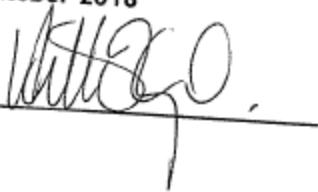


ANDELSBOLIGFORENINGEN KORSIKA & MILANOGÅRDEN
ÅRSRAPPORT
2017/18

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på foreningens ordinære generalforsamling
den 24. oktober 2018

Dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	2
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning.....	3
Administratorerklæring.....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	4-5
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal.....	6
Ledelsesberetning.....	7-17
Årsregnskab 1. juli - 30. juni	
Anvendt regnskabspraksis.....	18-20
Resultatopgørelse.....	21
Balance.....	22-23
Noter.....	24-34
Andelskroneberegning.....	32-34

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Korsika & Milanogården Milanovej 3 A 2300 København S
	CVR-nr.: 63 99 93 18 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
	Matr.nr.: Sundbyøster 3748, 3749, 3777 og 3778 Andelskapital: Kr. 2.825.305 fordelt på 15.833,5 m Antal andelshavere: 278
Bestyrelse	Michael Sæderup, Bestyrelsesformand Frederik Dreie Seidelin John Eli Nielsen Maria Dradrach Kristensen Sheyma Rostami
Intern revision	Henrik Skou, Intern revisor Michael Hansen, Intern revisor
Administrator	Newsec Datea A/S Lyngby Hovedgade 4 2800 Kgs. Lyngby
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V Tlf. 39 15 52 00

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2017/18 for Andelsboligforeningen Korsika & Milanogården.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

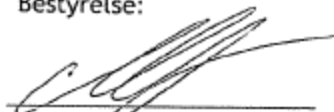
Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

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


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27. september 2018

Bestyrelse:



Michael Sæderup
Bestyrelsesformand

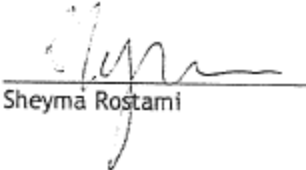


Frederik Drejøe Seidelin

John Eli Nielsen



Maria Dradrach Kristensen



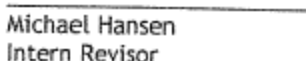
Sheyma Rostami

GENERALFORSAMLINGSVALGT REVISORS UNDERSKRIFT

København, den 27. september 2018



Henrik Skou
Intern Revisor



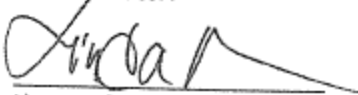
Michael Hansen
Intern Revisor

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i Andelsboligforeningen Korsika & Milanogården skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2017/18. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018.

København, den 27. september 2018

Administrator:



Newsec Datea A/S

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Korsika & Milanogården

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Korsika & Milanogården for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

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

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noterne. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen og noterne, 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, lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter. 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere foreningens 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 foreningen, 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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 foreningens 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 foreningens 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 foreningen 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 ledelsen 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 27. september 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70


Jørgen Buch
Statsautoriseret revisor

HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi, og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Korsika & Milanogården anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør følgende:

Ejendom	Antal	Areal m ²		
Andelslejligheder.....	276	15.833,50		
Udlejede lejligheder.....	0	0,00		
Erhvervslejligheder.....	1	50,00		
	277	15.883,50		
 Grundareal i m ²				11.916,00
			kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
Nøgletal	andel	total		
Offentlig ejendomsvurdering.....	16.737	16.684		
Anskaffelsessum (kostpris).....	1.180	1.177		
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	-270			
Foreslået andelsværdi i gennemsnit pr. m ²	15.942			
Reserver uden for andelsværdi.....	1.072			
				kr./m ²
Boligafgift, incl. opkrævning til hensættelse i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....				378
Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. m ² erhverv.....				837
 Omkostninger m.v. i %				
Vedligeholdelsesomkostninger.....				7,1%
Øvrige omkostninger.....				54,6%
Finansielle poster, netto.....				0,5%
Afdrag.....				37,8%
				100,0%
 Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....				99%

LEDELSEBERETNING

Kære Andelshaver i Korsika- & Milanogården

Et år er gået siden en vellykket og velbesøgt generalforsamling i oktober 2017 og det har i sædvanlig stil været et travlt år.

Der har ikke længere været fokus på at finde yderligere besparelser som i de foregående 5 år, men der har været stor aktivitet omkring hvordan vi kan forbedre ejendommen bedst muligt. Selvom der ikke er fundet yderligere væsentlige besparelser, afspejler de forrige års hårde arbejde sig på bundlinjen med et pænt driftsoverskud.

Hvor der for år tilbage var et stor likviditetsmæssigt underskud, er dette nu vendt til et likviditetsoverskud på flere millioner. Som der var bred enighed om på generalforsamlingen sidste år, er tiden inde til at se fremad.

Året er derfor blevet brugt på konsultationer med forskellige rådgivere om hvilke renoverings-/forbedringsprojekter foreningen kan få mest gavn af. Mere om alt dette senere i beretningen.

Bestyrelsen vil i den følgende beretning gerne benytte lejligheden til at orientere beboerne om bestyrelsens arbejde, samt foreningens ve og vel.

Bestyrelsens sammensætning

Vi kan oplyse at bestyrelsens sammensætning er forblevet uændret hele året. Det er første gang i mange år at dette har været muligt, hvilket giver en god stabilitet og kontinuitet i bestyrelsesarbejdet.

Bestyrelsen bestod i 2017/18 af 5 medlemmer, hvoraf Frederik Dreijøe Seidelin kom til sidste år, Maria Dradrach Kristensen og Sheyma Rostami kom til forrige år. Derudover sidder John E. Nielsen og Michael Sæderup, som begge har mange års erfaring i bestyrelsen.

Vi opfordrer altid andelshavere til at kontakte bestyrelsen, hvis man kunne have interesse i at opstille til bestyrelsen ved den kommende generalforsamling.

Arbejde i bestyrelsen

Vi kan oplyse, at det at besidde en post i bestyrelsen fordrer at man er villig til at bruge en del tid på bestyrelsesarbejdet, idet en forening af vores størrelse ikke kan drives uden et betydeligt dagligt samspil med vores administrator, advokat, andelshavere m.v. Tidsforbruget afhænger af hvilken post man indtager i bestyrelsen, men som hovedregel kan det ikke gøres på under 10-15 timer om ugen.

Der skal besvares daglige mails fra administrator og advokat vedr. løbende sager samt fra andelshavere og andre personer der skriver til foreningens mailadresse. I forbindelse med salg skal alle vurderingsrapporter ligeledes læses og godkendes. Det er desuden vores erfaring at lovgivningen bliver mere og mere kompliceret, hvorfor væsentlig arbejdstid hertil må forventes.

Dernæst er der kontakt til håndværker- og ejendomsservicefirma, styring af vedligeholdelsesarbejde på foreningens bygninger samt indhentning af tilbud til forestående arbejde. Alt i alt er der mange bolde i spil i hverdagen med en så stor forening som vores.

Interne revisor

Siden 2016/2017 har de interne revisorer været Michael Hansen og Henrik Skou. Der har i skrivende stund ikke været anmeldt nogen anmærkninger fra de interne revisorer til bestyrelsen og dens arbejde for 2017/2018.

Bestyrelsens fokusområder

Valuarvurdering

Den offentlige ejendomsvurdering har været låst siden 2012. Nogle andelshavere har gennem de seneste år henvendt sig til bestyrelsen og spurgt hvorfor vi ikke har en valuarvurdering i stedet for, når den offentlige vurdering ikke har været ændret i så mange år. Men rent faktisk har bestyrelsen hvert andet år fået lavet en valuarvurdering af foreningens værdi som en alternativ værdiansættelse af andelskronen.

LEDELSESBERETNING

Sidste valuarvurdering var i 2017. Denne var marginalt højere end den offentlige vurdering fra 2012, og det blev på generalforsamling 2016/2017 nedstemt at skifte fra offentlig til valuarvurdering. I år er der ikke blevet foretaget en ny valuarvurdering, da dette kun gøres hvert andet år for at spare omkostninger.

Lån

Foreningen har på nuværende tidspunkt ingen lån da foreningens sidste lån blev indfriet d. 28. marts 2018 i forbindelse med refinansiering. Lånet blev indfriet til kurs 100 og var på DKK 2.359.964,45. Det blev indfriet med foreningens likvide midler. Indfrielsen af lånet blev godkendt på generalforsamlingen i 2017.

Vicevært/Varmemester

Tårnby Ejendomsservice startede d. 1. april 2016, og siden har Bo Skou været foreningens vicevært/varmemester. Det daglige arbejde i foreningen klares af Bo Skou og Sarah Skou.

Samarbejdet med Tårnby Ejendomsservice omfatter følgende områder:

- Vicevært/varmemester
- Tømning af affaldsskakter
- Trappevask
- Gartnararbejde

Bestyrelsen har haft stort fokus på ejendomsfirmaet, da tidligere bestyrelser modtog utallige klager over den service de tidligere servicefirmaer har stået for.

Det er med glæde, at bestyrelsen kan konstatere, at der på e-mail modtages meget få klager over vores nuværende firma, Tårnby Ejendomsservice. Bestyrelsen vil arbejde på at servicen bliver endnu bedre i fremtiden. For at dette skal kunne opnås, opfordrer bestyrelsen beboerne til at overholde vores gældende regler, ikke kun for jeres egen skyld, men også for hele foreningens skyld.

Ulovligheder i lejlighederne

Kursen, som bestyrelsen startede i 2015, med at komme ulovligheder i flere lejligheder til livs, er videreført med succes. Der blev således udarbejdet en plan for at salg af andele skal forløbe på en måde så foreningen lever op til kravene i lovgivningen.

Salg af lejligheder med ulovligheder kan påvirke foreningen negativt. Derfor bliver delvist ulovligt opførte badeværelser, ulovlige elinstallationer, samt anden misligholdelse i henhold til vedtægter, ikke længere blive godkendt. Ligeledes vil der ved fremleje også blive fulgt op på om andelshaveren har foretaget de udbedringer/forbedringer som er blevet pålagt lejligheden iht. gældende vedtægter.

Der har været en del utilfredshed fra fraflyttende beboere, da de ikke kan forstå at det er nødvendigt at lovliggøre lejligheden ved fraflytning. Men da det er til foreningens og de tilbageværende beboeres bedste, ser bestyrelsen ikke denne utilfredshed som et problem.

Derudover er der en del som tror at det er bestyrelsens ansvar, hvis man overtager en lejlighed med ulovligheder. Det skal derfor understreges at dette ikke er tilfældet. Ulovligheder inde i en lejlighed er alene andelshaverens ansvar (som evt. kan tilbageføres til tidligere andelshaver). Når der bliver lavet VVS- og el-tjek af en lejlighed, så er dette kun vejledende og disse finder ikke alle fejl. Det er derfor vigtigt at andelshaveren selv tjekker alt igennem i den 14 dages periode, der gives ved indflytning.

El & VVS tjek

I sammenhæng med at bestyrelsen vil komme ulovligheder i lejlighederne til livs, er der også valgt hvilke firmaer der udfører disse tjek, for at sikre ens kvalitet i tjekkerne. Disse firmaer er udvalgt gennem årene efter deres service og kvalitet, samt kendskab til vores forening.

LEDELSESBERETNING

Dette er gjort fordi bestyrelsen førhen modtog tjek foretaget af meget useriøse personer/firmaer, og vi beskytter derved foreningens tilbageværende og nye beboere. Derfor godkendes tjek fra andre firmaer ikke.

Penge under bordet ved salg af lejlighed

Penge under bordet ved salg af en andelsbolig har igen været i mediernes søgelys, men selvom det først nu er kommet frem i medierne, har det altid været i bestyrelsens søgelys.

Kontakt straks DATEA eller bestyrelsen hvis du hører om en sælgende andelshaver der forlanger penge under bordet. Andelshaveren kan ekskluderes af foreningen, hvilket betyder at bestyrelsen overtager salget af andelsboligen og dermed sikrer at lejligheden sælges indenfor den lovlige maksimale pris.

Bestyrelsen vil også opfordre køberne til at fortælle administrator eller bestyrelsen at de har givet penge under bordet. Selvom køber har betalt penge under bordet, mister køberen ikke lejligheden. Til gengæld straffes sælgeren med bøde eller fængsel i op til fire måneder og skal i øvrigt betale overprisen tilbage.

Gårdrenovering

Der blev i foråret 2016 af Københavns Kommune Teknik- og Miljøforvaltning afholdt afstemning om forslag om fælles gårdhave i Korsikagården for de berørte beboere, hvor 89,5% stemte for projektet. Da der var mere end 2/3 af de afgivende stemmer som stemte for, blev projektet indstillet til endelig godkendelse hos Københavns Borgerrepræsentation. Endelig godkendelse af kommunen kom i august 2017 mange måneder efter planen og projektet kom i offentligt udbud og selve arbejdet i gårdene startede i januar 2018.

Gennem hele renoveringsprocessen har Bestyrelsen haft ugentlige morgenmøder med entreprenøren og møder med arkitekten og Københavns Kommune hver anden uge. Processen har været meget tidskrævende, men er forløbet godt.

Hele projektet blev afleveret i starten af august 2018, og i skrivende stund mangler der kun noget udbedring af nogle få mangler (fx udskiftning af døde planter grundet den kraftige tørke) samt sætning af ca. 1.900 løgplanter.

Alt er blevet lavet inden for den økonomiske ramme, som kommunen har bevilliget, hvilket er lige over 3.000.000,00 kr. totalt set. Dette betyder, at selve projektet ikke har kostet foreningen en krone at få forskønnet vores 3 gårde (indergården i Korsikagården, gården ud mod Strandlodsvej samt gården ud mod Milanovej) dog er der indkøbt bænke og andre mindre ting på foreningens regning.

Det skal bemærkes at dette projekt ikke er bestyrelsens, og bestyrelsen ikke har haft noget at skulle have sagt i udformningen af projektet. Det var alene beboerne der mødte op til møderne i samarbejde med de arkitekter, som kommunen har sat på projektet, som fik indflydelse.

Til sidste vil bestyrelsen gerne takke de ildsjæle som for over 10 år siden privat ansøgte Københavns Kommune om at komme med i denne renoveringspulje.

I kan se billederne fra renoveringen på foreningens hjemmeside på <https://abkm.dk/gaardprojekt>.

Hjemmesiden

www.abkm.dk blev forrige år opdateret og har nu et online nyhedsfeed, hvilket gør at bestyrelsen kan opdatere forsiden løbende med nyheder og driftsinformationer, som er til gavn for beboerne.

Derfor vil bestyrelsen opfordre beboerne til at kigge på hjemmesiden inden der skrives til bestyrelsen om problemer såsom vand i kældrene, strømsvigt og vandsvigt mm. Hvis der ikke står noget på hjemmesiden, så skriv venligst en mail til varmemesteren eller DATEA med bestyrelsen CC.

LEDELSESBERETNING

Derudover er der en opdateret velkomstfolder, som indeholder alle de vigtigste informationer til både nye og gamle beboere. Denne kan findes under fanen "Ny i ABKM". Der foretages løbende ændringer og opdateringer af alle informationer på siden.

De fleste informationer som beboerne efterspørger, kan findes på www.abkm.dk, så derfor er det altid en god ide at kigge på hjemmesiden hvis der opstår et spørgsmål, inden der tages kontakt til varmemesteren, DATEA eller bestyrelsen.

Uromager

Der har det sidste år været en del hærværk både på foreningens ejendom samt nogle af beboernes. Der har været tilfælde hvor dørtелефonsystemet (det som sidder ved indgangene til opgangene) er blevet stjålet, vinduer er blevet smadret og cykler stjålet. Nogle beboere har fået ridset og overmalet deres biler og cykler stjålet. Bestyrelsen tror ikke disse er begået af beboere i ABKM, så derfor opfordres alle til at være opmærksomme og tage kontakt til politiet hvis I ser noget mistænksomt. I bedes derfor heller ikke lukke fremmede som I ikke kender til, ind i opgangene. Sammen kan vi alle være med til at gøre vores dejlige forening til et mere trygt sted at bo.

Dørtелефoner/fastnettelefoner

Bestyrelsen har fulgt op på generalforsamlingens beslutning om at forbedre dørtелефonerne samt adskille dem fra vores fastnettelefoner. I foråret 2016 indgik bestyrelsen en aftale om at adskille dørt- og fastnettelefonerne og hovedrenovere det eksisterende system, så det kunne blive nemmere at vedligeholde i forhold til det gamle system.

På nuværende tidspunkt er systemet helt hovedrenoveret og fraskilt vores fastnettelefoner i Milanogården og Korsikagården, og projektet var så godt som færdigt i foråret 2017. Dog har det været umuligt at komme i kontakt med en lille håndfuld beboere, og derfor mangler der stadig at blive udleveret telefoner.

Den traditionelle fastnettelefon er samtidig blevet nedlagt, og fremadrettet skal de få beboere, som ønsker en fastnettelefon, benytte sig af de mange tilbud der udbydes på internettet - kontakt eksempelvis Parknet for yderligere spørgsmål.

Under denne proces blev bestyrelsen opmærksom på at foreningens internet-/telefonstik i mange lejligheder var blevet fjernet eller på anden måde ødelagt. Da dette er foreningens ejendom, skal vi igen gøre opmærksom på at der ikke må ændres på foreningens stik uden foregående tilladelse fra bestyrelsen.

Affaldsskakter

Igen i år har der været utallige problemer med beboere som ikke kan finde ud af at bruge foreningens affaldsskakter efter forskrifterne. Dette betyder at vores nuværende vicevært Bo dagligt sættes i fare når han håndterer foreningens affald!

Der skal på det kraftigste, endnu engang, gøres opmærksom på at affaldsskakterne IKKE må benyttes til glas, skarpe genstande, byggeaffald og ting som kan stoppe skakten, eller andre ting som ikke er køkkenaffald. Konsekvensen kan blive at bestyrelsen bliver nødt til at lukke ALLE foreningens skakter grundet en lille håndfuld uansvarlige beboere.

Eftersom kommunen har indført en separat indsamling af grønt nedbrydeligt affald, skal denne "grønne" pose ikke i affaldsskakten, men afleveres i de dertilhørende brune affaldsspande i foreningens to skraldeområder. Se de opdateret skraldeanvisninger på www.abkm.dk

Generalforsamlingen gav i 2015 bestyrelsen mandat til at opkræve afgifter fra dem som ikke overholder foreningens regler, så vi forhåbentlig kan få sat en stopper for denne uansvarlighed blandt nogle af beboerne.

LEDELSESBERETNING

Gårdarealer er ikke en skraldespand

Utroligt nok kan man stadig finde eksempler på at nogle beboere tror at udearealerne kan benyttes som deres egen personlige skraldespand. Så her er en lille opsang omkring hvad man ikke skal gøre.

Der må ikke kastes cigaretskodder (eller andet) ned fra altanerne. Vi havde et eksempel i sommer, hvor der opstod brand på grund af skodder som blev kastet ud over en af altanerne!

Der må ikke luftes hunde eller andre dyr på foreningens areal, og der har også været hunde der har pisset op ad yderdøre/cykler/i kælderen mm. Bestyrelsen håber at denne adfærd ophører snarest.

Persondatapolitik

Dette har været det helt store buzz word i Danmark og resten af EU, og bestyrelsen har arbejdet hårdt på at leve op til de nye regler, der som så mange andre regler kræver meget arbejde at overholde.

Vi kan hertil oplyse at også vores administrator Newsec DATEA har omlagt deres administration, så de også overholder alle regler i den nye persondatalov.

For jer som beboere får dette ikke den store betydning, men I skal være opmærksomme på at e-mails og anden skriftligt korrespondance med bestyrelsen bliver gemt til senere brug på bestyrelsens e-mail konto.

Renovering af varmecentral

Koldvandsforsyningerne i foreningens varmecentraler er renoveret.

Tilslutningen til fjernvarmen har været under reparation i perioden februar-august. Det er HOFOR som har udført denne renovering for HOFOR's egen regning.

I tilslutningsrummet til fjernvarme, mangler der nu kun én komponent som skal renoveres, en såkaldt trykdifferensregulator. Denne skal virke for at ventiler længere inde i anlægget kan virke optimalt.

Registreringen af alle radiatorer er tilendebragt Vi havde forventet at vi ville finde de mindste radiatorer på 4. sal og de største i stuen. De var imidlertid alle lige store. Så her har vi et problem.

Selve udskiftningen af varmecentralerne kan kun ske i den korte periode mellem maj og september, hvor varmesystemet er lukket. Bestyrelsen har igangsat dette forberedende arbejde. De nye varme anlæg forventes derefter installeret i sommeren 2019.

Bestyrelsen forventer at foreningens varmtvandsbeholdere samt varmevekslere i begge af foreningens varmekældre skal renoveres. Den kommende renovering kan komme til at koste op mod 1 mio. kr.

Varmeregnskabet

Sidste år oplyste vi, at vi siden 1991 har betalt en effektafgift på baggrund af en tilslutningsværdi på 2.093 kW. Bestyrelsen har gjort indsigelse mod denne værdi. HOFOR har herefter nedsat tilslutnings værdi til 1.747 kW. HOFOR har yderligere bedt os om, at søge om yderligere nedsættelse af tilslutningsværdien. Dette arbejder bestyrelsen på p.t.. Til andelshaveren kan vi oplyse, at vi p.t. kun kan konstatere en belastning på ca. 800 kW (Korsikagården og Milanogården). Så der langt igen.

HOFOR har i forbindelse af vor indsigelse, arbejdet i varmecentraler i perioden februar-august. Dette arbejde udfører HOFOR for egen regning.

LEDELSESBERETNING

Resultatet af HOFOR nedsættelsen i 2018 regnskabet er, at betalingen for effekt er nedsat med ca. 5.000 DKK/mnd i 6 måneder. I nedenstående tabeller kan man se de data som benyttet i forbindelse med udarbejdelsen af varmeregnskabet 2017-2018,

2017-2018

[MWh]	[DKK]	KV m3	Faktor	[MWh]	[%]	[DKK]
1.726,880	1.545.000,67	VV	5.255 0,08307	436,533	25,279	390.560,72
		Varme		1.290,347	74,721	1.154.439,95
				1.726,880	100,00	1.545.000,67

2017-2018		[%]	[DKK]	[Enheder]	[Pris per enhed]
Værelsesandele	VV	100,000	390.560,72	2.218	176,08689
Varmefordelingstal	Varme	42,857	494.758,33	13.764	35,94582
Måleenheder	Varme	57,143	1.154.439,95	720.924	0,91505

Korsikagården Milanogården I alt

Værelshaneandele	908	1.310	2.218
Varmefordelingstal	5.810	7.954	13.764
Måleenheder	323.108	397.816	720.924

Graffiti

Der er desværre mange mere eller mindre kreative personer, som synes at vores røde mursten skal overmales med graffiti. Bestyrelsen har derfor en aftale med et graffiti-afrensningsfirma, som sørger for at vores mure fremstår graffiti-fri. Hvis en beboer ser graffiti på væggene, bedes man kontakte varmestyreren eller bestyrelsen.

Newsec DATEA

Ved forrige generalforsamling kunne bestyrelsen meddele, at grundet en optimering af de daglige processer med foreningens administrator, Newsec DATEA, fik foreningen en reduktion i den årlige administrationsudgift. Bestyrelsen har nu arbejdet med de nye processer gennem et år, og selv om der er kommet små justeringer, ses en klar forbedring, og bestyrelsen ser derfor reformeringen af samarbejdet som en stor succes.

Desuden har bestyrelsen pris-benchmarket foreningens udgifter til administration i starten af sidste år. Vi ligger i den bedste femtedel, hvilket er meget tilfredsstillende. Helt konkret har vi set på udgiften til administration pr. lejlighed i andelsforeninger med over 50 lejligheder i Storkøbenhavn og sammenlignet med vores.

Foreningens samarbejde med Newsec DATEA udvikles stadig, og den proces vil formodentligt aldrig blive fuldendt. Bestyrelsen mener at samarbejdet er kommet langt i løbet af det sidste år, og at samarbejdet med Newsec DATEA nu er på et tilfredsstillende niveau.

DATEA skifter navn

I efteråret 2017 blev DATEA opkøbt, og hedder nu Newsec DATEA A/S. Dette skulle ingen indflydelse have på vores daglige adgang til Newsec DATEA, og vi vil sikkert også i bestyrelsen til tider komme til at kalde Newsec DATEA for DATEA i vores omtale af vores administrator.

LEDELSESBERETNING

Vaskeri

Der er sat vandmålere og elmålere op, så man i fremtiden kan lave særskilt regnskab for foreningens vaskerier. Der er derfor kommet en note i regnskabet, så man kan se de reelle udgifter ved at have vaskeriet. Udgifter til at håndtere vaskeriregnskabet hos DATEA samt tiden det optager i bestyrelsen m.m. har ikke været muligt at gøre op, og er derfor ikke medtaget.

Endvidere har belastningen af vaskerierne været støt stigende i løbet af året fra under 1.000 vask/tørringer pr. måned til over 1.100 vask/tørringer pr. måned. I alt blev der foretaget over 13.000 vask/tørringer i løbet 2017/18.

Det blev ligeledes bestemt på generalforsamlingen 2016/2017 at vaskeripriserne skulle sættes ned, så de ikke indeholdte udgiften til el, vand og varme i lokalet. Denne prisnedsætning skete i februar 2018, så de nye priser kun indgår for under 5 måneder i 2017/2018 regnskabet. Derfor kan den fulde effekt først ses til næste år.

Vandskader

Der er desværre en del andelshavere der har utætte badeværelser eller radiatorer. Dette har været årsagen til omfattende vandskader forskellige steder i foreningen. De forhold der blev bestyrelsen bekendt, er pålagt umiddelbar udbedring.

Der var på alene en uge i sommer fire vandskader som påvirkede over 10 lejligheder i mere eller mindre grad. Derfor har der her i efteråret været en større udbedring af skader som bl.a. indebærer opbrydning af mindst 3 gulve og lofter. Udbedringen er stadig i gang i skrivende stund.

Det er andelshaverens ansvar, at vådrum, opvaske- og vaskemaskine m.m. overholder lovgivningen og er i en sådan stand at der ikke kommer vandskader.

Det er også andelshaverens ansvar at meddele bestyrelsen hvis radiatorer er begyndt at dryppe eller på anden måde er beskadiget. Det er foreningen som afholder omkostningerne til udbedringen hvis skaden ikke er fremkommet på grund af en uansvarlig beboer.

Facebook

Foreningens Facebook-side "Andelsboligforeningen ABKM" er blevet mere og mere populær og har rundet 285 medlemmer. Der er utroligt mange som får hjælp af andre beboere til generelle spørgsmål, hjælp til at se efter lejligheden, hund, kat m.m. mens de er væk, m.v. Der er også mange der er opmærksomme på mulige ballademagere osv.

Bestyrelsen er glad for at beboerne har taget siden til sig og at den udvikler sig positivt. Siden er en hjælp til beboerne, så de kan kommunikere med hinanden, og dette skal selvfølgelig gøres i en ordentlig tone.

Samtidig er det vigtigt at al kontakt til bestyrelsen fortsat foregår direkte til bestyrelsen via mailen: bestyrelsen@abkm.dk, eller ved personlig kontakt i bestyrelsens åbningstid, første mandag i måneden fra kl. 18:30 til 19:30, eller ved brev i bestyrelsens postkasse på Milanovej 3A. Det er vigtigt for behandlingen af sager at bestyrelsen har ordentlig dokumentation ved henvendelser, og Facebook egner sig ikke til dette. Det er meget ofte set at folk klager over ting på Facebook, hvilket derfor ikke bliver behandlet af bestyrelsen eller viceværten.

En enkelt andelshaver har ligeledes henvendt sig til bestyrelsen fordi der efter denne andelshavers mening er nogle få som ikke skal have adgang til Facebook-siden. Hvis der er en konkret person som af en eller grund ikke skulle høre hjemme på siden, så kontakt gerne bestyrelsen, som vil vurdere sagen og tage stilling til hvorvidt denne person skal smides ud.

LEDELSESBERETNING

Det er en lukket gruppe for ABKM, men dette betyder ikke at der med garanti kun er andelshavere i ABKM som er på siden. Det kan være andre beboere eller interessenter i ABKM, som ikke er andelshavere, fx børn af andelshavere eller venner af andelshavere mm. Bestyrelsen bruger ikke tid på at gennemgå alle relationer, og ser heller ikke en grund til at gøre dette.

Cykeloprydning

Der foretages vanen tro en cykeloprydning i løbet af det kommende år af vores varmemester.

Vaskelåsoprydning

Der blev foretaget vaskelåsoprydning sidste år. Dette blev gjort for at afhjælpe "døde låse", som hænger og optager tid måned efter måned. Dette var en stor succes, og det forventes at viceværten foretager en sådan oprydning igen inden for de kommende år.

Korttidsudlejning (Airbnb)

Foreningen betragter al korttidsudlejning som fremleje, og ifølge foreningens vedtægter (§11) er fremleje kun tilladt efter aftale med bestyrelsen. Disse regler er vedtaget af generalforsamlingen og er med til at skabe en tryk forening, hvor vi sikrer at fremleje overholder loven, og at alle der bor i foreningen er indforståede med husordenen.

Med mindre bestyrelsen giver tilladelse til det, er det derfor eksklusionsgrundlag at benytte fx Airbnb til udlejning af værelser eller lejlighed.

Projekt nye døre

Der er de sidste tre år blevet udskiftet over 50 gamle hoveddøre til Daloc S43 sikkerhedsdøre for beboernes egen regning. De tilbagemeldinger som bestyrelsen har fået omkring denne udskiftning, er overordnet meget positive. Dørene dæmper lyd, lugt og kulde fra opgangen, og folk er generelt meget tilfredse. Bestyrelsen vurderer samtidig at fremtidige udskiftninger ikke skal koordineres af bestyrelsen, men af den enkelte beboer.

Ved fremadrettet ønske om udskiftning af hoveddør skal andelshaveren i første omgang kontakte bestyrelsen for at få tilladelse, jf. §10 i vedtægterne. Dernæst skal andelshaveren selv kontakte tømren for at koordinere udskiftningen til den dør der er godkendt af bestyrelsen: Daloc S43. Foreningen tager ikke ansvar for dørudskiftningen, men giver alene tilladelse til udskiftning.

For mere information, se foreningens hjemmeside www.abkm.dk - praktisk info - ny hoveddør.

Vedligeholdelsesplan

Foreningens nuværende vedligeholdelsesplan er fra 2011 og bestyrelsen har derfor over sommeren 2016 arbejdet på en revideret 10-årsplan. Denne er blevet lagt op på hjemmesiden og erstatter hermed vedligeholdelsesplanen fra 2011.

Med denne i hånden vil bestyrelsen have noget håndgribeligt at planlægge renoveringer og forbedringer med på vores forenings ejendom. Generelt kan det nævnes at vores forening er i en rimelig stand og der sker hele tiden løbende forbedringer.

Indeklima

Bestyrelsen opfordrer alle beboerne til at være opmærksomme på ikke at have et for fugtigt indeklima og sikre god udluftning og cirkulation. Hvis der er et problem så kontakt bestyrelsen og vi vil være behjælpelig med gode råd.

LEDELSESBERETNING

Fugt i kældrene

Der har ved forrige generalforsamlinger været et ønske om at bestyrelsen kiggede nærmere på mulige problemer med fugt i kældrene. Efter mange inspektioner var den daværende bestyrelses opfattelse, at der ikke er generelle fugtproblemer i vores forenings kældre. Dette er også blevet underbygget af den opdaterede vedligeholdelsesrapport, som er blevet udarbejdet i løbet af tredje kvartal i 2016. Heri konstateredes det at foreningens kældre er blevet væsentlige mindre fugtige, siden sidste rapport blev udarbejdet.

Vand i kælderen efter skybrud

Der har været stort fokus på at sikre foreningens kældre ved skybrud. Der er blevet installeret nye eller renoveret gamle højt vandslukkere i alle afløb i fællesarealerne i kælderen. Der er blevet taget kontakt til alle de beboere som skulle have et afløb i deres kælderrum, så der også kunne komme højt vandslukker i disse afløb. Denne proces er næste afsluttet nu, hvor der kun mangler at indsættes 2 stk.

Dette har gjort at der ved de sidste skybrud næsten ikke er kommet noget vand ind i foreningens kældre.

Dog er der stadig steder, hvor der kommer vand, og dette er meget svært at dæmme op for. Bestyrelsens opfordring er at man altid husker at hæve sine ting op fra gulvet, således at de ikke bliver beskadiget hvis der skulle komme vand ind.

Kloakkerne

Der blev i sommers foretaget en gennemfotografering af hele kloaksystemet i Korsikagården. Dette blev foretaget for at udelukke udsivning og sammenfaldende rør. Det viste sig at kloaksystemet var meget bedre end forventet og der kun var få kritiske steder, som efterfølgende alle er blevet repareret. En lignende gennemfotografering i Milanogården er under forberedelse.

Rotter

Bestyrelsen har de sidste 2 år haft stor fokus på at komme rotterne til livs, som især har befundet sig i skraldegården på Milanovej. Der er foretaget udbedring af kloakker, sat gift ud, gravet ned for at finde rottegang m.m.

Dette er sket i samarbejde med kommunen. Men selvom vi har haft udgifter relateret til vores rottebekæmpelse, er det i skrivende stund ikke lykkedes at komme problemet 100% til livs. Men rotterne skal væk, så arbejdet stopper ikke, før de er det.

Salg af lejligheder

Der har været 20 salg af lejligheder i regnskabsperioden. Det går meget stærkt på ejendomsmarkedet, og salgene sker normalt uden nedslag i prisen. Bestyrelsen har optimeret salgsprocessen og har siden 2016 lavet alle dokumenter elektroniske. De sendes online og underskrives via NemID. Hermed undgås en masse langsommelig postgang og hundrede af papirsider spares væk pr. salg.

Bestyrelsen oplever til stadighed flere og flere, som ikke kan forstå at det altså tager lidt tid at sælge en lejlighed, fordi bestyrelsen kræver at salgsprocessen følges og at lejligheden SKAL have foretaget de vedtægtsbestemte eftersyn og at evt. ulovligheder skal udbedres, inden salget kan gennemføres. Denne mangel på forståelse opstår for det meste fordi folk har solgt deres lejlighed inden de faktisk har nået at starte de lovmæssige og salgsindledende processer.

Hvis man går med salgstanker, så bedes man derfor være særligt opmærksom på foreningens salgsprocedure på hjemmesiden. Hvis man ikke har adgang til internettet, kan man bestille en kopi ved henvendelse til Katrine Damgaard hos Newsec DATEA på telefon 4525 8633.

LEDELSESBERETNING

Vandspild

Foreningen har et stort vandforbrug, hvorfor der opfordres til, at alle beboere tjekker deres vandhaner samt wc og udbedrer dem, som drypper og løber. Dette skal laves hurtigst muligt, da det er direkte vandspild og dyrt for foreningen. En vandhane der drypper, eller et toilet der løber så man kun lige præcis kan se det på overfladen, bruger lige så meget vand som en gennemsnitsdansker. Et toilet der løber så det er tydeligt på overfladen, bruger nemt 400 m³ vand årligt—den samme mængde som 10-15 mennesker!

Forsikringer - nu inkl. sanitet

Bestyrelsen benchmarkede i efteråret 2016 prisen på foreningens eksisterende forsikringer med markedet generelt, og fandt frem til at vores udgifter ligger i den laveste fjerdedel i forhold til andre store foreninger, hvilket er positivt og acceptabelt.

Alligevel er det lykkedes at forhandle en endnu bedre aftale igennem, så foreningen fremover også har inkluderet sanitets- og glasforsikring i vores fællesforsikring. Dette er lykkedes samtidig med at vi opnår en besparelse på over 7.000 kr. pr år.

Dette betyder at de enkelte andelshavere ikke længere behøver at have sanitet inkluderet i deres individuelle indboforsikring og dermed også kan opnå en billigere løsning.

NB: Forsikringen trådte i kraft d. 1. maj 2018.

Varmtvandsmålere

Det er af regeringen lovbestemt at alle beboere skulle have individuelle varmtvandsmålere inden 2017. Konsekvensen for vores forening ville have været ca. 600 stk. varmtvandsmålere. Derudover siger loven at de skal udskiftes mindst hvert 6. år. Bestyrelsen indhentede priser, lavede beregninger, rentabilitetsberegninger og estimerede tilbagebetalingstider m.m. i 2016.

Alle beregninger har vist at det ikke kan betale sig for vores forening at montere disse målere, da det simpelthen bliver dyrere at opsætte og vedligeholde end den maksimale mulige besparelse der kan opnås ved individuel måling. Derfor er foreningen så heldig at være kommet ind under en dispensationsordning, så kravet om individuel måling er frafaldet indtil videre. Dette vurderes at være meget fordelagtigt for foreningen.

Bestyrelsen opfordrer dog samtidig ALLE til at spare på vandet da jo mindre forbrug vi har, desto mindre risiko er der for at vi i fremtiden skal ind under ordningen.

Energiforbedring

Bestyrelsen har arbejdet sammen med et arkitekt/rådgivningsfirma og har fået et overlag på omkostningerne ved at skifte alle vinduer og altandøre samt efterisolere brystninger (murene under vores vinduer, som er meget tyndere end ydermurene generelt). Et sådant projekt ville reducere varmetab fra lejlighederne betydeligt, men det ville løbe op i mange millioner kroner. Bestyrelsen har endnu ikke modtaget tilstrækkeligt materiale endnu til at lave et egentligt forslag til generalforsamlingen, men det vurderes at et sådant projekt ville få betragtelige konsekvenser for vores andelskrone og andelsydelse. Bestyrelsen håber at generalforsamlingen kan drøfte princippet i et sådant vedligeholdelsesprojekt (eller dele af det), og om bestyrelsen skal gå videre, således at et konkret forslag kan behandles på generalforsamlingen i 2020. Bestyrelsen estimerer hvis undersøgelsen skal kunne munde i nogle konkrete forslag, kan det komme til at koste på til 200.000 i rådgiver omkostninger.

LEDELSESBERETNINGVisioner og fremtiden

2018/19 ser ud til at blive et rigtigt travlt år for bestyrelsen. Der vil helt sikkert komme rigtig mange salg da ejendomsmarkedet ikke ser ud til at falde til ro. Flere mindre og mellemstore vedligeholdelsesopgaver vil kræve en del arbejde.

Der er en forventning om at det forberedende arbejde vil falde på plads omkring renovering af den ene varmekælder så dette kan ske til næste sommer. Det skal ikke forventes at en renovering vil gøre at vi får mere varme ud i lejlighederne, men dette sker alene forbi vores nuværende varmekældre er meget nedslidte og der er fare for nedbrud.

Bestyrelsen arbejder derudover på et større vedligeholdelsesprojekt af ejendommen, og dette regnes der kraftigt på så vi har noget vi kan præsentere jer for i løbet af 2018/19. Alt i alt ønsker vi at gøre vores dejlige forening til et endnu bedre sted at bo.

Bestyrelsen takker for andelshavernes tillid og ser frem til at møde jer alle på generalforsamlingen d. 24. oktober 2018.

Med venlig hilsen
Bestyrelsen

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Korsika & Milanogården for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A, Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018, jf. Lov om andelsboligforeninger § 6, stk. 2 og 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, og vise om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Foreningens bestyrelse har endvidere i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt beslutninger truffet på foreningens generalforsamling valgt at foretage hensættelser til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom og til udførelse af fremtidige vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. Disse hensættelser fremgår af en særskilt post under egenkapitalen og medregnes ikke ved opgørelsen af andelskronen.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelserne i forhold til de realiserede tal og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne i forbindelse med de gennemførte aktiviteter.

Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift og leje.

Ikke indbetalt boligafgift og leje samt forudmodtaget boligafgift og leje er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis tilgodehavende/forudmodtaget boligafgift og leje.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer og lignende indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis fuldt ud periodiseret i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse, foreningsomkostninger samt afskrivninger på foreningens anlægsaktiver.

Ikke betalte omkostninger for regnskabsperioden og betalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsperioder er medtaget i årsrapporten som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Skat

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Foreningens ejendom indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse. Dagsværdien er baseret på en ekstern vurdering af ejendommen.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Andre materielle anlægsaktiver værdiansættes til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er målt til den nominelle restgæld på balancedagen.

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominal værdi.

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.

Nøgleoplysninger

I henhold til Bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 fra Erhvervsministeriet om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 21, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen, og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

Andelskroneopgørelse

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	Regnskab 2017/18 kr.	Regnskab 2016/17 kr.	(ej revideret) Budget 2017/18 kr.
Boligafgift.....	1	6.016.877	6.016.613	6.017.056
Lejeindtægt, erhvervsleje.....		41.859	41.388	41.858
Vaskeri.....	2	161.643	210.024	165.000
Øvrige indtægter.....	3	33.500	40.500	25.000
INDTÆGTER I ALT.....		6.253.879	6.308.525	6.248.914
Forsikring og ejendomsskatter.....	4	-855.967	-860.937	-883.485
Forsyning.....	5	-1.275.758	-1.325.747	-1.296.600
Renholdelse.....	6	-17.499	-14.674	-18.500
Fællesdrift.....	7	-670.655	-667.544	-657.250
Vedligeholdelse.....	8	-519.059	-440.393	-1.500.000
Administration.....	9	-814.243	-855.472	-911.756
Øvrig administration.....	10	-47.963	-42.564	-72.500
Afskrivninger.....	11	-48.501	-201.102	-48.500
Tab på debitorer u/lm, realiseret.....		-2.500	0	0
OMKOSTNINGER I ALT.....		4.252.145	4.408.433	5.388.591
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT.....		2.001.734	1.900.092	860.323
Finansielle udgifter.....	12	-33.833	-48.991	-46.450
FINANSIELLE POSTER, NETTO.....		-33.833	-48.991	-46.450
RESULTAT FØR SKAT.....		1.967.901	1.851.101	813.873
Skat af årets resultat.....		-5.308	-3.116	0
ÅRETS RESULTAT.....		1.962.593	1.847.985	813.873
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Afdrag og indfrielse af prioritetsgæld.....		2.600.805	317.634	320.000
Overførsel til hovedstandsættelsesfond.....		665.007	665.007	665.000
Anvendt af tidligere års overskud.....		-1.303.219	865.344	-171.127
I ALT.....		1.962.593	1.847.985	813.873

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger.....		270.200.000	270.200.000
Driftsmidler.....		113.198	161.699
Materielle anlægsaktiver.....	13	270.313.198	270.361.699
ANLÆGSAKTIVER.....		270.313.198	270.361.699
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		39.658	20.919
Forsikringsskader.....		0	16.484
Periodeafgrænsningsposter.....		53.463	188.225
Tilgodehavender.....		93.121	225.628
Likvide beholdninger.....	14	6.306.768	7.311.294
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		6.399.889	7.536.922
AKTIVER.....		276.713.087	277.898.621

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Andelskapital.....		2.825.305	2.825.305
Andelskapital, altanrenovering.....		9.233.031	9.233.031
Opskrivningshenlæggelser.....		251.510.848	251.510.848
Overført overskud.....		4.041.425	2.743.839
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	15	267.610.609	266.313.023
Hensættelse, hovedstandsættelsesfond.....	16	6.972.126	6.307.119
EGENKAPITAL.....		274.582.735	272.620.142
Gæld til realkreditinstitutter.....	17	0	2.276.254
Deposita.....		10.618	307.646
Langfristede gældsforpligtelser.....		10.618	2.583.900
Kortfristet del af langfristet gæld.....		0	324.551
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		355.400	44.214
Forudbetalt boligafgift.....		86.473	19.340
Igangværende handler.....		971.677	1.503.200
Varmeregnskab.....		483.944	512.601
Selskabsskat.....		8.424	3.116
Anden gæld.....	18	213.816	287.557
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.119.734	2.694.579
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		2.130.352	5.278.479
PASSIVER.....		276.713.087	277.898.621
Eventualposter mv.	19		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	20		
Nøgleoplysninger	21		
Andelskroneberegning	22		

NOTER

	Regnskab 2017/18 kr.	Regnskab 2016/17 kr.	(ej revideret) Budget 2017/18 kr.	Note
Boligafgift				
Boligafgift.....	5.320.854	5.319.258	5.320.056	1
Hovedstandsættelsesfond (grundfond).....	664.907	665.107	665.000	
Kælderleje.....	31.116	32.248	32.000	
	6.016.877	6.016.613	6.017.056	
Vaskeri				
Vaskeriindtægter.....	200.737	248.193	228.000	2
Vaskerikort.....	2.000	945	0	
Serviceabonnement.....	-38.699	-37.668	-38.000	
Forbrugsmaterialer.....	-2.395	-883	-5.000	
Vedligeholdelse.....	0	-563	-20.000	
Regnskabsmæssigt resultat.....	161.643	210.024	165.000	
Estimat over hvad det koster at drive vaskerierne				
Regnskabsmæssigt resultat.....	161.642	210.024	165.000	
El.....	-57.401	-41.434	0	
Vand.....	-25.818	-25.536	0	
Varme.....	-15.289	-8.774	0	
Leje af lokaler.....	-26.460	-26.460	0	
Afskrivninger.....	-48.501	-48.501	0	
	-11.827	59.319	165.000	
Øvrige indtægter				
Fremlejetilladelse.....	1.500	500	0	3
Fraflytter gebyr.....	32.000	40.000	25.000	
	33.500	40.500	25.000	
Forsikring og ejendomsskatter				
Skatter og afgifter.....	677.416	683.806	702.185	4
Bygningsforsikring.....	178.551	177.131	181.300	
	855.967	860.937	883.485	

Da der er udgifter vedrørende vaskerierne, som regnskabsmæssigt udgiftsføres andre steder i regnskabet, har man valgt at opgøre et estimat over, hvad det koster foreningen at drive vaskerier.

NOTER

	Regnskab 2017/18 kr.	Regnskab 2016/17 kr.	(ej revideret) Budget 2017/18 kr.	Note
Forsyning				5
Varmeudgifter, vaskerier mm.....	20.820	8.774	10.000	
El-forbrug.....	206.040	231.681	206.040	
Betaling fra lejere, el.....	-7.330	-7.460	-7.440	
Vandudgift.....	600.667	586.700	588.000	
Renovation via skattebillet.....	455.561	504.614	490.000	
Renovation.....	0	0	10.000	
Skadedyrsbekæmpelse.....	0	1.438	0	
	1.275.758	1.325.747	1.296.600	
Renholdelse				6
Fjernelse af graffiti.....	12.750	12.750	13.500	
El-pærer m.v.....	2.447	0	0	
Artikler fællesarealer.....	2.302	1.924	5.000	
	17.499	14.674	18.500	
Fællesdrift				7
Ekstern vicevært service.....	622.500	622.500	632.250	
Køb af redskaber under straksafskrivning.....	13.570	0	0	
Drift af varmeinstallationer.....	28.407	45.044	25.000	
Drift af ventilationsanlæg.....	6.178	0	0	
	670.655	667.544	657.250	
Vedligeholdelse				8
Inventar (skilte m.v.).....	0	7.594	0	
Bygning udvendig diverse.....	33.015	0	0	
Facader.....	246.344	550	0	
Udv. vinduer/døre.....	20.734	836	0	
Tag.....	7.515	0	0	
Dørautomatik, indvendige.....	10.039	0	0	
Bygning indvendig diverse.....	8.852	23.187	0	
Afløbsinstallationer og sanitet.....	35.797	65.451	0	
Vandinstallationer (incl. sprinkler).....	0	8.022	0	
Varmeanlæg.....	118.243	145.822	1.000.000	
Ventilationsanlæg.....	20.127	7.500	0	
El-installationer.....	6.699	12.732	0	
Tele-IT-Dørtelefon.....	9.444	164.774	0	
Juleudsmykning.....	2.250	3.925	0	
Diverse vedl. til budgettering.....	0	0	500.000	
	519.059	440.393	1.500.000	

NOTER

	Regnskab 2017/18 kr.	Regnskab 2016/17 kr.	(ej revideret) Budget 2017/18 kr.	Note
Administration				9
Ejendomsadministration.....	368.293	363.494	368.756	
Anden administration.....	1.400	0	0	
Dirigent generalforsamling.....	12.500	12.500	12.500	
Varmeregnskabshonorar.....	71.000	68.919	71.500	
Revisionshonorar.....	42.500	42.000	44.000	
Intern revision.....	10.000	10.000	10.000	
Advokathonorar.....	0	8.200	50.000	
Konsulentbistand.....	0	28.913	25.000	
Honorar til valuar.....	0	18.750	20.000	
Honorar til bestyrelsen.....	300.000	300.000	300.000	
Generalforsamling.....	8.550	2.696	10.000	
	814.243	855.472	911.756	
Øvrig administration				10
ABF kontingent.....	13.338	13.245	13.500	
Varmeudgift, bestyrelseslokale.....	2.056	5.752	6.000	
Repræsentation.....	0	0	3.000	
Diverse.....	460	0	0	
Mødeudgifter (bestyrelse og generalfors.).....	1.018	1.286	5.000	
Kontorartikler, toner, papir mm.....	7.086	1.146	5.000	
IT Omkostninger.....	3.509	2.603	10.000	
Telefoner, bredbånd mv.....	904	895	5.000	
Kursusomkostninger.....	938	0	5.000	
Gebyrer: PBS, Bank m.v.....	18.654	17.637	20.000	
	47.963	42.564	72.500	
Afskrivninger				11
Afskrivning på Tele-IT - Døranlæg.....	0	152.601	0	
Afskrivning Driftsmidler, vaskerier.....	48.501	48.501	48.500	
	48.501	201.102	48.500	
Finansielle udgifter				12
Renter prioritetsgæld.....	33.083	48.991	46.450	
Omkostninger ved indfrielse.....	750	0	0	
	33.833	48.991	46.450	

NOTER

	Note
Materielle anlægsaktiver	13

	Grunde og bygninger	Driftsmidler
Kostpris 1. juli 2017.....	18.689.152	537.110
Kostpris 30. juni 2018.....	18.689.152	537.110
Opskrivninger 1. juli 2017.....	251.510.848	0
Årets opskrivninger	0	0
Opskrivninger 30. juni 2018.....	251.510.848	0
Afskrivninger 1. juli 2017.....	0	375.411
Årets afskrivninger	0	48.501
Afskrivninger 30. juni 2018.....	0	423.912
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018.....	270.200.000	113.198
Offentlige ejendomsvurdering 2017.....	265.000.000	
	2018	2017
	kr.	kr.

Likvide beholdninger			14
Nordea 2216 - 8972 761 053.....	6.306.768	7.311.294	
	6.306.768	7.311.294	

Egenkapital				15
--------------------	--	--	--	-----------

	Samlet andelskapital	Opskrivnings- henlæggelse	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. juli 2017.....	12.058.336	251.510.848	2.743.839	266.313.023
Forslag til årets resultatdisponering.....			-1.303.219	-1.303.219
Årets opskrivning.....				0
Afdrag på prioritetsgæld.....			2.600.805	2.600.805
Egenkapital 30. juni 2018.....	12.058.336	251.510.848	4.041.425	267.610.609

Den samlede andelskapital fordeles således:

Andelskapital	2.825.305
Indskud, altanrenovering 1991/92	9.233.031

NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note
Hensættelse, hovedstandsættelsesfond			16
Hensættelse til vedligeholdelse primo.....	6.307.119	5.642.112	
Årets hensættelse.....	665.007	665.007	
	6.972.126	6.307.119	

Hovedstandsættelsesfondens midler er ikke placeret på en særskilt bankkonto. Foreningen har af rentehensyn valgt at nedbringe prioritetsgælden.

Anvendelse af hovedstandsættelsesfondens midler vil kræve optagelse af yderligere prioritetsgæld.

Pr. 30. juni 2018 er der ikke truffet generalforsamlingsbeslutning om anvendelse af fondens midler til specifikke projekter.

Gæld til realkreditinstitutter 17

	Hoved- stol	Restgæld primo	Afdrag	Renter	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
BRF 094-017.....	3.928.000	2.600.805	240.841	33.083	0	0
		2.600.805	240.841	33.083	0	0

BRF Kredit 094-017, rentetilpasningslån, kr. 2.359.964,45 blev indfriet til kurs 100 i året d. 28.03.2018.

Der er ikke indgået finansielle aftaler af nogen art (som f.eks. renteswaps) angående foreningens prioritetsgæld.

Anden gæld			18
A-skat og AM-bidrag.....	12.741	24.014	
Skyldig revision.....	42.500	42.000	
Afsat intern revision.....	10.000	10.000	
Afsat varme.....	18.793	55.155	
Afsat el.....	30.782	34.367	
Afsat honorar varmeregnskab.....	71.000	70.146	
Afsat forsikring.....	28.000	0	
Skyldig ejendomsservice.....	0	51.875	
	213.816	287.557	

NOTER

Eventualposter mv.

Note

19

Eventualforpligtelser

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervmæssig anvendelse (udlejet lejlighed) til skattefri anvendelse (andelslejlighed). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de udlejede lejligheder, der er solgt i perioden fra indkomståret 1994 til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status. Dette kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af årsregnskabets balance og derved ikke er indregnet i beregningen af andelenes værdi.

Der er i nærværende regnskab ikke afsat udskudt skat, da ophørsbeskatning forudsætter, at foreningen ikke længere oppebærer skattepligtige indtægter.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejerpantebrev, lydende på kr. 1.070.000, anvendes p.t. ikke. + 3 Mio ipantebrev

20

Noter

Note

Nøgleoplysninger

21

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	30-06-2018		30-6-2017	30-6-2016
	Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1 Andelsboliger	276	15.800	15.800	15.800
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	0	0	0	0
B4 Erhvervslejemål	2	63	63	63
B5 Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	1	53	53	53
B6 Ialt	279	15.916	15.916	15.916

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?				<input checked="" type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?		<input checked="" type="checkbox"/>		
C3	<i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:</i> En kombination af oprindelige indskud og indskud efter antal altaner				

D1	Foreningens stiftelsesår	1961		
D2	Ejendommens opførelsesår	1937		
			Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?			<input checked="" type="checkbox"/>
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:			

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			<input checked="" type="checkbox"/>
		Kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	265.000.000	16.650	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	16.972.126	1.066	
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		6	

		Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		<input checked="" type="checkbox"/>
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		<input checked="" type="checkbox"/>
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		<input checked="" type="checkbox"/>

Noter

Note

Nøgleoplysninger (fortsat)

21

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1 Boligafgift	379
H2 Erhvervslejeindtægter	3
H3 Boliglejeindtægter	0

	2016 kr. pr. m ²	2017 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²
J Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	99	117	124

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	15.975
K2 Gæld - omsætningsaktiver	-270
K3 Teknisk andelsværdi	15.705

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2016 kr. pr. m ²	2017 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	39	28	33
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	0	0	0
M3 Vedligehold, i alt (kr. pr. m ²)	39	28	33

4. FINANSIELLE FORHOLD

Q Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	99%
---	-----

	2016 kr. pr. m ²	2017 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	20	20	165

NOTER

Note

Egenkapital ('andelenes værdi')

22

I henhold til Lov om andelsboligforeninger § 5 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 267.610.609

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 2, er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 13).....	18.689.152
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	0
3. Kontant ejendomsværdi.....	265.000.000

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter **kontantejendomsværdien 1. oktober 2017** kan herefter opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 30. juni 2018.....		267.610.609
Kontantejendomsværdi 1. oktober 2017.....	265.000.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>270.200.000</u>	-5.200.000
Kursværdi prioritetsgæld.....	0	
Bogført værdi prioritetsgæld.....	<u>0</u>	0
Pris før reservationer pr. 30. juni 2018.....		262.410.609
Reserveret til imødegåelse af fremtidige værdireguleringer på ejendommene, kursudsving på prioritetsgæld m.v.....		-10.000.000
Pris pr. 30. juni 2018.....		252.410.609

NOTER

Note

Egenkapital ('andelenes værdi') fortsat

22

Fordeling af indskud, altanrenovering

	Fordelingstal i alt	Kr. i alt	Pr. fordel- ingstal (m ²)
0 altaner	324,5	131.998	406,77
1 altan	2.486,0	1.209.335	486,46
2 altaner	13.023,0	7.891.698	605,98
I alt	15.833,5	9.233.031	

Den samlede pris opgjort efter kontant ejendomsværdi fordeles på de enkelte andele som følger:

	I alt	Pr. fordel- ingstal (m ²)
Andelskapital	2.825.305	178,44
Indskud, altanrenovering 1991/92	9.233.031	Variabelt
Formue herudover	240.352.273	15.179,98
	252.410.609	

	Andels- kapital	Altan- renovering	Formue herudover	Pr. fordel- ingstal (m ²)
0 altaner:.....	178,44 +	406,77 +	15.179,98 =	15.765,19
1 altan:.....	178,44 +	486,46 +	15.179,98 =	15.844,88
2 altaner:.....	178,44 +	605,98 +	15.179,98 =	15.964,40

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

NOTER

Note

Egenkapital ('andelenes værdi') fortsat

22

Andelenes pris pr. lejlighedstype pr. 30. juni 2018 opgjort på grundlag af kontant ejendomsværdi 1. oktober 2017, 265.000.000 kr.

Fordelingstal (m2) :	Antal			
	lejligheder	0 altaner:	1 altan*:	2 altaner:
39,50	27	622.725,01	625.872,76	630.593,80
40,00	4	630.607,60	633.795,20	638.576,00
41,00	17	646.372,79	649.640,08	654.540,40
41,50	4	654.255,39	657.562,52	662.522,60
43,00	5	677.903,17	681.329,84	686.469,20
45,00	5	709.433,55	713.019,60	718.398,00
47,50	1	748.846,53	752.631,80	758.309,00
49,00	4	772.494,31	776.399,12	782.255,60
** 51,50	1	811.907,29	816.011,32	822.166,60
53,00	4	835.555,07	839.778,64	846.113,20
*** 54,00	1	851.320,26	855.623,52	862.077,60
55,50	3	874.968,05	879.390,84	886.024,20
56,00	13	882.850,64	887.313,28	894.006,40
57,00	123	898.615,83	903.158,16	909.970,80
57,50	5	906.498,43	911.080,60	917.953,00
58,00	5	914.381,02	919.003,04	925.935,20
62,00	5	977.441,78	982.382,56	989.792,80
63,00	5	993.206,97	998.227,44	1.005.757,20
63,50	1	1.001.089,57	1.006.149,88	1.013.739,40
64,00	4	1.008.972,16	1.014.072,32	1.021.721,60
66,00	1	1.040.502,54	1.045.762,08	1.053.650,40
67,50	17	1.064.150,33	1.069.529,40	1.077.597,00
79,00	3	1.245.450,01	1.251.745,52	1.261.187,60
85,00	5	1.340.041,15	1.346.814,80	1.356.974,00
97,00	6	1.529.223,43	1.536.953,36	1.548.546,80
98,00	1	1.544.988,62	1.552.798,24	1.564.511,20
114,00	3	1.797.231,66	1.806.316,32	1.819.941,60
123,50	1	1.947.000,97	1.956.842,68	1.971.603,40
124,50	1	1.962.766,16	1.972.687,56	1.987.567,80
170,00	1	2.680.082,30	2.693.629,60	2.713.948,00
	<u>276</u>			

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

* Lejlighederne i Milanovej 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 lejlighedsers 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.