



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

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

**ANDELSBOLIGFORENINGEN  
KORSIKA & MILANOGÅRDEN**

**ÅRSRAPPORT 2015/2016**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

<b>Foreningsoplysninger</b>	
Foreningsoplysninger .....	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors erklæringer .....	4 – 5
Administratorerklæring i Andelsboligforeningen Korsika & Milanogården i årsregnskab 2015/16 .....	5
Generalforsamlingsvalgt revisors underskrift .....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Hoved- og nøgletal .....	6
Bestyrelsens beretning .....	7 – 14
<b>Årsregnskabet</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	15 – 17
Resultatopgørelse .....	18
Balance .....	19 - 20
Noter til årsregnskabet .....	21 - 32
Andelenes pris .....	33
Andelenes pris pr. lejlighedstype .....	34

**FORENINGSOPLYSNINGER**

<b>Foreningsnavn:</b>	Andelsboligforeningen Korsika & Milanogården
<b>Adresse:</b>	Milanovej 3 A 2300 København S
<b>Matr. nr.:</b>	Sundbyøster 3748, 3749, 3777 og 3778
<b>CVR. nr.:</b>	63 99 93 18
<b>Kommune:</b>	Københavns Kommune
<b>Bestyrelse:</b>	Michael Sæderup, formand Nina Juma Dorthe Daisy Jørgensen
<b>Revision:</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
<b>Andelskapital:</b>	Kr. 2.825.305 fordelt på 15.833,5 m <sup>2</sup>
<b>Antal andelshavere:</b>	278
<b>Regnskabsår:</b>	1. juli - 30. juni

**LEDELSESPÅTEGNING**

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2015 – 30. juni 2016 for Andelsboligforeningen Korsika & Milanogården.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

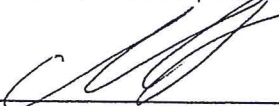
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

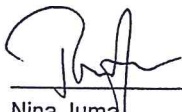
Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

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.

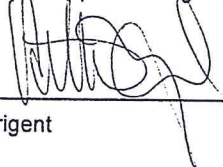
København, den 23. september 2016

  
\_\_\_\_\_  
Michael Sæderup,  
Formand

  
\_\_\_\_\_  
Nina Juma

  
\_\_\_\_\_  
Dorthe Daisy Jørgensen

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 26. oktober 2016

  
\_\_\_\_\_  
Dirigent



## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Korsika & Milanogården

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Korsika & Milanogården for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, 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 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 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 23. september 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab



Bent Christensen  
Statsautoriseret revisor

**Administratørerklæring i Andelsboligforeningen Korsika & Milanogården i årsregnskab 2015/16**

Som administrator i Andelsboligforeningen Korsika & Milanogården skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2015/2016. 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 2016

Kgs. Lyngby, den 23. september 2016

  
\_\_\_\_\_  
Administrator**Generalforsamlingsvalgt revisors underskrift**

København, den 23. september 2016



Michael Stadi

John Eli Nielsen

## 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	50,00
	<u>279</u>	<u>15.883,50</u>
Grundareal i m2.....		<u>11.916,00</u>

Nøgletal	Kr. pr. m2 andel	Kr. pr. m2 total
Offentlig ejendomsvurdering.....	16.737	16.684
Anskaffelsessum (kostpris).....	1.180	1.177
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	-13	
Foreslået andelsværdi i gennemsnit.....	15.771	
Reserver udenfor andelsværdien.....	988	

	kr./m2
Boligafgift, incl. opkrævning til hensættelser i gennemsnit pr. m2 andelsbolig....	372,00
Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. m2 erhverv.....	813,96

Omkostninger m.v. i pct af (omkostninger+finansielle poster netto+afdrag)	
Vedligeholdelsesomkostninger.....	12%
Øvrige omkostninger.....	79%
Finansielle poster, netto.....	1%
Afskrivninger.....	2%
Afdrag.....	6%
	<u>100%</u>
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....	99%



## BESTYRELSENS BERETNING

### Kære Andelshaver

Et år er gået, og det har i vanligt stil været et travlt år.

Derfor er der blevet arbejdet med at simplificere og effektivisere de daglige arbejdsprocesser som bestyrelsen og vores administrator foretager. Dette har gjort, at vi stort set har nået alle de mål der er blevet sat, samtidig med, at vi ikke har trukket på flere ressourcer hos vores administrator.

Sparekursen som blev udstukket for snart 4 år siden, er blevet videreført og foreningen er næsten gældfri. Det hårde arbejde kan nu ses på bundlinjen, hvor der ikke længere er et likviditetsmæssigt underskud. Derfor er det snart tid til at se fremad. De kommende år skal derfor bruges på, at finde ud af hvor der skal sættes ind med forbedringer, udover den daglige vedligeholdelse.

Bestyrelsen vil i den efterfølgende beretning gerne benytte lejligheden til at orientere beboerne omkring bestyrelsens arbejde og foreningens ve og vel.

### Bestyrelsens sammensætning

Vi kan oplyse, at bestyrelsen blev reduceret med 2 personer i december 2015, da Michael Hansen og Jan Ejbjerg udtrådte af bestyrelsen. Derfor blev suppleanterne indkaldt, og bestyrelsen bød Nils Hansen velkommen i slutningen af 2015. Den sidste suppleant Daisy Jørgensen blev også indkaldt, men da hun på daværende tidspunkt ikke kunne finde tid, valgte hun midlertidigt at takke nej til en plads i bestyrelsen. I marts 2016 udtræder Rasmus B. Jørgensen og i april udtræder Nils Hansen desværre, efter de begge har lagt et stort stykke arbejde i bestyrelsen, i de måneder de nåede at være her. Som konsekvens heraf indkaldte bestyrelsen igen suppleant Daisy Jørgensen, som nu havde mere tid og bestyrelsen bød hende velkommen. Bestyrelsen fortsatte hermed de sidste 7 måneder med 3 tilbageværende medlemmer. Bestyrelsen er således nede på et minimum af bestyrelsesmedlemmer, i forhold til gældende vedtægter og med den samme store arbejds mængde.

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

### Arbejde i bestyrelsen

Vi kan oplyse, at det at beklæde 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 en post man indtager i bestyrelsen, men som hovedregel kan det ikke gøres 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 mail. 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, samt styring af vedligeholdelsesarbejder på foreningens bygninger samt indhentning af tilbud til forstående arbejder. Alt i alt er der mange bolde i spil i hverdagen, med en så stor forening som vores og det kunne være rart med flere hænder til at løfte.

## BESTYRELSENS BERETNING (fortsat)

### Interne revisor

I 2015/2016 har de interne revisorer været bestående af John Eli Nielsen og Michael Stadi. Grundet fraflytningen stopper Michael Stadi som foreningen interne revisor, og bestyrelsen vil i den anledning takke ham for det store arbejde han har leveret i hans 17 år som intern revisor og tidligere bestyrelses medlem.

### Bestyrelsens fokusområder siden sidste GF.

#### Vicevært – udskiftning

2015/2016 blev året hvor foreningen var påvirket af skift af 2 Ejendomsservicefirmaer. Agerholm Ejendoms service blev udskiftet med Egedals Ejendoms service i første halvår 2015. Udskiftningen berørte vicevært-, affaldsskaktømning-, trappevask- samt gartnerarbejde. Bestyrelsen samt tidligere bestyrelser har gennem mange år modtaget klager over trappevask, og over de folk som Agerholm sendte ud for at tømme foreningens affaldsskakter. Da foreningens tilknyttede vicevært derudover meldte sig langtidssyg, uden at Agerholm meddelte dette til foreningen (bestyrelsen) og heller ikke sendte en kvalificeret afløser, blev det for meget. Bestyrelsen valgte derfor at gå på jagt efter en anden udbyder. Bruddet var desværre ikke pænt, og det har siden hen vist sig, at det kom til at koste en ekstra måneds omkostning at lukke sagen.

Bestyrelsens valg faldt på Egedals Ejendoms service, som med mange gode referencer rundt om i København, så ud til at kunne løfte opgaven. Prisen steg noget, men ydelserne er efter bestyrelsen opfattelse også blevet forbedret. Men efter utallige episoder, hvor beboer har smidt glas og andre skabe genstande i vores affaldsskatter, med stik-skader til følge på de medarbejdere som håndterede tømningen af vores skater, valgte Egedals Ejendoms service derfor at opsige den del af deres kontrakt som håndtere affaldstømning af skater. Det betyd at foreningen stod foran en lukning af samtlige skater. Bestyrelsen arbejdede over vinteren 2015-2016 på højtryk på at finde en afløser til Egedals Ejendoms service. Valget faldt på Tårnby Ejendomsservice som startede 1 april 2016 og som er foreningen nuværende ejendoms service. Det er aldrig tilfredsstillende, at skulle skifte ejendoms service firma, da der altid vil komme en indkøringsperiode, og en masse viden omkring driften af foreningen går tabt. Så derfor opfordrer bestyrelsen beboerne til af overholde vores gældende regler, både for jeres egen skyld, men også for hele forenings skyld.

#### Ulovligheder i lejlighederne

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

Salg af lejligheder, der kan påvirke foreningen negativt, som eksempelvis delvist ulovligt opførte badeværelser, ulovlige EI- installationer samt anden mislighold i henhold til vedtægter, vil dermed ikke længere blive godkendt. Ligeledes vil der ved fremleje også blive fulgt op på, om andelshaveren har fortaget de udbedringer/forbedringer, som er blev 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.



## BESTYRELSENS BERETNING (fortsat)

### Hjemmesiden

www.ABKM.dk er blevet opdateret og har nu en 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 ting såsom vand i kældrene, strømsvigt og vandsvigt mm. Hvis der ikke står noget på hjemmesiden, så skriv venligst en mail til viceværten med bestyrelsen Cc.

Derudover er der en opdateret velkomstfolder, som indeholder alle de vigtigste informationer til både nye og gamle beboer, 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 siden, så derfor er det altid en gode ide, at kigge på hjemmesiden, hvis der opstår et spørgsmål.

### Dørtelefoner/fastnettelefoner

Bestyrelsen har fulgt op på generalforsamling beslutningen om, at forbedre dørtelefonerne samt adskille dem fra vores fastnets telefoner. Den gang hentede vi tilbud hjem, og prisen løb op på omkring 15.000 kr. pr opgang. De skulle laves løbende, som problemerne opstod.

I foråret 2016 indgik bestyrelsen en aftale om, at adskille dør- og fastnet- telefonerne ad samt hovedrenovere det eksisterende system, så det kunne blive nemmere at vedligeholde, i forhold til det gamle system. Denne aftale blev indgået med beboer John Eli Nielsen, som i sin tid i bestyrelsen stod for at vedligeholde det gamle system. På nuværende tidspunkt er systemet helt hovedrenoveret og fraskilt vores fastnettelefoner i Milanogården. I korsikagården er projektet godt på vej og regnes med at være færdig inden årets udgang. De samlede omkostninger forventes at være væsentligt billigere end først udmeldt og ender på omkring 7.000-10.000 kr. pr. opgang. Den fremtidige oppe-tid forventes at blive forbedret væsentligt, og driftsomkostningerne forventes at falde drastisk.

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

### 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 tidligere vicevært Carsten er kommet til skade. Dette skal ikke ske for vores nuværende visevært Bo, når han håndterer foreningens affald!

Der skal på det kraftigste igen gøres opmærksom på, at der IKKE må komme 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 håndfuld uansvarlige beboere.

Generalforsamlingen gav i 2015 bestyrelsen mandat til at udstede afgifter overfor de skyldige, så vi forhåbentlig kan få sat en stopper for denne uansvarlighed blandt nogle af beboerne.

## **BESTYRELSENS BERETNING (fortsat)**

### **Renovering af varmecentral**

Der er blevet i foråret udskiftet cirkulations pumpe i en af foreningens varmekældere.

### **Graffiti**

Der er desværre mange mere eller mindre kreative personer som synes, at vores røde muresten skal overmales med graffiti. Bestyrelsen har derfor en aftale med et graffiti-afrensningsfirma, som søger for vores murere fremstår graffiti-fri. Så hvis en beboer ser graffiti på væggene, bedes de kontaktet viseværten eller bestyrelsen.

### **Datea**

Ved sidste generalforsamling var bestyrelsen i gang med at opdatere og indkøre de daglige processer med foreningens administrator, Datea. Over vinteren blev det klart for bestyrelsen, at man måtte reformere vores samarbejdsform, da Datea var ved at opsigte aftalen med foreningen. De brugte simpelthen alt for meget tid på vores samarbejde.

Alle bolde blev kastet op i luften og i stedet for et forhold, som har været bygget på mistillid med tjek og eftertjek, er der nu opbygget et forhold mellem Datea og Bestyrelsen, som bygger på gensidig tillid til hinanden, hvor man hjælper hinanden når der sker fejl i stedet for at pege fingere. Dette har betydet at samarbejdet kører meget bedre og sagerne bliver afsluttet hurtigere. Denne proces har gjort vi har kunne forhandle os til en lidt billigere kontakt, uden en reduceret i de ydelserne Datea tilbyder vores forening. Bestyrelsen ser derfor reformeringen af samarbejdet som en stor succes.

Desuden har bestyrelsen været inde og pris-benchmark foreningens udgifter til administration. Vi ligger i den bedste 1/5 del, hvilken må siges at være tilfredsstillende. Helt konkret har vi set på udgiften i adm. pr lejlighed i andelsforeninger med over 50 lejligheder i Storkøbenhavn sammenlignet med vores.

Foreningen samarbejder med 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 Datea nu er på et tilfredsstillende niveau.

### **Varmevandsmålere**

Det er af regeringen lovbestemt, at alle beboere skal have individuelle varmvandsmålere. Konsekvensen for vores forening betyder det ca. 600 stk. varmvandsmålere. Derudover siger loven, at de skal udskiftes min. hvert 6 år. Bestyrelsen har indhentet priser, lavet beregninger, rentabilitets beregninger, estimeret tilbagebetalings tider mm. 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 individuelt måling. Derfor er foreningen så heldig at være kommet ind under en dispensationsordning, så kravet om individuelt måling er frafaldet.

Dette vurderes at være meget fordelagtig for foreningen, men Bestyrelsen opfordrer dog samtidig ALLE til at spare på vandet, da jo mindre forbrug vi har, jo mindre chance er der for, at vi i fremtiden skal ind i ordningen.



## **BESTYRELSENS BERETNING (fortsat)**

### **Vaskeri**

Der er indkøbt ny tørretumbler til den ene foreningen af foreningens 2 vaskerum. Hermed er begge vaske rum udstyret med nyere maskiner.

### **Vandskader**

Der er desværre en del andelshavere, der har utætte badeværelser. Dette har været årsag til omfattende vandskader forskellige steder i foreningen. De forhold, der blev bestyrelsen bekendt, er pålagt straks udbedring. Dette har været en tidskrævende proces, da det for mange andelshavere er svært at forstå, at det er andelshaverens ansvar, at vådrum, opvaske- og vaskemaskine mm. overholder lovgivningen og er i en sådan stand, at der ikke kommer vandskader.

### **Facebook**

Foreningens Facebook side "Andelsboligforeningen ABKM" er blevet mere og mere populær og har rundet 190 (130) medlemmer. Der er utroligt mange, som får hjælp af andre beboere omkring generelle spørgsmål, hjælp til at se efter lejligheden, hund, kat mm., mens de er væk mv..Bestyrelsen er glade for, at beboerne har taget siden til sig og at den udvikler sig positivt. Det skal dog pointeres, at siden er en hjælp til beboerne, så de kan kommunikere til hinanden og at dette skal gøres i en ordentlig tone.

Samtidig er det vigtigt, at al kontakt til bestyrelsen fortsat forgår direkte til bestyrelsen via, mailen: [bestyrelsen@abkm.dk](mailto: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 meget oftest set, at folk klager over ting på Facebook, som aldrig er kommet bestyrelsen eller viseværten til kende.

### **Cykeloprydning.**

Der i vanlig tro fortaget en cykeloprydning af vores vicevært her i efteråret.

### **Vaskelåsoprydning**

Der er på opfordring af en beboer fortaget vaskelås-oprydning. Dette blev gjort for at afhjælpe "døde låse" som hænger og optager tid måned efter måned. Det forventes at fortage en sådan oprydning igen inden for de kommende år.

### **Projekt nye døre**

Der er de sidste 2 år blev udskiftet over 50 gamle hoveddøre til Daloc S43 sikkerhedsdør på 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 tilladelse, jf. §10 i vedtægter, og dernæst selv kontakte entreprenøren for koordineringen. Foreningen tager ikke ansvar for dør-udskiftningen, men giver alene tilladelse til udskiftninger. Det vil sige, at det er den enkelte andelshavers ansvar, at ansøge bestyrelsen, og sikre at have modtaget en godkendelse, inden man iværksætter udskiftningen af den af bestyrelsens godkendte dør: Daloc S43.



## **BESTYRELSENS BERETNING (fortsat)**

### **Vedligeholdelses plan**

Foreningen nuværende vedligeholdelsesplan er fra 2011 og bestyrelsen har derfor over sommeren 2016 arbejde på en revideret 10 års plan. Denne er lige blevet lagt op på hjemmesiden og erstatter hermed vedligeholdelsesplanen fra 2011. Med denne i hånden vil den fremtidig bestyrelse have noget håndgribeligt at planlægge renoveringer og forbedringer med på vores forenings ejendom. Det vil kræve meget arbejde fra bestyrelsen siden at gennemføre alle de nævnte indsatsområder i rapporten, men forhåbentlig vil der i fremtidige bestyrelser være flere ildsjæle som kan tage hånd om disse ting. Generelt kan det nævnes at vores forening er i en rimelig stand og den der er sket en del forbedringer siden sidste rapport blev lavet.

### **Beboermøde omkring indeklima.**

Ved de sidste generalforsamlinger har der et ønske til bestyrelsen om, at kigge på at forbedre indeklimaet. Tilbage i forrige regnskabsår tog den daværende bestyrelsen kontakt til kompetente personer indenfor området, som kunne give foreningen vejledning, Men efter adskillige afslag, blev projektet imidlertid lagt på hylden.

I sommeren 2016 har bestyrelsen grundet skimmelsvamp-problemer i enkelte lejligheder fået deres udluftningskanaler undersøgt af Geenpipe. Derudover har det af bygningsbiologiske rådgivningsfirma Bøgh & Helstrup enkelte steder undersøgt, om foreningens ydervægge er af en stand, som gør, at der ikke kommer vandindtrængning. Deres rapport viser midlertidig, at udluftningskanalerne er i en ok stand (dog beskidte), og at der ikke er tegn på vandgennemtrængende gennem foreningens ydervægge. Derimod er årsagen til dårlig indeklima, formentligt forudsagt af lukkede udluftningskanaler, at beboere sætter store møbler op ad ydervæggene, problemer med opvarmningen af de yderliggende lejligheder og det faktum at vi ikke har isolerede ydervægge.

Bestyrelsen opfordre derfor alle beboerne til at være opmærksomme på, ikke at have et for fugtigt indeklima og sikre god udluftning og cirkulation.

### **Fugt i kældrene.**

Der var ved forrige generalforsamling et ønske om, at bestyrelsen kiggede nærmere på problemer med fugt i kældrene. Efter mange inspektioner var den daværende bestyrelsen opfattelse, at der ikke er generelle fugtproblemer i vores forenings kældre. Dette er også blevet underbygget af den opdateret vedligeholdelsesrapport som er blevet udarbejdet i løbet af 3 kv. 2016. Heri konstateres det at foreningens kælder er blevet væsentlige mindre fugtige siden sidste rapport blev udarbejdet.

### **EI-installationer**

Der er over vinteren 2015-2016 blevet fortaget en gennemgribende gennemgang af foreningens elinstallationer i kælderene. Alle gamle installationer skulle nu gerne være lovliggjort og opgraderet til tidens standard.

## BESTYRELSENS BERETNING (fortsat)

### Salg af lejligheder.

Der har været 37 salg af lejligheder i regnskabsperiode. Det går meget stærkt på ejendomsmarkedet og salgene sker normalt uden nedslag i prisen. Bestyrelsen har optimeret salgsprocessen, og har siden foråret lavet alle dokumenter elektroniske og de sendes online og underskrives via NemID. Hermed undgås en masse postgange og 100'erede af sider papir spares væk pr. salg.

Bestyrelsen oplever til stadighed flere og flere, som ikke kan forstå, at det, at sælge en lejlighed altså tager lidt tid, fordi bestyrelsen kræver, at salgsprocessen følges og at lejligheden SKAL have fortaget de vedtægtsbestemte eftersyn, og at evt. ulovligheder skal udbedres, inden salget kan gennemføres. Denne uforståelighed 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 internet, kan man bestille en kopi ved henvendelse til Katrine Damgaard hos Datea på telefon 4525 8633.

### 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.

### Erhvervslejemålet

Cafe Emmanuel har nu været åbnet i stykke tid og det ser ud som en del af beboerne har cafeen til sig. Bestyrelsen er glade for at der endelig er kommet lidt liv i foreningens ellers tomme erhvervslokale og ser frem til at forretningen udvikle sig.

### Gårdreovering

Der blev i foråret 2016 af Københavns Kommune Teknik- og Miljøforvaltning afholdt afstemning om forslag om fælles gårdhave i Korsika gården, for de berørte beboer. Der er ikke blevet afholdt en afstemning af bestyrelsen, da Kommunen oplyste bestyrelsen, at loven omkring byfornyelse står over andelsforeningens bestemmelser, og dermed vil en intern afstemning ikke have nogen betydning, hvilken bestyrelsen ikke havde været oplyst om før og derfor kom dette som en overraskelse.

Nå det så er sagt, blev forslaget modtaget meget positivt blandt de berørte beboer 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 behandling finder sted d. 22-09-2016 og herefter vil den endelige detailprojektering blive i gang sat (endnu ikke sket i skrivende stund). Bestyrelsen opfordrer alle beboer at deltage i detailprojektering, da det er her man kan være med til, at præge det endelige udtryk for gårdhaven. Det skal bemærkes, at dette projekt ikke er bestyrelsens, og bestyrelsen ikke kan noget at skulle have sagt i udformningen af projektet. Det er alene beboerne som møder op til møderne i samarbejde med de arkitekter som Kommunen har sat på projektet, som får indflydelse. Alt skal kunne laves inden for den økonomiske ramme, som kommunen har bevilliget, hvilket er lige over 3.000.000 kr. totalt set. Efter de oplysninger som bestyrelsen har fået vil der ikke komme nogen form for anlægsudgifter for andelsforeningen, og den fremtidige vedligeholdelse vurderes heller ikke at blive højere end hvad den er på de berørte arealer pt.

## BESTYRELSENS BERETNING (fortsat)

### Forsikringer

Bestyrelsen har benchmark prisen på foreningens eksisterende forsikringer med markedet generelt, og fandt frem til, at vores udgifter ligger i den laveste ¼ ifht andre store foreninger, hvilket er positivt og acceptabelt.

### Visioner og fremtiden

2016/17 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 gård projektet i Korsikagården kommer i gang, og at dette forventes at kræve en del timer af bestyrelsen, selvom dette ikke er et bestyrelses projekt.

Dørtelefon-projektet skal færdiggøres. Arbejde med problemsager, hvor andelshaver ikke følger foreningen vedtægter, er et gentagende problemområde som sikkert ikke bliver bedre i 2016/17.

Bestyrelsen ønsker derudover langsomt, at op skalere vedligeholdelsen af ejendommen i takt med, at der bliver penge til det, og på baggrund af den ny opdaterede vedligeholdelses rapport, finde de indsats områder der kræver at blive kigge på først. 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. 26. oktober 2016.

Med venlig hilsen  
Bestyrelsen



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Korsika & Milanogården for 2015/2016 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.

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. Disse hensættelser fremgår som en særskilt post under egenkapitalen og medregnes ikke ved opgørelsen af andelskronen.

### 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. 2 af 6. januar 2015 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 29 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 2015/2016**

Note	2015/16 Regnskab	2015/16 Budget (ej revideret)	2014/15 Regnskab
1 Boligafgift m.v. ....	5.962.771	5.962.835	5.853.044
2 Vaskerianlæg .....	195.752	78.400	123.081
3 Diverse indtægter .....	49.500	0	15.324
<b>Indtægter i alt .....</b>	<b>6.208.023</b>	<b>6.041.235</b>	<b>5.991.449</b>
4 Forsikring og ejendomsskatter.....	864.712	890.200	861.652
5 Forsyning.....	1.297.885	1.437.740	1.465.960
6 Renholdelse.....	36.292	43.000	192.516
7 Fælles drift.....	746.917	734.000	403.125
8 Vedligeholdelse .....	613.521	1.000.000	714.739
9 Administrationsomkostninger .....	841.857	908.700	748.405
10 Varmeregnskab .....	105.475	99.000	77.809
<b>Udgifter i alt .....</b>	<b>4.506.659</b>	<b>5.112.640</b>	<b>4.464.206</b>
11 Afskrivninger.....	86.651	42.505	42.506
<b>Resultat herefter .....</b>	<b>1.614.713</b>	<b>886.090</b>	<b>1.484.737</b>
12 Renteudgifter og lignende udgifter .....	-57.231	-56.600	-71.196
13 Renteindtægter og lignende indtægter .....	0	1.000	3.025
<b>Finansieringsomkostninger i alt .....</b>	<b>-57.231</b>	<b>-55.600</b>	<b>-68.171</b>
<b>Årets resultat før skat .....</b>	<b>1.557.482</b>	<b>830.490</b>	<b>1.416.566</b>
14 Skat .....	0	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT .....</b>	<b>1.557.482</b>	<b>830.490</b>	<b>1.416.566</b>
<b>Årets prioritetsafdrag .....</b>	<b>313.695</b>	<b>317.000</b>	<b>759.019</b>
<b>ÅRETS LIKVIDE RESULTAT .....</b>	<b>1.243.787</b>	<b>513.490</b>	<b>657.547</b>
Årets driftsresultat foreslås fordelt således:			
15 Overføres til hovedstandsættelsesfond .....	665.007	665.000	418.032
22 Overføres til næste år .....	892.475	165.490	998.534
	<b>1.557.482</b>	<b>830.490</b>	<b>1.416.566</b>



**BALANCE PR. 30. JUNI 2016**
**AKTIVER**

Note	2015/16	2014/15
Materielle anlægsaktiver		
16 Ejendomme .....	224.560.000	224.560.000
17 Tele-IT-Døranlæg .....	152.601	190.751
18 Driftsmidler .....	210.199	211.606
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>224.922.800</b>	<b>224.962.357</b>
Omsætningsaktiver		
Restancer .....	3.710	0
Forudbetalte omkostninger .....	183.277	206.555
Tilgode hos andelshavere, istandsættelse af lejlighed.....	0	52.349
Diverse tilgodehavender .....	3.500	9.344
19 Likvide beholdninger.....	190.487	268.248
	11.706.989	4.691.368
<b>Omsætningsaktiver i alt.....</b>	<b>11.897.476</b>	<b>4.959.616</b>
<b>Aktiver i alt.....</b>	<b>236.820.276</b>	<b>229.921.973</b>



**BALANCE PR. 30. JUNI 2016 (fortsat)**
**PASSIVER**

Note	2015/16	2014/15
<b>Egenkapital</b>		
20	2.825.305	2.825.305
	Andelskapital .....	
	Indskud, altanrenovering 1991/92 .....	9.233.031
21	205.870.848	205.870.848
	Opskrivningshænlæggelser .....	
22	1.560.860	668.385
	Overført overskud .....	
	<u>219.490.044</u>	<u>218.597.569</u>
<b>Egenkapital før andre reserver.....</b>		
<b>Hensættelser</b>		
23	5.642.112	4.977.105
	Hovedstandsættelsesfond .....	
	<u>5.642.112</u>	<u>4.977.105</u>
<b>Hensættelser i alt.....</b>		
	<u>225.132.156</u>	<u>223.574.674</u>
<b>Egenkapital i alt.....</b>		
<b>Langfristet gæld</b>		
24	2.600.805	2.918.440
	Prioritetsgæld .....	
	Deposita .....	395.549
	<u>341.577</u>	
	<u>2.942.382</u>	<u>3.313.989</u>
<b>Langfristet gæld .....</b>		
<b>Kortfristet gæld</b>		
24	317.634	313.695
	Prioritetsgæld (kortfristet del af langfristet gæld) .....	
25	337.228	573.968
	Skyldige omkostninger .....	
10	566.942	469.242
	Varmeregnskab .....	
	Skat .....	0
	Uafsluttede handler .....	1.664.011
	Forudmodtaget boligafgift m.v. ....	12.394
	<u>53.099</u>	
	<u>8.745.737</u>	<u>3.033.310</u>
<b>Kortfristet gæld .....</b>		
	<u>11.688.120</u>	<u>6.347.299</u>
<b>Gæld i alt.....</b>		
	<u>236.820.276</u>	<u>229.921.973</u>
<b>Passiver i alt.....</b>		
26		
	Udskudt skat	
27		
	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
28		
	Usikkerhed ved indregning eller måling	
29		
	Nøgleoplysninger	

**NOTER TIL REGNSKABET 2015/2016**

	2015/16 Regnskab	2015/16 Budget (ej revideret)	2014/15 Regnskab
<b>1 Boligafgift m.v.</b>			
Boligafgift, ekskl. hovedstandsættelsesfond .....	5.225.122	5.225.201	5.130.159
Boligafgift, hovedstandsættelsesfond .....	665.007	665.000	665.007
Lejeindtægt .....	40.698	40.690	28.000
Kælderrum m.v. ....	31.944	31.944	29.878
	<u>5.962.771</u>	<u>5.962.835</u>	<u>5.853.044</u>
<b>2 Vaskerianlæg</b>			
Drift:			
Opkrævning til vaskeri.....	231.396	140.000	159.211
Vaskerikort.....	3.450	0	-13
Serviceabonnement.....	-36.751	-36.600	-34.999
Forbrugsmaterialer.....	1.055	-5.000	1.164
Vedligeholdelse.....	-3.398	-20.000	-2.282
Afskrivning vaskerianlæg.....	0	0	-39.436
Overført fra hovedstandsættelsesfond.....	0	0	39.436
	<u>195.752</u>	<u>78.400</u>	<u>123.081</u>
EI- og vandforbrug vedrørende vaskerierne er medtaget under note 5.			
<b>3 Diverse indtægter</b>			
Fraflytteri-gebyr.....	48.000		0
Fremlejegebyr.....	1.500		0
Erstatning ved indbrud.....	0	0	15.324
	<u>49.500</u>	<u>0</u>	<u>15.324</u>
<b>4 Forsikring og ejendomsskatter</b>			
Ejendomsskat.....	690.197	715.200	687.861
Bygningsforsikring.....	168.528	175.000	167.838
Ansvars-, EDB- og erhvervsskade .....	5.987	0	5.953
	<u>864.712</u>	<u>890.200</u>	<u>861.652</u>
<b>5 Forsyning</b>			
EI (inklusive vaskerier jf. note 2) .....	201.955	225.240	218.515
Vand (inklusive vaskerier jf. note 2) .....	537.591	580.500	563.890
Renovation via skattebillet.....	558.339	600.000	581.040
Renovation.....	0	32.000	102.515
	<u>1.297.885</u>	<u>1.437.740</u>	<u>1.465.960</u>

**NOTER TIL REGNSKABET 2015/2016 (fortsat)**

	2015/16 Regnskab	2015/16 Budget (ej revideret)	2014/15 Regnskab
<b>6 Renholdelse</b>			
Trappevask.....	0	0	133.037
Pasning af grønne og befæstede arealer.....	0	0	28.204
Udvendig vinduespolering.....	0	0	6.250
Rengøringsartikler.....	198	10.000	6.987
Snerydning.....	23.344	20.000	0
Graffiti.....	12.750	13.000	10.063
Diverse.....	0	0	7.975
	<u>36.292</u>	<u>43.000</u>	<u>192.516</u>
<b>7 Fællesdrift</b>			
Ejendomsservice.....	671.608	692.000	357.513
Forlig, Agerholm.....	51.932	0	0
Drift af maskiner og redskaber.....	0	0	5.018
Drift af varmeinstallationer.....	23.377	42.000	40.594
	<u>746.917</u>	<u>734.000</u>	<u>403.125</u>
<b>8 Vedligeholdelse</b>			
Vedligeholdelse, ordinær:			
Tag.....	3.361		-6.739
Facader.....	4.938		0
Vinduer/lyderdøre.....	37.781		14.009
Etageadskillelser.....	3.540		
Trapper og ramper.....	0		0
Varmeanlæg og vandinstallationer.....	308.690	500.000	574.810
Afløbsinstallationer og sanitet.....	41.087		61.606
Udsugningsanlæg.....	2.111		
Elektriker og elektriske artikler.....	102.588		38.751
Tele-It - Dørtelefon.....	80.994		28.503
Porte.....	656		0
Udenomsarealer.....	0		990
Reparation i lejligheder.....	6.000		0
Bygning, indvendig diverse.....	14.535		2.809
Bygningsinstallationer diverse.....	1.603		0
Selvisiko, forsikringskade.....	5.637		0
Diverse vedligeholdelse till budgettering.....		500.000	
	<u>613.521</u>	<u>1.000.000</u>	<u>714.739</u>
I alt .....			

**NOTER TIL REGNSKABET 2015/2016 (fortsat)**

	2015/16 Regnskab	2015/16 Budget (ej revideret)	2014/15 Regnskab
<b>9 Administrationsomkostninger</b>			
Honorar og salærer:			
Administrationshonorar, Datea.....	362.327	365.200	357.402
Øvrige honorarer, DATEA.....	0	0	1.875
Administrationshonorar, bestyrelsen .....	260.000	300.000	180.000
Revisionshonorar .....	41.500	40.000	38.500
Intern revision.....	10.000	10.000	10.000
Valuarhonorar .....	0	0	18.750
Konsulentbistand.....	0	25.000	5.688
Afskrevet tilgodehavender.....	0	0	1.539
Advokat, dirigent generalforsamling.....	41.250	45.000	42.500
Advokatsalær .....	61.097	50.000	36.250
<b>Honorarer og salærer i alt .....</b>	<b>776.174</b>	<b>835.200</b>	<b>692.504</b>
 Administrationsudgifter i øvrigt:			
IT omkostninger.....	3.450	10.000	2.171
Opkrævningsomkostninger .....	19.713	20.000	18.363
Mødeudgifter (bestyrelse og generalfors.).....	6.941	15.000	7.383
Telefoner, bredbånd mv. ....	1.199	5.000	2.178
ABF kontingent mm.....	15.563	13.000	12.925
Kontorartikler, toner, papir mm.....	14.027	2.500	8.192
Gaver, blomster og repræsentation .....	0	3.000	1.282
Diverse.....	4.790	5.000	3.407
<b>Administrationsudgifter i øvrigt i alt .....</b>	<b>65.683</b>	<b>73.500</b>	<b>55.901</b>
 <b>Administrationsomkostninger i alt .....</b>	<b>841.857</b>	<b>908.700</b>	<b>748.405</b>

**NOTER TIL REGNSKABET 2015/2016 (fortsat)**

	2015/16 Regnskab	2014/15 Regnskab	
<b>10 Varmeregnskab</b>			
Samlet fjernvarmeforbrug .....	1.492.706	1.562.773	
Regulering tidligere år.....	-1.101	-421	
	<u>1.491.605</u>	<u>1.562.352</u>	
Acontobetaling:			
Medlemmer og lejere .....	2.043.905	2.028.594	
Foreningens andel beregnet .....	14.642	3.000	
	<u>566.942</u>	<u>469.242</u>	
Til efterbetaling / refusion .....	<u>566.942</u>	<u>469.242</u>	
	2015/16 Regnskab	2015/16 Budget (ej revideret)	2014/15 Regnskab
Foreningens samlede udgift:			
Brunata varmeregnskab.....	67.633	71.500	66.971
Energistyring.....	10.750	12.000	10.750
Varmeudgift tomgangslejemål, beregnet .....	16.045	10.000	-1.627
Varmeudgift foreningens kontorer, beregnet .....	11.047	5.500	1.715
	<u>105.475</u>	<u>99.000</u>	<u>77.809</u>
Overført til resultatopgørelsen, se side 18.....	<u>105.475</u>	<u>99.000</u>	<u>77.809</u>
<b>11 Afskrivninger</b>			
Tele- IT - Døranlæg.....	38.150	38.150	38.150
Driftsmidler, vaskerier.....	48.501	43.355	4.356
Overført fra Hovedstandsættelsesfonden.....	0	-39.000	0
	<u>86.651</u>	<u>42.505</u>	<u>42.506</u>



**NOTER TIL REGNSKABET 2015/2016 (fortsat)**

	2015/16 Regnskab	2015/16 Budget (ej revideret)	2014/15 Regnskab
<b>12 Renteudgifter o.lign.</b>			
BRF Kredit (081-289) .....	0	0	11.243
BRF Kredit (094-017) .....	54.507	0	59.953
Procesrenter, retssager.....	2.724	0	0
Nettorenter, efter binding på hovedstandsættelsesfond.....	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>57.231</u>	<u>71.100</u>	<u>71.196</u>
<b>13 Renteindtægter o. lign.</b>			
Hovedstandsættelsesfonden .....	<u>0</u>	<u>5.000</u>	<u>3.025</u>
	<u>0</u>	<u>5.000</u>	<u>3.025</u>
<b>14 Skat</b>			
Skat, beregnet .....	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>15 Overføres til hovedstandsættelsesfond</b>			
Indbetalinger .....	665.007	665.000	665.007
Anvendt.....	0	0	-250.000
Indvundne renter .....	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>3.025</u>
Overføres i alt .....	<u>665.007</u>	<u>665.000</u>	<u>418.032</u>

**NOTER TIL REGNSKABET 2015/2016 (fortsat)**

	2015/16	2014/15
<b>16 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.....	205.870.848	206.310.848
Årets ned- / opskrivninger.....	0	0
Tilbageførelse af tidligere års opskrivninger.....	<u>0</u>	<u>-440.000</u>
	205.870.848	205.870.848
Dagsværdi ultimo.....	<u>224.560.000</u>	<u>224.560.000</u>
Offentlig ejendomsværdi.....	<u>265.000.000</u>	<u>265.000.000</u>
<b>17 Tele-IT- Døranlæg</b>		
Saldo primo.....	2.200.361	2.200.361
Årets tilgang.....	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>2.200.361</u>	<u>2.200.361</u>
Samlede afskrivninger primo.....	2.009.610	1.971.460
Årets afskrivninger .....	<u>38.150</u>	<u>38.150</u>
Samlede afskrivninger ultimo.....	<u>2.047.760</u>	<u>2.009.610</u>
Bogført værdi ultimo.....	<u>152.601</u>	<u>190.751</u>
<b>18 Driftsmidler</b>		
Anskaffelsessum primo.....	490.015	490.015
Årets tilgang til kostpris.....	<u>47.094</u>	<u>0</u>
Samlet anskaffelsessum ultimo.....	<u>537.109</u>	<u>490.015</u>
Samlede afskrivninger primo.....	278.409	234.617
Årets afskrivninger .....	<u>48.501</u>	<u>43.792</u>
Samlede afskrivninger ultimo.....	<u>326.910</u>	<u>278.409</u>
Balanceværdi ultimo.....	<u>210.199</u>	<u>211.606</u>

**NOTER TIL REGNSKABET 2015/2016 (fortsat)**

		2015/16	2014/15
<b>19 Likvidebeholdninger</b>			
Kassebeholdning .....		0	3.213
Nordea 2216 - 6890-324-140 (bestyrelse).....		555	555
Nordea 2216 - 8972-761-053.....		11.706.434	4.687.600
		<u>11.706.989</u>	<u>4.691.368</u>
<b>20 Andelskapital</b>	<b>Antal</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>Kr.</b>
Andelskapital pr. 30. juni 2016.....	278	15.833,50	2.825.305
<b>21 Opskrivningshenlæggelser</b>			
Samlede akkumulerede opskrivinger primo.....		205.870.848	206.310.848
Regulering dagsværdi.....		0	-440.000
		<u>205.870.848</u>	<u>205.870.848</u>
<b>22 Overført overskud (Gevinst- og tabskonto)</b>			
Saldo primo.....		668.385	-330.149
Overført af årets resultat .....		892.475	998.534
		<u>1.560.860</u>	<u>668.385</u>
<b>23 Hovedstandsættelsesfond</b>			
Saldo primo.....		4.977.105	4.598.509
Afskrivninger vaskeri.....		0	-39.436
Indbetalinger.....		665.007	665.007
Anvendt.....		0	-250.000
Indvundne renter .....		0	3.025
		<u>5.642.112</u>	<u>4.977.105</u>

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 2016 er der ikke truffet generalforsamlingsbeslutning om anvendelse af fondens midler til specifikke projekter.



**NOTER TIL REGNSKABET 2015/2016 (fortsat)**

	2015/16	2014/15
<b>24 Prioritetsgæld</b>		
Prioritetsgæld primo.....	3.232.135	4.008.123
Optagelse af lån.....	0	0
Indfrielse af lån.....	0	0
Årets afdrag .....	313.695	775.988
	<u>2.918.440</u>	<u>3.232.135</u>
Prioritetsgæld i alt ultimo.....	<u>2.918.440</u>	<u>3.232.135</u>
BRF Kredit, restløbetid 8,75 år, 1,2499% (RTL-F5) (094-017).....	<u>2.918.440</u>	<u>3.232.135</u>
I alt .....	<u>2.918.440</u>	<u>3.232.135</u>
Heraf forfalder indenfor 1 år .....	317.634	313.695
Efter 1 år, og senere forfalder .....	2.600.805	2.918.440
Efter 5 år forfalder .....	1.270.618	1.618.344
Kursværdi af prioritetsgælden udgør.....	<u>2.991.361</u>	<u>3.312.244</u>
Der er ikke indgået finansielle aftaler af nogen art (som f.eks. renteswaps) angående foreningens prioritetsgæld.		
<b>25 Skyldige omkostninger</b>		
Revision.....	39.500	38.500
Intern revision.....	10.000	10.000
Afsat valuar.....	0	18.750
Varemeregnskab, afsat .....	70.000	70.000
Afsat el.....	32.443	0
Skyldig A-skat m.v. ....	23.875	9.741
Skyldig fjernvarme .....	53.778	70.807
Skyldige håndværkerudgifter m.m. ....	96.232	341.941
Diverse.....	11.400	14.229
	<u>337.228</u>	<u>573.968</u>

## NOTER TIL REGNSKABET 2015/2016 (fortsat)

### 26 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. 385.000.

### 27 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.

### 28 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 2015/2016 (fortsat)**
**29 Nøgleoplysninger**
**1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN**

	Antal	BBR Areal, m <sup>2</sup>
B1 Andelsboliger	278	15.800
B2 Erhvervsandele	0	0
B3 Boliglejemål	0	0
B4 Erhvervslejemål	2	63
B5 Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	1	53
B6 I alt	281	15.916

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?				X
C2	Hvilket fordelingstal 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 andelshaverne for mere end deres indskud?		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 reserver	15.642.112		983
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		5,90%	

**NOTER TIL REGNSKABET 2015/2016 (fortsat)**
**29 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. (lovkendtgørelse 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	379
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)	108	90	99

	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1 Andelsværdi	15.804
K2 Gæld - omsætningsaktiver	-13
K3 Teknisk andelsværdi	15.791

**3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE**

	Forrige år	Sidste år	I år
M1 Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> )	26	45	39
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> )	0	0	0
M3 Vedligehold, i alt (kr. pr. m <sup>2</sup> )	26	45	39

NOTER TIL REGNSKABET 2015/2016 (fortsat)

29 Nøgleoplysninger (fortsat)

4. FINANSIELLE FORHOLD

		%		
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	94,80%		
		<i>Forrige år</i>	<i>Sidste år</i>	<i>I år</i>
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	48	48	20



## 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. 249.704.521 uden månedlige prisstigninger.

- 2.0 Beregning af andelskroneværdier.

		2015/16
Regnskabsmæssig egenkapital .....		219.490.044
Ejendom, offentlig ejendomsværdi pr. 1. oktober 2014.....	265.000.000	
Ejendom, bogført værdi.....	<u>-224.560.000</u>	40.440.000
Prioritetsgæld, kursværdi.....	-2.991.361	
Prioritetsgæld, bogført værdi.....	<u>2.918.440</u>	-72.922
Tele-IT-Døranlæg, fragår .....		<u>-152.601</u>
Maksimal pris pr. 30/6 2016.....		259.704.521
Reserveret til imødegåelse af fremtidige værdireguleringer på ejendommene, kursudsving på prioritetsgæld m.v.....		<u>-10.000.000</u>
Pris pr. 30/6 2016.....		<u>249.704.521</u>

- 3.0 Den samlede pris kr. 249.704.521 fordeles på de enkelte andele efter følgende principper:

3.1 Totalfordeling, jf. vedtægternes § 6.1	I alt	Pr. fordelingstal (m <sup>2</sup> )
Andelskapital .....	2.825.305	178,44
Indskud, altanrenovering 1991/92 .....	9.233.031	Variabelt
Formue herudover .....	<u>237.646.185</u>	15.009,07
	<u>249.704.521</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 .....	324,5	131.998	406,77
1 altan .....	2.486,0	1.209.335	486,46
2 altaner .....	<u>13.023,0</u>	<u>7.891.698</u>	605,98
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 +	15.009,07 =	15.594,28
1 altan.....	178,44 +	486,46 +	15.009,07 =	15.673,97
2 altaner.....	178,44 +	605,98 +	15.009,07 =	15.793,49

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 2016

Fordelingstal (m2) :	Antal lejligheder	0 altaner:	1 altan *:	2 altaner:
39,50	29	615.974,06	619.121,82	623.842,86
40,00	4	623.771,20	626.958,80	631.739,60
41,00	17	639.365,48	642.632,77	647.533,09
41,50	4	647.162,62	650.469,76	655.429,84
43,00	5	670.554,04	673.980,71	679.120,07
45,00	5	701.742,60	705.328,65	710.707,05
47,50	1	740.728,30	744.513,58	750.190,78
49,00	4	764.119,72	768.024,53	773.881,01
** 51,50	1	803.105,42	807.209,46	813.364,74
53,00	4	826.496,84	830.720,41	837.054,97
*** 54,00	1	842.091,12	846.394,38	852.848,46
55,50	3	865.482,54	869.905,34	876.538,70
56,00	14	873.279,68	877.742,32	884.435,44
57,00	123	888.873,96	893.416,29	900.228,93
57,50	5	896.671,10	901.253,28	908.125,68
58,00	5	904.468,24	909.090,26	916.022,42
62,00	5	966.845,36	971.786,14	979.196,38
63,00	5	982.439,64	987.460,11	994.989,87
63,50	1	990.236,78	995.297,10	1.002.886,62
64,00	4	998.033,92	1.003.134,08	1.010.783,36
66,00	1	1.029.222,48	1.034.482,02	1.042.370,34
67,50	18	1.052.613,90	1.057.992,98	1.066.060,58
79,00	2	1.231.948,12	1.238.243,63	1.247.685,71
85,00	5	1.325.513,80	1.332.287,45	1.342.446,65
97,00	6	1.512.645,16	1.520.375,09	1.531.968,53
98,00	1	1.528.239,44	1.536.049,06	1.547.762,02
114,00	3	1.777.747,92	1.786.832,58	1.800.457,86
124,50	1	1.941.487,86	1.951.409,27	1.966.289,51
170,00	1	2.651.027,60	2.664.574,90	2.684.893,30
	<u>278</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 lejligheds 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.