinger valgt at foretage hensættelser til udførelse af fremtidige vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. Disse hensættelser fremgår som en særskilt post i balancen og medregnes ikke som en del af egenkapitalen og ved opgørelsen af andelskronen. Præsentationen af disse hensættelser er en afvigelse fra bestemmelserne i årsregnskabsloven.

Endvidere indeholder årsrapporten oplysninger om andelens værdi i overensstemmelse med Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Boligafgift og leje

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opgjorte teoretiske boligafgift og leje. Ikke indbetalt boligafgift og leje samt forudbetalt boligafgift og leje er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis tilgodehavende/forudbetalt boligafgift og leje.

Udgifter

Udgifter omfatter foreningens omkostninger til drift af foreningen, herunder prioritetsrenter, ejendomsskatter og afgifter, reparation og vedligeholdelse, administrationsudgifter samt afskrivninger på foreningens anlægsaktiver.

Ikke betalte udgifter samt betalte udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsperioder er medtaget i årsrapporten som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, som ikke vedrører foreningens almindelige prioritetsgæld. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Andre materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi herefter:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar..... 3-10 år 0-30% af kostpris

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til fremtidig reparation og vedligeholdelse af foreningens ejendom i overensstemmelse med vedtagne beslutninger herom.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Der er ikke afsat udskudt skat på salg af udlejede lejligheder i henhold til det under eventualforpligtelser anførte, da foreningen ifølge sine vedtægter ikke er forpligtiget til at afhænde den sidste udlejede lejlighed.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til den nominelle restgæld på balancedagen. Den fulde restgæld er anført som langfristet gæld, uanset at en del af gælden forfalder til betaling inden ét år fra årsafslutningstidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" samt foreningens vedtægter § 6.

RESULTATOPGØRELSE FOR 2011/2012

Note		2011/12 Regnskab	2011/12 Budget (ej revideret)	2010/11 Regnskab
1	Boligafgift m.v.	4.943.768	4.960.000	4.960.666
2	Diverse indtægter	1.800	0	0
	Indtægter i alt	4.945.568	4.960.000	4.960.666
3	Ejendomsskatter og afgifter	1.912.118	1.858.000	1.760.015
4	Ejendomsservice, renholdelse m.v.	677.721	729.000	729.305
5	Forsikringer	148.574	155.000	146.911
6	Administrationsomkostninger	658.475	582.000	564.727
7	Vedligeholdelse	592.969	420.000	418.086
8	Vameregnskab	86.350	80.000	67.602
9	Vaskerianlæg	-104.267	-109.000	-90.069
	Udgifter i alt	3.971.940	3.715.000	3.596.577
15	Afskrivninger.....	220.036	220.000	220.036
	Resultat herefter	753.592	1.025.000	1.144.053
10	Renteudgifter og lignende udgifter	-355.292	-365.000	-406.093
11	Renteindtægter og lignende indtægter	16.067	16.000	30.565
	Finansieringsomkostninger i alt	-339.225	-349.000	-375.528
	Årets resultat før skat	414.367	676.000	768.525
12	Skat	0	0	0
	DRIFTSRESULTAT	414.367	676.000	768.525
	Årets prioritetsafdrag	1.275.897	1.276.000	1.234.417
	ÅRETS LIKVIDE RESULTAT	-861.530	-600.000	-465.892
	Årets driftsresultat foreslås fordelt således:			
13	Overføres til hovedstandsættelsesfond	487.000	492.000	495.000
19	Overføres til afdragskonto, altanrenovering	656.974	657.000	625.455
21	Overføres til næste år	-729.607	-473.000	-351.930
		414.367	676.000	768.525

BALANCE PR. 30. JUNI 2012

AKTIVER

Note		2011/12	2010/11
	Materielle anlægsaktiver		
14	Ejendomme	164.100.000	164.100.000
15	Tele-IT-Døranlæg	487.087	707.123
16	Driftsmidler	295.071	334.507
	Anlægsaktiver i alt	164.882.158	165.141.630
	Omsætningsaktiver		
	Restancer	81.346	96.392
	Forudbetalte omkostninger	190.905	164.208
	Tilgode hos andelshavere, istandsættelse af lejlighed.....	156.817	0
	Diverse tilgodehavender	68.459	106.317
		497.527	366.917
17	Likvide beholdninger.....	3.810.521	4.602.222
	Omsætningsaktiver i alt.....	4.308.048	4.969.139
	Aktiver i alt.....	169.190.206	170.110.769

BALANCE PR. 30. JUNI 2012 (fortsat)**PASSIVER**

Note		2011/12	2010/11
	Egenkapital		
18	Andelskapital	2.825.305	2.825.305
	Kontantindskud, altanreovering 1991/92	1.382.507	1.382.507
19	Afdragskonto, altanreovering 1991/92	7.850.524	7.193.550
20	Opskrivningshenlæggelser	145.410.848	145.410.848
21	Overført overskud	-1.902.706	-1.173.099
	Egenkapital i alt.....	155.566.478	155.639.111
	Hensættelser		
22	Hovedstandsættelsesfond	3.587.711	3.617.147
	Hensættelser i alt.....	3.587.711	3.617.147
	Langfristet gæld		
23	Prioritetsgæld	6.071.787	7.390.684
	Deposita	541.868	636.195
	Langfristet gæld	6.613.655	8.026.879
	Kortfristet gæld		
23	Prioritetsgæld (kortfristet del af langfristet gæld)	1.319.000	1.276.000
24	Skyldige omkostninger	283.496	487.682
8	Varmeregnskab	438.202	110.981
	Skat	0	0
	Uafsluttede handler	1.368.172	942.920
	Forudmodtaget boligafgift m.v.	13.492	10.049
	Kortfristet gæld	3.422.362	2.827.632
	Gæld i alt.....	10.036.017	10.854.511
	Passiver i alt.....	169.190.206	170.110.769
25	Udskudt skat		
26	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER TIL REGNSKABET 2011/2012

	2011/12 Regnskab	2011/12 Budget (ej revideret)	2010/11 Regnskab
1 Boligafgift m.v.			
Boligafgift	3.800.040	3.800.000	3.800.040
Indbetalinger til hovedstandsættelsesfonden	475.005	475.000	475.005
Ydelse altanrenovering	623.904	624.000	623.904
Lejeindtægt	20.806	41.000	40.800
Kælderrum m.v.	24.013	20.000	20.917
	<u>4.943.768</u>	<u>4.960.000</u>	<u>4.960.666</u>
Opkrævning af ydelse til altanrenovering ophører pr. 30. juni 2012.			
2 Diverse indtægter			
Værdi af eget arbejde udbetalt af forsikringen.....	<u>1.800</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>1.800</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
3 Ejendomsskatter og afgifter m.v.			
Ejendomsskat og renovation	1.089.905	1.098.000	959.902
Vand (inklusive vaskerier jf. note 8)	537.596	540.000	601.665
El (inklusive vaskerier jf. note 8)	284.617	220.000	198.448
	<u>1.912.118</u>	<u>1.858.000</u>	<u>1.760.015</u>
4 Ejendomsservice, renholdelse m.v.			
Trappevask.....	137.500		149.820
Affaldsservice.....	82.953		83.203
Ejendomsservice.....	341.250		384.375
Pasning af grønne og befæstede arealer.....	35.165		36.775
Rengøringsartikler.....	46.933		41.750
Skadedyrsbekæmpelse.....	0		13.750
Løn.....	2.250		9.090
Diverse.....	31.670		10.542
	<u>677.721</u>	<u>729.000</u>	<u>729.305</u>
5 Forsikringer			
Husejerforsikring	143.698	133.000	137.578
Ansvars-, EDB- og erhvervsskade	4.876	22.000	9.333
	<u>148.574</u>	<u>155.000</u>	<u>146.911</u>

NOTER TIL REGNSKABET 2011/2012 (fortsat)

	2011/12 Regnskab	2011/12 Budget (ej revideret)	2010/11 Regnskab
6 Administrationsomkostninger			
Honorar og salærer:			
Administrationshonorar, Datea.....	341.364	342.000	301.422
Administrationshonorar, bestyrelsen	95.000	100.000	120.000
Revisionshonorar	40.000	40.000	40.000
Valuarhonorar	-3.125	25.000	21.875
Etablering af hjemmeside.....	43.750	0	0
Konsulentbistand.....	12.600	0	4.500
Tilstandsrapport, Datea.....	68.750	0	0
Afskrevet tilgodehavender.....	6.294	0	30.000
Advokatsalær	7.875	25.000	0
	<u>612.508</u>	<u>532.000</u>	<u>517.797</u>
Honorarer og salærer i alt			
Administrationsudgifter i øvrigt:			
EDB.....	-4.219		10.424
Opkrævningsomkostninger	18.312		22.470
Mødeudgifter (bestyrelse og generalfors.).....	12.480		6.027
Telefoner, bredbånd mv.	2.347		4.717
ABF kontingent.....	9.487		0
Kontorartikler m.v.	5.307		1.507
Transport	0		0
Gaver, blomster og repræsentation	1.996		252
Diverse.....	257		1.533
	<u>45.967</u>	<u>50.000</u>	<u>46.930</u>
Administrationsudgifter i øvrigt i alt			

NOTER TIL REGNSKABET 2011/2012 (fortsat)

	2011/12 Regnskab	2011/12 Budget (ej revideret)	2010/11 Regnskab
7 Vedligeholdelse			
Vedligeholdelse, ordinær:			
Tag.....	0		13.344
Facade.....	0		0
Altaner.....	2.188		0
Vinduer/yderdøre.....	32.029		82.554
Etageskilte.....	0		2.975
Gas og vandmester	11.837		12.944
Varmeanlæg.....	175.631		139.855
Afløbsinstallationer og sanitet.....	11.453		8.368
Udsugningsanlæg.....	0		10.124
Småanskaffelser inkl. værktøj og diverse materialer	13.024		-1.108
Tele-IT-Døranlæg	19.170		23.438
Elektriker og elektriske artikler	41.153		54.697
Brandalam- og slukningsanlæg.....	109.861		2
Udenomsarealer.....	990		0
Reparation i lejligheder.....	0		12.156
Bygning, indvendig diverse.....	17.986		730
Renovering af kælderhalse.....	0		42.544
Køb af inventar, forretningslokale.....	5.000		0
Renovering skraldeskakter mv	0		0
I alt	<u>440.322</u>	<u>420.000</u>	<u>402.623</u>
 Vedligeholdelse, ekstraordinær:			
Maling af trapper.....	629.647	477.000	1.522.957
Vejbelægning.....	0	0	15.506
Centralvarmeanlæg.....	0	650.000	0
Anvendt HIF	-477.000	-1.127.000	-1.523.000
I alt	<u>152.647</u>	<u>0</u>	<u>15.463</u>
Vedligeholdelse i alt	<u>592.969</u>	<u>420.000</u>	<u>418.086</u>

NOTER TIL REGNSKABET 2011/2012 (fortsat)

	2011/12 Regnskab	2010/11 Regnskab
8 Varmeregnskab		
Samlet fjernvarmeforbrug	1.482.771	1.689.975
Acontobetaling:		
Medlemmer og lejere	1.918.073	1.798.150
Foreningens andel beregnet	2.900	2.806
Til efterbetaling / refusion	438.202	110.981
	2011/12 Regnskab	2011/12 Budget (ej revideret)
Foreningens samlede udgift:		2010/11 Regnskab
Brunata varmeregnskab, afsat	80.000	66.734
Varmeudgift tomgangslejemål, beregnet	3.450	1.136
Varmeudgift foreningens kontorer, beregnet	2.900	2.248
Tab ved fraflyttede medlemmer mv	0	-2.516
Overført til resultatopgørelsen, se side 9	86.350	80.000
	2011/12 Regnskab	2011/12 Budget (ej revideret)
9 Vaskerianlæg		2010/11 Regnskab
Drift:		
Opkrævning til vaskeri.....	138.591	150.000
Diverse udgifter inkl. servicekontrakter	34.324	41.000
Afskrivning vaskerianlæg.....	39.436	39.436
Overført fra hovedstandsættelsesfond.....	-39.436	-39.000
	104.267	109.000
	90.069	

EI- og vandforbrug vedrørende vaskerierne er medtaget under note 3.

Det er på generalforsamlingen besluttet, at vaskerianlæggene skal finansieres over foreningens hovedstandsættelsesfond.

NOTER TIL REGNSKABET 2011/2012 (fortsat)

	2011/12 Regnskab	2011/12 Budget (ej revideret)	2010/11 Regnskab
10 Renteudgifter o.lign.			
BRF Kredit (081-289)	153.330	160.000	192.698
BRF Kredit (085-609)	201.962	205.000	212.823
Ikke fradragsberettigede renter, SKAT.....	0	0	572
Øvrige renter	0	0	0
	<u>355.292</u>	<u>365.000</u>	<u>406.093</u>
11 Renteindtægter o. lign.			
Bankrenter	4.072	0	10.570
Hovedstandsættelsesfonden	11.995	16.000	19.995
	<u>16.067</u>	<u>16.000</u>	<u>30.565</u>
12 Skat			
Skat, regulering tidligere år	0	0	0
Skat, beregnet	0	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
13 Overføres til hovedstandsættelsesfond			
Indbetalinger	475.005	475.000	475.005
Indvundne renter	11.995	17.000	19.995
	<u>487.000</u>	<u>492.000</u>	<u>495.000</u>
Overføres i alt			

NOTER TIL REGNSKABET 2011/2012 (fortsat)

	2011/12	2010/11
14 Ejendomme		
Anskaffelsessum		
Saldo primo.....	18.689.152	18.689.152
Årets tilgang.....	0	0
	<u>18.689.152</u>	<u>18.689.152</u>
Opskrivninger		
Saldo primo.....	145.410.848	246.310.848
Årets opskrivninger.....	0	0
Tilbageførelse af tidligere års opskrivninger.....	0	-100.900.000
	<u>145.410.848</u>	<u>145.410.848</u>
Dagsværdi ultimo.....	<u>164.100.000</u>	<u>164.100.000</u>
Offentlig ejendomsværdi.....	<u>265.000.000</u>	<u>265.000.000</u>
15 Tele-IT-Døranlæg		
Saldo primo.....	2.200.361	1.818.861
Tilgang 2010/11.....	0	381.500
	<u>2.200.361</u>	<u>2.200.361</u>
Tidligere års afskrivninger	1.493.238	1.273.202
Årets afskrivninger	220.036	220.036
	<u>487.087</u>	<u>707.123</u>
Bogført værdi ultimo.....	<u>487.087</u>	<u>707.123</u>
16 Driftsmidler		
Anskaffelsessum primo.....	446.460	256.271
Årets tilgang til kostpris.....	0	190.189
	<u>446.460</u>	<u>446.460</u>
Samlet anskaffelsessum ultimo.....	<u>446.460</u>	<u>446.460</u>
Samlede afskrivninger primo.....	111.953	72.517
Årets afskrivninger	39.436	39.436
	<u>151.389</u>	<u>111.953</u>
Samlede afskrivninger ultimo.....	<u>151.389</u>	<u>111.953</u>
Balanceværdi ultimo.....	<u>295.071</u>	<u>334.507</u>

NOTER TIL REGNSKABET 2011/2012 (fortsat)

		2011/12	2010/11
17 Likvidebeholdninger			
Kassebeholdning		921	14.626
Nordea		3.809.600	4.587.596
		<u>3.810.521</u>	<u>4.602.222</u>
18 Andelskapital	Antal	m ²	Kr.
Andelskapital pr. 30. juni 2012.....	278	15.833,50	2.825.305
Der er ved sammenlægninger udgået i alt 4 lejligheder.			
19 Afdragskonto, altanrenovering 1991/92			
Afdragskonto, primo.....		7.193.550	6.568.095
Årets afdrag.....		656.974	625.455
		<u>7.850.524</u>	<u>7.193.550</u>
Opkrævningen af ydelser til altanrenoveringen 1991/92 ophører pr. 30. juni 2012.			
20 Opskrivningshenlæggelser			
Samlede akkumulerede opskrivninger primo.....		145.410.848	246.310.848
Regulering dagsværdi.....		0	-100.900.000
		<u>145.410.848</u>	<u>145.410.848</u>
21 Overført overskud (Gevinst- og tabskonto)			
Saldo primo.....		-1.173.099	-821.171
Overført af årets resultat		-729.607	-351.928
		<u>-1.902.706</u>	<u>-1.173.099</u>
22 Hovedstandsættelsesfond			
Saldo primo.....		3.617.147	4.705.000
Afskrivninger vaskeri.....		-39.436	-59.853
Anvendt til maling af trapper.....		-477.000	-1.523.000
Henlagt af årets driftsresultat, jf. note 13.....		487.000	495.000
		<u>3.587.711</u>	<u>3.617.147</u>

NOTER TIL REGNSKABET 2011/2012 (fortsat)

	2011/12	2010/11
23 Prioritetsgæld		
Prioritetsgæld primo.....	8.666.684	9.901.101
Årets afdrag	1.275.897	1.234.417
	<u>7.390.787</u>	<u>8.666.684</u>
Prioritetsgæld i alt ultimo.....	7.390.787	8.666.684
BRF Kredit, restløbetid 3 år, 3,1454% (fast rente).....	3.332.369	4.376.343
BRF Kredit, restløbetid 13 år, 4,1039% (fast rente).....	4.058.418	4.290.341
	<u>7.390.787</u>	<u>8.666.684</u>
I alt	7.390.787	8.666.684
Heraf forfalder indenfor 1 år	1.319.000	1.276.000
Efter 1 år, og senere forfalder	6.071.787	7.390.684
Efter 5 år forfalder	2.745.507	3.029.957
Kursværdi af prioritetsgælden udgør.....	<u>7.423.793</u>	<u>8.684.763</u>
Der er ikke indgået finansielle aftaler angående foreningens prioritetsgæld.		
24 Skyldige omkostninger		
Revision.....	40.000	75.000
Afsat valuarhonorar.....	0	25.000
Varmeregnskab, afsat	80.000	71.649
Skyldig A-skat m.v.	8.454	11.364
Skyldig fjernvarme	65.099	62.010
Skyldige håndværkerudgifter m.m.	82.033	234.959
Diverse.....	7.910	7.700
	<u>283.496</u>	<u>487.682</u>

25 Udskudt skat

Landsretten har afsagt dom om, at der udløses beskatning, når den sidste lejlighed i foreningen, der har været udlejet til et ikke-medlem, overgår til at blive benyttet af et medlem på andelsbasis. Beskatningen vil ifølge landsretten i givet fald omfatte alle de lejligheder, der siden 19. maj 1994 er overgået til ændret anvendelse.

Der er for nærværende ikke afsat til eventuel skat som følge af landsrettens kendelser, idet beskatning forudsætter, at den sidste udlejede lejlighed rent faktisk overgår til ændret anvendelse.

Den eventuelle forpligtelse kan med udgangspunkt i nærværende regnskab opgøres til ca. kr. 447.000.

26 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejerpantebrev, lydende på kr. 1.070.000, anvendes p.t. ikke.

Der er afgivet garanti på i alt kr. 412.082 for lån til delvis finansiering af overdragelsessum, i henhold til vedtægternes § 16.

ANDELENES PRIS

- 1.0 I henhold til generalforsamlingsbeslutning fastsættes andelskronen med udgangspunkt i den seneste offentlige vurdering.

Bestyrelsen foreslår med baggrund heri, at der ved salg i tiden indtil næste generalforsamling godkendes en samlet pris for andelene på kr. 245.946.385 uden månedlige prisstigninger.

Bestyrelsens forslag svarer til den maksimale pris iflg. pkt. 2.1 jf. nedenfor med fradrag af kr. 10.000.000 og udgør 96,09 % af denne.

2011/12

Andelskronen

- 2.0 Beregning af maksimale andelskroneværdier.

- 2.1 Højeste lovlige pris efter andelsboligforeningsloven kan efter § 5 stk. 2 litra c (offentlig vurdering) opgøres som følger:

Regnskabsmæssig egenkapital	155.566.478
Regulering fra valuarvurdering til offentlig vurdering.....	100.900.000
Regulering af prioritetsgæld til kursværdi	-33.006
Tele-IT-Døranlæg, fragår	-487.087
	<hr/>
Maksimal pris pr. 30/6 2012.....	255.946.385
	<hr/>
Den maksimale pris er opgjort med udgangspunkt i den seneste offentlige vurdering.....	265.000.000
	<hr/>

ANDELENES PRIS PR. LEJLIGHEDSTYPE

3.0 Den samlede pris kr. 245.946.385 fordeles på de enkelte andele efter følgende principper:

3.1 Totalfordeling, jf. vedtægternes § 6.1

	I alt	Pr. fordel- ingstal (m ²)
Andelskapital	2.825.305	178,44
Indskud 1991/92 (altaner)	1.382.507	Variabelt
Afdrag på altanlån, optaget 1991/92	7.850.524	Variabelt
Formue herudover	233.888.049	14.771,72
	<u>245.946.385</u>	

Det samlede fordelingstal udgør 15.833,5 (m²).

3.2 Fordeling af indskud 1991/92 (A.2)

	Fordelings-tal i alt	Kr. i alt	Pr. fordel- ingstal (m ²)
0 altaner	68,5	27.864	406,77
1 altan	345,0	167.828	486,46
2 altaner	1.958,5	1.186.815	605,98
I alt	<u>2.372,0</u>	<u>1.382.507</u>	

3.3 Fordeling af afdrag på altanlån (B)

	Fordelings-tal i alt	Kr. i alt	Pr. fordel- ingstal (m ²)
0 altaner	256,0	104.134	406,77
1 altan	2.141,0	1.041.507	486,46
2 altaner	11.064,5	6.704.884	605,98
I alt	<u>13.461,5</u>	<u>7.850.524</u>	

4.0 Rekapitulation af pris pr. fordelingstal

Alle andele har som fælles grundbeløb pr. fordelingstal jf. punkt 3.1:

Andelskapital	178,44
Formue herudover	<u>14.771,72</u>
	<u>14.950,16</u>

Med tillæg af de variable beløb fås som slutresultat:

0 altaner:.....	14.950,16 +	406,77 =	15.356,93
1 altan:.....	14.950,16 +	486,46 =	15.436,62
2 altaner:.....	14.950,16 +	605,98 =	15.556,14

En udregning af prisen pr. lejlighedstype gældende til næste generalforsamling fremgår af følgende side.

ANDELENES PRIS PR. LEJLIGHEDSTYPE

5.0 Andelenes pris pr. lejlighedstype pr. 30. juni 2012

Fordelingstal (m2) :	Antal			
	lejligheder:	0 altaner:	1 altan *:	2 altaner:
39,50	29	606.598,74	609.746,49	614.467,53
40,00	4	614.277,20	617.464,80	622.245,60
41,00	17	629.634,13	632.901,42	637.801,74
41,50	4	637.312,60	640.619,73	645.579,81
43,00	5	660.347,99	663.774,66	668.914,02
45,00	5	691.061,85	694.647,90	700.026,30
47,50	1	729.454,18	733.239,45	738.916,65
49,00	4	752.489,57	756.394,38	762.250,86
** 51,50	1	790.881,90	794.985,93	801.141,21
53,00	4	813.917,29	818.140,86	824.475,42
*** 54,00	1	829.274,22	833.577,48	840.031,56
55,50	3	852.309,62	856.732,41	863.365,77
56,00	14	859.988,08	864.450,72	871.143,84
57,00	123	875.345,01	879.887,34	886.699,98
57,50	5	883.023,48	887.605,65	894.478,05
58,00	5	890.701,94	895.323,96	902.256,12
62,00	5	952.129,66	957.070,44	964.480,68
63,00	5	967.486,59	972.507,06	980.036,82
63,50	1	975.165,06	980.225,37	987.814,89
64,00	4	982.843,52	987.943,68	995.592,96
66,00	1	1.013.557,38	1.018.816,92	1.026.705,24
67,50	18	1.036.592,78	1.041.971,85	1.050.039,45
79,00	2	1.213.197,47	1.219.492,98	1.228.935,06
85,00	5	1.305.339,05	1.312.112,70	1.322.271,90
97,00	6	1.489.622,21	1.497.352,14	1.508.945,58
98,00	1	1.504.979,14	1.512.788,76	1.524.501,72
114,00	3	1.750.690,02	1.759.774,68	1.773.399,96
124,50	1	1.911.937,79	1.921.859,19	1.936.739,43
170,00	1	2.610.678,10	2.624.225,40	2.644.543,80
	<u>278</u>			

Til de anførte priser kan lægges værdien af eventuelle forbedringer m.v. i lejligheden.

* Lejlighederne i Milanovvej 7 A og 7 B samt Strandlodsvej 88 A og 88 B, 1. sal til 4. sal, har efter renoveringen kun 1 altan men til gengæld nyt vindue.

Disse lejligheders pris skal på trods af den ene altan findes under linien : 2 altaner.

** Lejligheden har 13 m2 med 0 altaner og 38,5 m2 med 1 altan.

*** Lejligheden har 13 m2 med 0 altaner og 41,0 m2 med 1 altan.