

**ANDELSBOLIGFORENINGEN**

**KORSIKA & MILANOGÅRDEN**

**ÅRSRAPPORT 2013/2014**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>Foreningsoplysninger</b>	
Foreningsoplysninger .....	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer .....	4 - 5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Hoved- og nøgletal.....	6
Bestyrelsens beretning .....	7 - 9
<b>Årsregnskabet</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	10 - 12
Resultatopgørelse.....	13
Balance .....	14 - 15
Noter til årsregnskabet .....	16 - 27
Andelenes pris .....	28
Andelenes pris pr. lejlighedstype .....	29

---

**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:** Lisbeth Kirkegaard, formand  
Katrine Sherman Dyeremose , næstformand  
Mikkel Wulff Jensen  
John Eli Nielsen  
Michael Sæderup

**Revision:** BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

**Andelskapital:** Kr. 2.825.305 fordelt på 15.833,5 m<sup>2</sup>

**Antal andelshavere:** 278

**Regnskabsår:** 1. juli - 30. juni

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2013 – 30. juni 2014 for Andelsboligforeningen Korsika & Milanogården.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

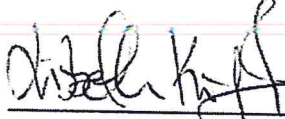
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2014 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014

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.

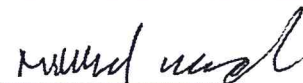
København, den 8. oktober 2014



Lisbeth Kirkegaard,  
Formand



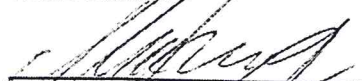
Katrine Sherman Dyeremose  
Næstformand



Mikkel Wulff Jensen

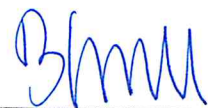


John Eli Nielsen



Michael Søderup

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 28. oktober 2014



Dirigent

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Korsika & Milanogården

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Korsika/Milanogården for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Foreningens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### 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 vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2014 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014 efter årsregnskabsloven, Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER (forsat)

### Supplerende oplysning vedrørende forståelse af revisionen

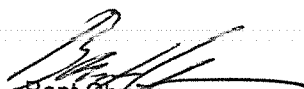
Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen og noter, ikke været underlagt revision.

### 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.

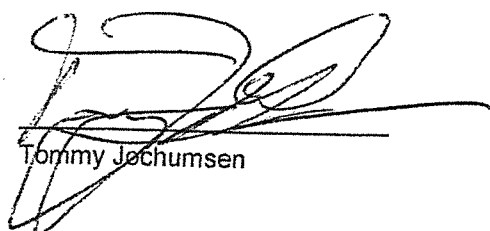
København, den 10. oktober 2014

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

  
Bent Christensen  
Statsautoriseret revisor

Generalforsamlingsvalgt revisor:

  
Michael Stadi

  
Tommy Jøchumsen

## 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 m2
Andelslejligheder.....	278	15.833,50
Udlejede lejligheder.....	0	0,00
Erhvervslejligheder.....	1	63,00
	<u>279</u>	<u>15.896,50</u>

Grundareal i m2.....	<u>11.916,00</u>
----------------------	------------------

Nøgletal	Kr. pr. m2 andel	Kr. pr. m2 total
Offentlig ejendomsvurdering.....	16.737	16.670
Anskaffelsessum (kostpris).....	1.180	1.176

Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	180
Foreslået andelsværdi i gennemsnit.....	15.646
Reserver udenfor andelsværdien.....	922

	kr./m2
Boligafgift, incl. opkrævning til hensættelser i gennemsnit pr. m2 andelsbolig.	366,01
Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. m2 erhverv.....	67,38

Vedligeholdelsesomkostninger.....	8%
Øvrige omkostninger.....	74%
Finansielle poster, netto.....	2%
Afskrivninger.....	1%
Afdrag.....	15%
	<u>100%</u>

Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....	99,5%
---	-------

## BESTYRELSENS BERETNING

Endnu et travlt år er overstået, og vi føler at vi i bestyrelsen er ved at have ryddet op i de fleste skeletter i skabet og er begyndt at have overskud til at igangsætte nye projekter.

Resultatet af vores sparekur begynder at vise sig, og vi kan se frem til at være gældfri indenfor senest 3-4 år afhængig af hvor mange penge vi skal bruge på vedligehold af ejendommen i den periode. Når foreningen er gældfri bliver der hurtigt opsparet kapital til at igangsætte vedligeholdelsesplanen, som vi hele tiden har planlagt.

Der er godt gang i salget af lejligheder i foreningen og der er det sidste år solgt 20 andele. Liggetiderne er korte og prisudviklingen er rigtig fin, således at flere og flere oplever at sælge til maksimalpriserne.

### Dørtelefoner

Vi kan med glæde informere om, at vi nu stort set har dørtelefonanlægget oppe at køre. Vi har i bestyrelsen en kæmpe kompetence indenfor dette felt i John, og han har brugt oceaner af tid på at dokumentere og kortlægge dørtelefonanlægget og således sparet os for mange hundredetusinder i konsulentbistand til dette job. Der er stadig udfald på anlægget, men i 90% af tilfældene, så drejer det sig nu om, at man bruger telefoner, som ikke passer til systemet, eller at man selv har flyttet på stikkene uden at det er vores samarbejdspartner, som har udført arbejdet. Hos varmemesteren kan man nu købe en dørtelefon til 150 kr.

### Indbrud

Vi har også i år oplevet indbrud og især har bestyrelseslokalet været hårdt ramt. Her er vores pengeskab, PC mv. blevet stjålet/beskadiget. Heldigvis var der intet af værdi i pengeskabet, så tyvene må have fået en lang næse, da de efter hårdt arbejde fik det lukket op på Amager Fælled.

### Hjemmeside

Vores hjemmeside er fint opdateret med de seneste dokumenter og bestyrelsen har indtil videre selv påtaget sig opgaven med at ajourføre siden, så vi kan holde omkostningsniveauet nede.

### Facebook

Facebook siden er også blevet vel modtaget og vi er nu oppe på 112 medlemmer. Der er megen aktivitet på siden, og vores indtryk er at beboerne er gode til at hjælpe hinanden. Vi vil dog fra bestyrelsens side gerne påpege, at siden ikke skal bruges til officielle henvendelser til bestyrelsen, da vi ikke sidder og overvåger siden, og tingene kan så hurtigt ryge ned uden at vi får set tingene. Så send os en mail i stedet.

### Varmeregnskab

Som vi blev bedt om på sidste års generalforsamling har vi fulgt op på varmeregnskabet. Der var mange lejligheder, som gennem mange år ikke har givet adgang til aflæsning, hvilket har givet et forkeret fordelt varmeregnskab.

Det har vi i bestyrelsen taget konsekvensen af og i forbindelse med dette års varmeaflysning er der sat radiostyrede målere op i lejlighederne. Det gør at vi fremadrettet ikke skal ind i lejlighederne for at læse målerne af, men i stedet bliver disse sendt automatisk ind. Som en sidegevinst så sparer vi de næste år en del på varmeregnskabet, da vi ikke skal have læst målerne manuelt af, så det kommer alt andet lige hver enkelt til gode på varmeregningen.



## BESTYRELSENS BERETNING (fortsat)

### Venteliste

Vi har på nuværende tidspunkt en mindre venteliste til 1- og 2-værelses lejligheder. Dog fravælger mange sælgere at udsende til listen og i stedet gå direkte til en ejendomsmægler.

### Vand i kælderen

Vi har igen i år haft et skybrud som har givet vand i kælderen. Vi har i det forløbne år isat højt vandslukke flere steder og det kan vi se en positiv effekt af. Dog har vi problemer med at komme af med vandet, da der især i Korsikagården er beboere, som har opmuret kanter ind til deres ekstra kælderrum hvor afløbene er placeret. Vores ekstra kælderrum består for det meste af gamle vaske- og tørrerum. Vi er lige pt. I gang med at efterse alle vores dykpumper i kælderen og gør en aktiv indsats indenfor de rammer vi har.

### Grill

Vores nye grill i haverne er blevet godt modtaget og det er dejligt at se, at så mange bruger dem. Bestyrelsen har også i løbet af sommeren et par gange inviteret til grill i haven med stor succes. Det har været et par dejlige aftener, hvor man har mødt nogle af de naboer, som man ellers ikke lige har talt med før. Så det agter vi at gentage igen næste år.

### Forretningslokalet

Det er svært at leje små lokaler ud i øjeblikket og især, hvis ikke de har en facade ud til en større gade. Vi kan dog oplyse, at vi i øjeblikket er i gang med at udarbejde en lejekontrakt på lejemålet, så forhåbentlig er det snart lejet ud igen.

### Varmemester

Flemming har efter mange års ansættelse som varmemester i foreningen valgt at gå på pension. Vi vil fra bestyrelsens side sige mange tak for indsatsen til ham. I stedet for har Agerholm Rengøring ansat Tommy som vores nye varmemester. Tommy har haft sin ilddåb med udskiftning af varmemålere og reovering af varmeanlægget, som to store projekter ud over sine almindelige opgaver. Det har han klarer rigtig godt og vi er sikre på, at Tommy er den helt rigtige person til at følge i Flemmings fodspor. Vi håber I alle vil være med til at hjælpe ham godt tilrette.

### Varmeanlæg

På vort møde i Sundkirken den 7. maj i år, gav vi en status for varmeanlægget. Det var bestyrelsens opfattelse at tilstanden var meget dårlig og at vi måtte forvente afbrud i varmforsyningen på grund af reparationer. Før mødet havde vi oplevet af pumpen i Korsikagården måtte udskiftes og efter mødet har vi måtte udskifte alle ekspansionsbeholdere i Korsikagården samt Milanogården (8 i alt).

Der hvor vi forventer at der først skal ske udskiftning af komponenter er i Milanogården. Alle øvrige komponenter bør også udskiftes. Vi håber varmeanlægget kan holde til 15. maj 2015, så vi kan reparere på det i sommerperioden. I den anledning har vi taget kontakt til HOFOR for generel rådgivning omkring vort varmeanlæg. Vore fjernvarmemålere er således eftersat og forsynet med fjernaflæsning på time basis.

### Vandforsyning

Vi har også taget kontakt til HOFOR for rådgivning omkring vor vandforsyning. Vore vandmålere er eftersat og forsynet med en fjernaflæsning på time basis. Vore vandmålere til vaskerier og varmtvands forsyning vil senere blive koblet på HOFORs net.

## BESTYRELSENS BERETNING (fortsat)

### Rotter

Vi har i år haft et rotteangreb i baggården på Milanogården. Det er blevet udbedret og rotterne er forsvundet igen.

### Stigrør for varmt og koldt vand

På generalforsamling den 20. oktober 2009 blev følgende forslag vedtaget:

1) Stigrør for varmt og koldt vand Milanovej 8A og Korsikavej 2 udskiftes til rustfri stålør, som de øvrige opgange fik lavet for år tilbage.

Med forslaget fulgte ikke nogen økonomiberegning samt beskrivelse af eventuelle skader på stigrørene.

På en efterfølgende generalforsamling er der angivet en beløbsramme for projektet på ca. 2 mio.kr.

Bestyrelsen har senere fået forelagt et projekt som indeholdt følgende:

- Demontering af koldt og varmt vand rør samt faldstammer i køkken og bad mv
- Montering af faldstamme, nyt gulvafløb samt ny køkken vandlås mv
- Montering af synlige koldt og varmtvand rør mm
- Montering af ny håndvask, wc, køkken armatur, brusearmatur mv

Dette projekt har ganske rigtigt en beløbsramme på ca. 2 mio. kr. men bestyrelsen mener imidlertid ikke at projektets indhold, stemmer med hvad der er vedtaget på generalforsamlingen. Bestyrelsen mener derfor, at projektet vedrørende stigrør kun bør omfatte de rør som trænger til vedligeholdelse, hvilket p.t. begrænser sig til rørene i 1 lejlighed.

### Kælderrum

Af vor hjemmeside kan man se at vi er i gang med at revidere alle gamle politikker m.v. En af dem er politikken omkring udlejning af ekstra kælderrum. Det er således at lejen bestemmes af formlen:  $\frac{1}{2} \times \text{Areal} \times \text{Boligafgift}$ . Her blev vi først opmærksomme på at der var fejl i opgørelsen af kælderrummenes areal. Derfor er alle kælderrum med andelshavernes hjælp blevet opmålt. Boligafgiften har heller ikke været opdateret, så dette er også sket. Her har vi har brugt værdien 27 kr/m<sup>2</sup>. Imidlertid er dette ikke i overensstemmelse vore vedtægters definition af boligafgift . Her er der i boligafgiften inkluderet bidrag til bl.a. hovedstandsættelsesfonden. Dette betyder at boligafgiften 30,50 kr/m<sup>2</sup> vil blive brugt i forbindelse med fastsættelsen af lejen for ekstra kælderrum per 1. januar 2015.

### Kultur

Vi er mange, som er rigtig glade for at bo i vores forening og det er et dejligt sted. Men desværre har vi gennem de sidste år oplevet en stigende tendens til at stemningen er blevet dårlig beboerne imellem og tonen til generalforsamlingerne især er meget hård. Det er en ærgerlig tendens, som gør at mange beboere ikke ønsker at deltage til generalforsamlingerne og andre arrangementer. Vi har mange kompetente mennesker i foreningen, som egentlig gerne vil gøre en indsats, men som fravælger det, da de ikke ønsker at være skydeskive på en generalforsamling. Det skal heller ikke være en hemmelighed, at det er svært at finde bestyrelsesmedlemmer. Vi håber derfor, at beboerne vil gribe i egen barm og tale til andre som de selv ønsker at blive tiltalt. Det niveau beboerne har tiltalt hinanden på til generalforsamlingerne de seneste år er ikke acceptabelt. Det må kunne lade sig gøre at have en saglig diskussion som voksne mennesker, hvor alle lytter til hinanden. I sidste ende er det jo demokratiet som bestemmer og ikke den som råber højest, der får ret.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Korsika & Milanogården for 2013/2014 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, 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.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktiviteter i det forløbne regnskabsår.

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

### 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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.

### 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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

"Overført overskud" indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele.

### Hensatte forpligtelser

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

### 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.

### Nøgleoplysninger

I henhold til Bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 fra Ministeriet for By, Bolig- og Landdistrikter 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 16 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 "Nøgleoplysningsskema 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 og andre boligfællesskaber" samt foreningens vedtægter § 6.

## RESULTATOPGØRELSE FOR 2013/2014

Note		2013/14 Regnskab	2013/14 Budget (ej revideret)	2012/13 Regnskab
1	Boligafgift m.v. ....	5.824.015	5.819.200	5.271.060
2	Vaskerianlæg .....	79.135	80.300	109.392
3	Diverse indtægter .....	0	0	1.000
	<b>Indtægter i alt .....</b>	<b>5.903.150</b>	<b>5.899.500</b>	<b>5.381.452</b>
4	Forsikring og ejendomsskatter.....	836.833	836.200	791.247
5	Forsyning.....	1.497.886	1.485.300	1.447.641
6	Renholdelse.....	235.103	260.000	249.266
7	Fælles drift.....	362.655	356.500	370.652
8	Vedligeholdelse .....	409.496	750.000	198.630
9	Administrationsomkostninger .....	637.719	700.900	616.997
10	Varmeregnskab .....	80.964	69.400	66.258
	<b>Udgifter i alt .....</b>	<b>4.060.656</b>	<b>4.458.300</b>	<b>3.740.691</b>
16	Afskrivninger.....	42.506	38.150	220.036
	<b>Resultat herefter .....</b>	<b>1.799.988</b>	<b>1.403.050</b>	<b>1.420.725</b>
11	Renteudgifter og lignende udgifter .....	-100.225	-94.200	-312.924
12	Renteindtægter og lignende indtægter .....	7.800	5.000	5.700
	<b>Finansieringsomkostninger i alt .....</b>	<b>-92.425</b>	<b>-89.200</b>	<b>-307.224</b>
	<b>Årets resultat før skat .....</b>	<b>1.707.563</b>	<b>1.313.850</b>	<b>1.113.501</b>
13	Skat .....	0	0	0
	<b>DRIFTSRESULTAT .....</b>	<b>1.707.563</b>	<b>1.313.850</b>	<b>1.113.501</b>
	<b>Årets prioritetsafdrag .....</b>	<b>759.019</b>	<b>759.000</b>	<b>1.173.491</b>
	<b>ÅRETS LIKVIDE RESULTAT .....</b>	<b>948.544</b>	<b>554.850</b>	<b>-59.990</b>
	Årets driftsresultat foreslås fordelt således:			
14	Overføres til hovedstandsættelsesfond .....	672.807	665.000	575.700
21	Overføres til næste år .....	1.034.756	648.850	537.801
		<b>1.707.563</b>	<b>1.313.850</b>	<b>1.113.501</b>

**BALANCE PR. 30. JUNI 2014**

## AKTIVER

Note	2013/14	2012/13
Materielle anlægsaktiver		
15 Ejendomme .....	225.000.000	164.100.000
16 Tele-IT-Døranlæg .....	228.901	267.051
17 Driftsmidler .....	255.398	255.635
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>225.484.299</b>	<b>164.622.686</b>
Omsætningsaktiver		
Restancer .....	135.496	235.753
Forudbetalte omkostninger .....	198.571	195.053
Tilgode hos andelshavere, istandsættelse af lejlighed.....	0	66.001
Diverse tilgodehavender .....	38.518	111.786
	372.585	608.593
18 Likvide beholdninger.....	3.747.056	2.820.550
<b>Omsætningsaktiver i alt.....</b>	<b>4.119.641</b>	<b>3.429.143</b>
<b>Aktiver i alt.....</b>	<b>229.603.940</b>	<b>168.051.829</b>

**BALANCE PR. 30. JUNI 2014 (fortsat)****PASSIVER**

Note	2013/14	2012/13
Egenkapital		
19 Andelskapital .....	2.825.305	2.825.305
Indskud, altanrenovering 1991/92 .....	9.233.031	9.233.031
20 Opskrivningshenlæggelser .....	206.310.848	145.410.848
21 Overført overskud .....	-330.149	-1.364.905
<b>Egenkapital før andre reserver.....</b>	<b>218.039.035</b>	<b>156.104.279</b>
Hensættelser		
22 Hovedstandsættelsesfond .....	4.598.509	3.965.138
<b>Hensættelser i alt.....</b>	<b>4.598.509</b>	<b>3.965.138</b>
<b>Egenkapital i alt.....</b>	<b>222.637.544</b>	<b>160.069.417</b>
Langfristet gæld		
23 Prioritetsgæld .....	3.232.135	4.008.123
Deposita .....	441.642	507.982
<b>Langfristet gæld .....</b>	<b>3.673.777</b>	<b>4.516.105</b>
Kortfristet gæld		
23 Prioritetsgæld (kortfristet del af langfristet gæld) .....	775.988	759.019
24 Skyldige omkostninger .....	313.035	512.116
10 Varmeregnskab .....	323.475	227.093
Skat .....	0	0
Uafsluttede handler .....	1.864.998	1.953.126
Forudmodtaget boligafgift m.v. ....	15.123	14.953
<b>Kortfristet gæld .....</b>	<b>3.292.619</b>	<b>3.466.307</b>
<b>Gæld i alt.....</b>	<b>6.966.396</b>	<b>7.982.412</b>
<b>Passiver i alt.....</b>	<b>229.603.940</b>	<b>168.051.829</b>
25 Udskudt skat		
26 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
27 Usikkerhed ved indregning eller måling		
28 Nøgleoplysninger		



## NOTER TIL REGNSKABET 2013/2014

	2013/14 Regnskab	2013/14 Budget (ej revideret)	2012/13 Regnskab
<b>1 Boligafgift m.v.</b>			
Boligafgift, ekskl. hovedstandsættelsesfond .....	5.130.159	5.130.200	4.655.101
Boligafgift, hovedstandsættelsesfond .....	665.007	665.000	570.006
Lejeindtægt .....	4.245	3.500	24.754
Kælderrum m.v. ....	24.604	20.500	21.199
	<u>5.824.015</u>	<u>5.819.200</u>	<u>5.271.060</u>
<b>2 Vaskerianlæg</b>			
Drift:			
Opkrævning til vaskeri.....	144.973	130.000	143.439
Diverse udgifter inkl. servicekontrakter .....	65.838	49.700	34.047
Afskrivning vaskerianlæg.....	39.436	39.000	39.436
Overført fra hovedstandsættelsesfond.....	-39.436	-39.000	-39.436
	<u>79.135</u>	<u>80.300</u>	<u>109.392</u>
El- og vandforbrug vedrørende vaskerierne er medtaget under note 5.			
Det er på generalforsamlingen besluttet, at vaskerianlæggene skal finansieres over foreningens hovedstandsættelsesfond.			
<b>3 Diverse indtægter</b>			
Diverse indtægt.....	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1.000</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1.000</u>
<b>4 Forsikring og ejendomsskatter</b>			
Ejendomsskat og renovation .....	665.212	665.200	623.803
Husejerforsikring .....	165.747	171.000	160.426
Ansvars-, EDB- og erhvervsskade .....	5.874	0	7.018
	<u>836.833</u>	<u>836.200</u>	<u>791.247</u>
<b>5 Forsyning</b>			
El (inklusive vaskerier jf. note 2) .....	219.320	200.000	186.990
Vand (inklusive vaskerier jf. note 2) .....	580.977	575.700	580.506
Renovation via skattebillet.....	568.835	597.600	530.058
Affaldsservice, incl. affaldssække.....	108.333	112.000	129.797
Skadedyrsbekæmpelse.....	20.421	0	20.290
	<u>1.497.886</u>	<u>1.485.300</u>	<u>1.447.641</u>

## NOTER TIL REGNSKABET 2013/2014 (fortsat)

	2013/14 Regnskab	2013/14 Budget (ej revideret)	2012/13 Regnskab
<b>6 Renholdelse</b>			
Trappevask.....	150.000	150.000	150.000
Pasning af grønne og befæstede arealer.....	35.099	40.000	35.099
Udvendig vinduespolering.....	12.500	15.000	12.500
Rengøringsartikler.....	11.804	35.000	32.830
Snerydning.....	0	20.000	10.175
Diverse.....	25.700	0	8.662
	<u>235.103</u>	<u>260.000</u>	<u>249.266</u>
<b>7 Fællesdrift</b>			
Ejendomsservice.....	341.250	341.300	341.250
Drift af maskiner og redskaber (brændstof).....	547	0	668
Drift af varmeinstallationer.....	20.858	15.200	28.734
	<u>362.655</u>	<u>356.500</u>	<u>370.652</u>
<b>8 Vedligeholdelse</b>			
Vedligeholdelse, ordinær:			
Altaner.....	0		644
Tag.....	6.739		0
Facader.....	50.000		0
Vinduer/yderdøre.....	4.953		53.066
Trapper og ramper.....	10.767		0
Gas og vandmester.....	4.487		12.931
Varmeanlæg.....	76.836		18.348
Afløbsinstallationer og sanitet.....	55.246		7.438
Udsugningsanlæg.....	0		39.799
Elektriker og elektriske artikler.....	38.989		57.578
Porte.....	883		1.155
Udenomsarealer.....	6.293		2.190
Vejbelægning.....	0		4.243
Bygning, indvendig diverse.....	146.540		1.238
Bygning, udvendig diverse.....	7.763		0
I alt.....	<u>409.496</u>	<u>750.000</u>	<u>198.630</u>
Vedligeholdelse, ekstraordinær:			
Beskyttelse af klimaskærm.....	0	0	48.837
Legeplads.....	0	0	110.000
Anvendt HIF.....	0	0	-158.837
I alt.....	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Vedligeholdelse i alt.....	<u>409.496</u>	<u>750.000</u>	<u>198.630</u>

## NOTER TIL REGNSKABET 2013/2014 (fortsat)

	2013/14 Regnskab	2013/14 Budget (ej revideret)	2012/13 Regnskab
<b>9 Administrationsomkostninger</b>			
Honorar og salærer:			
Administrationshonorar, Datea.....	352.751	353.900	347.498
Øvrige honorarer, DATEA.....	1.250	0	0
Administrationshonorar, bestyrelsen .....	180.000	180.000	149.984
Revisionshonorar .....	37.500	35.000	38.875
Revisor, erklæring i fm. omprioritering.....	0	0	3.000
Intern revision.....	5.000	10.000	10.000
Valuarhonorar .....	0	25.000	0
Konsulentbistand.....	0	0	13.769
Afskrevet tilgodehavender.....	0	0	-10.230
Advokatsalær .....	0	25.000	0
	<u>576.501</u>	<u>628.900</u>	<u>552.896</u>
Honorarer og salærer i alt .....			
Administrationsudgifter i øvrigt:			
EDB.....	2.099		3.058
Opkrævningsomkostninger .....	18.014		18.147
Mødeudgifter (bestyrelse og generalfors.).....	13.701		11.746
Telefoner, bredbånd mv. ....	1.239		1.105
ABF kontingent.....	12.788		12.740
Kontorartikler m.v. ....	14.193		15.143
Gaver, blomster og repræsentation .....	1.099		1.019
Diverse.....	-1.915		1.143
	<u>61.218</u>	<u>72.000</u>	<u>64.101</u>
Administrationsudgifter i øvrigt i alt .....			
Administrationsomkostninger i alt .....	<u>637.719</u>	<u>700.900</u>	<u>616.997</u>

## NOTER TIL REGNSKABET 2013/2014 (fortsat)

	2013/14	2012/13
	Regnskab	Regnskab
<b>10 Varmeregnskab</b>		
Samlet fjernvarmeforbrug .....	1.621.956	1.691.705
Regulering tidligere år.....	-1.474	0
	<u>1.620.482</u>	<u>1.691.705</u>
Acontobetaling:		
Medlemmer og lejere .....	1.940.457	1.915.798
Foreningens andel beregnet .....	3.500	3.000
	<u>323.475</u>	<u>227.093</u>
Til efterbetaling / refusion .....		
	<u>80.964</u>	<u>66.258</u>

	2013/14	2013/14	2012/13
	Regnskab	Budget	Regnskab
		(ej revideret)	
Foreningens samlede udgift:			
Brunata varmeregnskab.....	62.790	69.400	59.736
Emo - ordning.....	9.828		0
Varmeudgift tomgangslejemål, beregnet .....	5.190		4.071
Varmeudgift foreningens kontorer, beregnet .....	3.156		2.451
	<u>80.964</u>	<u>69.400</u>	<u>66.258</u>
Overført til resultatopgørelsen, se side 9 .....			

## NOTER TIL REGNSKABET 2013/2014 (fortsat)

	2013/14 Regnskab	2013/14 Budget (ej revideret)	2012/13 Regnskab
<b>11 Renteudgifter o.lign.</b>			
BRF Kredit (081-289) .....	28.858	115.000	98.315
BRF Kredit (085-609) .....	0	192.000	144.072
BRF Kredit (094-017) .....	65.332	0	18.139
Kurstab og låneomkost. v/låneoptagelse.....	0	0	50.205
Nettorenter, efter binding på hovedstandsættelsesfond.....	6.035	0	2.193
	<u>100.225</u>	<u>307.000</u>	<u>312.924</u>
<b>12 Renteindtægter o. lign.</b>			
Bankrenter .....	0	0	0
Hovedstandsættelsesfonden .....	7.800	7.000	5.700
	<u>7.800</u>	<u>7.000</u>	<u>5.700</u>
<b>13 Skat</b>			
Skat, beregnet .....	0	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>14 Overføres til hovedstandsættelsesfond</b>			
Indbetalinger .....	665.007	665.000	570.006
Indvundne renter .....	7.800	0	5.694
Overføres i alt .....	<u>672.807</u>	<u>665.000</u>	<u>575.700</u>

## NOTER TIL REGNSKABET 2013/2014 (fortsat)

	2013/14	2012/13
<b>15 Ejendomme</b>		
Anskaffelsessum		
Saldo primo.....	18.689.152	18.689.152
Årets tilgang.....	<u>0</u>	<u>0</u>
	18.689.152	18.689.152
Opskrivninger		
Saldo primo.....	145.410.848	145.410.848
Årets opskrivninger.....	60.900.000	0
Tilbageførelse af tidligere års opskrivninger.....	<u>0</u>	<u>0</u>
	206.310.848	145.410.848
Dagsværdi ultimo.....	<u>225.000.000</u>	<u>164.100.000</u>
Offentlig ejendomsværdi.....	<u>265.000.000</u>	<u>265.000.000</u>
<b>16 Tele-IT-Døranlæg</b>		
Saldo primo.....	2.200.361	2.200.361
Årets tilgang.....	<u>0</u>	<u>0</u>
	2.200.361	2.200.361
Tidligere års afskrivninger .....	1.933.310	1.713.274
Årets afskrivninger .....	<u>38.150</u>	<u>220.036</u>
Bogført værdi ultimo.....	<u>228.901</u>	<u>267.051</u>
<b>17 Driftsmidler</b>		
Anskaffelsessum primo.....	446.460	446.460
Årets tilgang til kostpris.....	<u>43.555</u>	<u>0</u>
Samlet anskaffelsessum ultimo.....	<u>490.015</u>	<u>446.460</u>
Samlede afskrivninger primo.....	190.825	151.389
Årets afskrivninger .....	<u>43.792</u>	<u>39.436</u>
Samlede afskrivninger ultimo.....	<u>234.617</u>	<u>190.825</u>
Balanceværdi ultimo.....	<u>255.398</u>	<u>255.635</u>

## NOTER TIL REGNSKABET 2013/2014 (fortsat)

		2013/14	2012/13
<b>18 Likvidebeholdninger</b>			
Kassebeholdning .....		5.999	15.602
Nordea .....		<u>3.741.057</u>	<u>2.804.948</u>
		<u>3.747.056</u>	<u>2.820.550</u>
<b>19 Andelskapital</b>	Antal	m <sup>2</sup>	Kr.
Andelskapital pr. 30. juni 2014.....	278	<u>15.833,50</u>	<u>2.825.305</u>
<b>20 Opskrivningshenlæggelser</b>			
Samlede akkumulerede opskrivninger primo.....		145.410.848	145.410.848
Regulering dagsværdi.....		<u>60.900.000</u>	<u>0</u>
		<u>206.310.848</u>	<u>145.410.848</u>
<b>21 Overført overskud (Gevinst- og tabskonto)</b>			
Saldo primo.....		-1.364.905	-1.902.706
Overført af årets resultat .....		<u>1.034.756</u>	<u>537.801</u>
		<u>-330.149</u>	<u>-1.364.905</u>
<b>22 Hovedstandsættelsesfond</b>			
Saldo primo.....		3.965.138	3.587.711
Afskrivninger vaskeri.....		-39.436	-39.436
Årets anvendelse.....		0	-158.837
Henlagt af årets driftsresultat, jf. note 13.....		<u>672.807</u>	<u>575.700</u>
		<u>4.598.509</u>	<u>3.965.138</u>

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

Anvendelse af hoved- istandsættelsesfondens midler vil kræve optagelse af yderligere prioritetsgæld.

## NOTER TIL REGNSKABET 2013/2014 (fortsat)

	2013/14	2012/13
<b>23 Prioritetsgæld</b>		
Prioritetsgæld primo.....	4.767.142	7.390.787
Optagelse af lån.....	0	3.928.000
Indfrielse af lån.....	0	5.378.154
Årets afdrag .....	759.019	1.173.491
	<u>4.008.123</u>	<u>4.767.142</u>
Prioritetsgæld i alt ultimo.....		
BRF Kredit, restløbetid 1 år, 3,1454% (fast rente) (081-289).....	466.183	919.240
BRF Kredit, restløbetid 10,75 år, 1,2499% (RTL-F3) (094-017)	3.541.939	3.847.902
	<u>4.008.123</u>	<u>4.767.142</u>
I alt .....		
Heraf forfalder indenfor 1 år .....	775.988	759.019
Efter 1 år, og senere forfalder .....	3.232.135	4.008.123
Efter 5 år forfalder .....	1.948.945	2.279.811
	<u>4.082.996</u>	<u>7.423.793</u>
Kursværdi af prioritetsgælden udgør.....		
Der er ikke indgået finansielle aftaler af nogen art (som f.eks. renteswaps) angående foreningens prioritetsgæld.		
<b>24 Skyldige omkostninger</b>		
Revision.....	37.500	40.000
Intern revision.....	10.000	10.000
Udlæg, bestyrelsen.....	16.009	0
Varmeregnskab, afsat .....	69.400	72.000
Skyldig A-skat m.v. ....	6.375	6.398
Skyldig fjernvarme .....	32.554	69.297
Skyldige håndværkerudgifter m.m. ....	136.642	161.367
Diverse.....	4.555	153.054
	<u>313.035</u>	<u>512.116</u>



## NOTER TIL REGNSKABET 2013/2014 (fortsat)

### 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. 440.000.

### 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.

### 27 Usikkerhed ved indregning eller måling

Beregning af andelskronen er sket på baggrund af reglerne i Lov om andelsboligforeninger. Beregningen kan enten tage udgangspunkt i anskaffelsesprisen, handelsværdien som udlejnings- ejendom (valuarvurdering) eller kontant ejendomsværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig eller ejendommens øvrige forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

## NOTER TIL REGNSKABET 2013/2014 (fortsat)

## 28 Nøgleoplysninger

## 1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		Antal	BBR Areal, m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	278	15.800
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemaal	0	0
B4	Erhvervslejemaal	1	63
B5	Øvrige lejemaal, kældre, garager m.v.	1	53
B6	<b>I alt</b>	<b>280</b>	<b>15.916</b>

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

D1	Foreningens stiftelsesår	1961
D2	Ejendommenes opførelsesår	1937-1938

		Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for		X
E2	<i>Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:</i>		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til			X
		Kr.		Gns. kr. pr. m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	265.000.000		16.650
F3	Generalforsamlingsbestemte	14.598.509		917
			%	
F4	Reserver i procent af		5,51%	

## NOTER TIL REGNSKABET 2013/2014 (fortsat)

### 28 Nøgleoplysninger (fortsat)

	Ja	Nej
G1 Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		X
G2 Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovkendendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

### 2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år
H1 Boligafgift	367
H2 Erhvervslejeindtægter	3
H3 Boliglejeindtægter	0

	Forrige år	Sidste år	I år
J Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	26	70	108

	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1 Andelsværdi	15.679
K2 Gæld - omsætningsaktiver	180
K3 Teknisk andelsværdi	15.860

### 3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	Forrige år	Sidste år	I år
M1 Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> )	28	12	26
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> )	40	10	0
M3 Vedligehold, i alt (kr. pr. m <sup>2</sup> )	67	22	26

## NOTER TIL REGNSKABET 2013/2014 (fortsat)

### 28 Nøgleoplysninger (fortsat)

#### 4. FINANSIELLE FORHOLD

		%		
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	96,90%		
		<i>Forrige år</i>	<i>Sidste år</i>	<i>I år</i>
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	81	74	48

## 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. 247.735.260 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 96,11 % af denne.

- 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:

		2013/14
Regnskabsmæssig egenkapital .....		218.039.035
Ejendom, offentlig ejendomsværdi pr. 1. oktober 2013.....	265.000.000	
Ejendom, bogført værdi.....	<u>-225.000.000</u>	40.000.000
Prioritetsgæld, kursværdi.....	-4.082.996	
Prioritetsgæld, bogført værdi.....	<u>4.008.123</u>	-74.874
Tele-IT-Døranlæg, fragår .....		<u>-228.901</u>
Maksimal pris pr. 30/6 2014.....		<u>257.735.260</u>

- 3.0 Den samlede pris kr. 247.735.260 fordeles på de enkelte andele efter følgende principper:

- 3.1 Totalfordeling, jf. vedtægternes § 6.1

	I alt	Pr. fordelingstal (m <sup>2</sup> )
Andelskapital .....	<u>2.825.305</u>	<u>178,44</u>
Indskud, altanrenovering 1991/92 .....	9.233.031	Variabelt
Formue herudover .....	<u>235.676.924</u>	<u>14.884,70</u>
	<u>247.735.260</u>	

Det samlede fordelingstal udgør 15.833,5 (m<sup>2</sup>).

- 3.2 Fordeling af indskud, altanrenovering

	Fordelingstal i alt	Kr. i alt	Pr. fordelingstal (m <sup>2</sup> )
0 altaner .....	<u>324,5</u>	<u>131.998</u>	<u>406,77</u>
1 altan .....	2.486,0	1.209.335	486,46
2 altaner .....	<u>13.023,0</u>	<u>7.891.698</u>	<u>605,98</u>
I alt .....	<u>15.833,5</u>	<u>9.233.031</u>	

- 4.0 Rekapitulation af pris pr. fordelingstal

	Andels- kapital	Altan- renovering	Formue herudover	
0 altaner.....	178,44 +	406,77 +	14.884,70 =	15.469,91
1 altan.....	178,44 +	486,46 +	14.884,70 =	15.549,60
2 altaner.....	178,44 +	605,98 +	14.884,70 =	15.669,12

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 2014

Fordelingstal (m2) :	Antal lejligheder	0 altaner:	1 altan*:	2 altaner:
39,50	29	611.061,45	614.209,20	618.930,24
40,00	4	618.796,40	621.984,00	626.764,80
41,00	17	634.266,31	637.533,60	642.433,92
41,50	4	642.001,27	645.308,40	650.268,48
43,00	5	665.206,13	668.632,80	673.772,16
45,00	5	696.145,95	699.732,00	705.110,40
47,50	1	734.820,73	738.606,00	744.283,20
49,00	4	758.025,59	761.930,40	767.786,88
** 51,50	1	796.700,37	800.804,40	806.959,68
53,00	4	819.905,23	824.128,80	830.463,36
*** 54,00	1	835.375,14	839.678,40	846.132,48
55,50	3	858.580,01	863.002,80	869.636,16
56,00	14	866.314,96	870.777,60	877.470,72
57,00	123	881.784,87	886.327,20	893.139,84
57,50	5	889.519,83	894.102,00	900.974,40
58,00	5	897.254,78	901.876,80	908.808,96
62,00	5	959.134,42	964.075,20	971.485,44
63,00	5	974.604,33	979.624,80	987.154,56
63,50	1	982.339,29	987.399,60	994.989,12
64,00	4	990.074,24	995.174,40	1.002.823,68
66,00	1	1.021.014,06	1.026.273,60	1.034.161,92
67,50	18	1.044.218,93	1.049.598,00	1.057.665,60
79,00	2	1.222.122,89	1.228.418,40	1.237.860,48
85,00	5	1.314.942,35	1.321.716,00	1.331.875,20
97,00	6	1.500.581,27	1.508.311,20	1.519.904,64
98,00	1	1.516.051,18	1.523.860,80	1.535.573,76
114,00	3	1.763.569,74	1.772.654,40	1.786.279,68
124,50	1	1.926.003,80	1.935.925,20	1.950.805,44
170,00	1	2.629.884,70	2.643.432,00	2.663.750,40

278

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 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.



**Til BDO**

**Administratørerklæring i Andelsboligforening Korsika & Milanogården**

Denne erklæring er afgivet i vores egenskab af administrator for A/B Korsika & Milanogården i forbindelse med revisionen af foreningens årsregnskab for perioden 1. juli – 30. juni 2014, som udviser et resultat på 1.864876 kr., en egenkapital på 161.894.857 kr. og aktiver på 168.847.744t.kr.

Vi bekræfter efter vores bedste overbevisning

- at vores administration er udført i overensstemmelse med den indgåede administrationsaftale og god administratorskik
- at alle indtægter, omkostninger, aktiver og forpligtelser, vi er gjort bekendt med, er medtaget i bogføringen, herunder at indtægter og omkostninger er periodiserede
- at vi ikke er bekendt med andre retssager, erstatningskrav eller andre krav mod foreningen end de, der er forevist ved revisionen
- at vi ikke er bekendt med overtrædelse af love eller misligholdelse af kontrakter, som ikke er oplyst ved revisionen
- at vi ikke er bekendt med andre aftaler eller kontrakter, som ikke er oplyst ved revisionen
- at vi ikke gennem vores dialog med bestyrelse og menige medlemmer af foreningen er blevet bekendt med forhold, der ikke er medtaget i bogføringen eller i øvrigt skal oplyses i årsregnskabet
- at vi i vores egenskab af administrator har gennemgået det udarbejdede årsregnskab for foreningen og ikke har bemærkninger hertil i forhold til vores bogføring og viden om foreningens forhold
- at vi ikke har kendskab til begivenheder efter balancedagen, som burde indarbejdes i bogføringen eller i øvrigt skal oplyses i årsregnskabet
- at foreningens ejendom er forsikret sædvanligt og i henhold til bestyrelsens instrukser

Vi skal samtidig erklære

at vores registreringssystem og administrative procedurer er tilrettelagt i overensstemmelse med bogføringslovens krav samt at systemer og kontroller er udformet og implementeret med henblik på at forebygge og opdage fejl og besvigelser

at registreringssystemet og de interne kontroller har fungeret efter hensigten i regnskabsperioden, således at bogføringen er udtryk for foreningens aktivitet og finansielle stilling i perioden

at vores generelle it-kontroller i forbindelse med vores registreringssystemer og forretningsgange løbende ajourføres og årligt gennemgås af uafhængig revisor med hensyn til kontrollernes omfang og overholdelse

at vi har tegnet professionel ansvarsforsikring

Kgs. Lyngby, den 19. september 2014



Administrator  
**Bent Rybak**



Controller  
**Saira Malik**