

## INDHOLDSFORTEGNELSE

Erstatningsansvar	
Foretagets årsrapport	1
Revisionsrapport	
Ledelsesberetning	3
Den uafhængige revisors erklæring	4-6
Kontrollundersøgelse i ANDELSBOLIGFORENINGEN KORSIKA & MILANOGÅRDEN for regnskabsåret 2014/15	7
Erstatningsansvarlig revisors erklæring	8
Ledelsesberetning	
Bilag og noter	8
Revisionserklæring	9-12
Anvendelsesnoter	
Revisors afgørelse	13-18
Forsikringsnoter	18
Balancer	18-19
Note til årsrapporten	<b>KORSIKA &amp; MILANOGÅRDEN</b> 19-20
Anvendelse af	21
Anvendelse af	22

### ÅRSRAPPORT 2014/2015

## INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>Foreningsoplysninger</b>	
Foreningsoplysninger .....	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors erklæringer .....	4 – 5
Administratørerklæring i Andelsboligforeningen Korsika & Milanogården i årsregnskab 2014/15 .....	5
Generalforsamlingsvalgt revisors underskrift .....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Hoved- og nøgletal .....	6
Bestyrelsens beretning .....	7 – 12
<b>Arsregnskabet</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	13 – 15
Resultatopgørelse .....	16
Balance .....	17 - 18
Noter til årsregnskabet .....	19 - 30
Andelenes pris .....	31
Andelenes pris pr. lejlighedstype .....	32

**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:** Michael Sæderup, formand  
Jan Ejbjerg, næstformand  
Michael Hansen

**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 2014 – 30. juni 2015 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 2015 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2014 - 30. juni 2015.

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

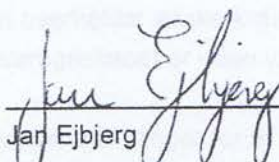
Der er i tiden efter regnskabsårets slutning ikke indtruffet begivenheder, der i væsentlig grad påvirker foreningens økonomiske stilling i forhold til nærværende årsregnskab.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

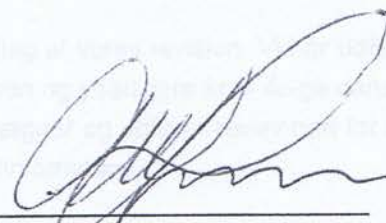
København, den 8. oktober 2015



Michael Sæderup,  
Formand



Jan Ejbjerg  
Næstformand



Michael Hansen

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 28. oktober 2015

\_\_\_\_\_  
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 2014 - 30. juni 2015, 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 2015 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2014 - 30. juni 2015 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 8. oktober 2015

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab



Bent Christensen  
Statsautoriseret revisor

### Administratørerklæring i Andelsboligforeningen Korsika & Milanogården i årsregnskab 2014/15

Som administrator i Andelsboligforeningen Korsika & Milanogården skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2014/2015. 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 2015

Kgs. Lyngby, den 8. oktober 2015



Administrator

### Generalforsamlingsvalgt revisors underskrift

København, den 8. oktober 2015



Michael Stadi

## 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.....	88	
Foreslået andelsværdi i gennemsnit.....	15.711	
Reserver udenfor andelsværdien.....	946	

	kr./m2
Boligafgift, incl. opkrævning til hensættelser i gennemsnit pr. m2 andelsbolig....	366,01
Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. m2 erhverv.....	560,00

### Omkostninger m.v. i pct af (omkostninger+finansielle poster netto+afdrag)

Vedligeholdelsesomkostninger.....	13%
Øvrige omkostninger.....	70%
Finansielle poster, netto.....	1%
Afskrivninger.....	1%
Afdrag.....	<u>15%</u>
	<u>100%</u>
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....	99,0%

## BESTYRELSENS BERETNING

### Kære Andelshaver

Et år er gået og det har været en travl, men også lærerig tid for både nye som gamle medlemmer. Sparekursen som blev udstukket for snart 3 år siden, er blevet videreført og foreningen er næsten gældsfri. Der er blevet arbejdet hårdt både for at lukke gamle sager, som blev videregivet fra sidste år samt behandle og afvikle nyopståede.

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 en person pr. 30. april 2015, da Mikkel Jensen udtrådte grundet manglende tid til at udføre bestyrelsesarbejdet. Derfor blev suppleanterne indkaldt, men ingen af de to suppleanter ønskede at indtræde i bestyrelsen. Som konsekvens heraf fortsatte bestyrelsen med de fire tilbageværende. Desværre er bestyrelsen nu yderligere reduceret med et medlem grundet Michael Mortensens fraflytning primo september 2015. Bestyrelsen er således nede på et minimum af bestyrelsesmedlemmer i forhold til gældende vedtægter og arbejdsmængden den samme.

Vi opfordrer derfor andelshaver 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, hvilket er et særdeles vigtigt og tidskrævende arbejde, da bestyrelsen er ansvarlig for, at den endelige handel er i orden i forhold til lovgivningen. 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 hverdage med en så stor forening som vores og det kunne være rart med flere hænder til at løfte.

### Bestyrelsens fokusområder siden sidste generalforsamling.

#### Ulovligheder i lejlighederne.

Bestyrelsen prøver at komme ulovligheder i flere lejligheder til livs. Der er således udarbejdet en plan for, at salg af andele skal forløbe på en måde, så foreningen lever op til opstillede krav i forhold til lovgivningen. Denne proces har taget meget af bestyrelsens tid ikke mindst de mange møder med samarbejdspartnere. Planen er nu færdig og er endeligt blevet implementeret her efter sommerferien og vi er nu af den opfattelse, at fremadrettede salg overholder lovgivningen. Salg af lejligheder, der kan påvirke foreningen negativt med 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 blev pålagt lejligheden iht. gældende vedtægter.



## BESTYRELSENS BERETNING (fortsat)

### 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.

### Dørtelefoner/fastnettelefoner.

Som videreførelse af den tidligere bestyrelses store arbejde, med at få dørtelefonerne op og have en rimelig opetid, er også lykket for den nuværende bestyrelse. Det må dog også konstateres, at systemet er forældet og i en stand, som kræver snarlig udskiftning. Bestyrelsen har derfor opsøgt markedet for at få nogle overslag. Vi har fået overslag på ca. kr. 15.000 pr. opgang for en udskiftning til alm. kendte dørtelefoner, som kan vedligeholdes billigt. Imidlertid er mange sikkert ikke klar over, at vores dørtelefoner hænger sammen med vores fastnettelefoner. Systemet er bygget op omkring 14 stk. såkaldte Audiocored'er, og disse er ved at være 12-13 år gammel og alle kræver udskiftningen inden for max 1-2 år. Hver af disse Audiocored'er koster ca. 13.000,-. Bestyrelsen vurderer således, at den mest fornuftige løsning vil være:

Når en af disse Audiocored'er står af, udskiftes opganges dørtelefoner og dermed spares fremtidige indkøb af nye Audiocored'er. Dette kan bare ikke lade sig gøre så længe vi vælger at opretholde vores fastnettelefonløsning, som vi har i dag. Vi har lige omkring 20 stk. fastnet telefoner tilbage i foreningen og hvis vi vælger at bibeholde dem, så anslås det at komme til at koste foreningen imellem kr. 75.000 - 125.000 over de kommende 1-2 år. Hertil opretholdes så et meget lidt driftssikkert dørtelefon system, som er dyrt og besværligt at vedligeholde. Bestyrelsen ønsker derfor mandat til at udskiftet dørtelefon system i de opgange, der kommer i problemer og nedlægge muligheden for fastnettelefoni. De ramte beboere vil herefter kunne skifte til Ip-telefoni eller mobil.

### Vicevært – udskiftning.

2015 blev året hvor Agerholm Ejendoms service blev udskiftet med Egedals Ejendoms service. Udskiftningen berørte vicevært-, affaldsskaktømning-, trappevask- samt gartnerarbejdet. 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. Bestyrelsens sekretær havde da i 5-6 uger stort set arbejdet fuldtid som foreningens visevært og bestyrelsen valgte derfor at gå på jagt efter en anden udbyder. Man har i mange år set lidt igennem fingerende med Agerholms fejltrin, da de var billige og ville tømme vores affaldsskater, så det var ikke nogen nem opgave. Bestyrelsens valg faldt dog på Egedals Ejendoms service, som med mange gode referencer rundt om i København, så ud til at kunne løfte opgaven. Prisen er stor set den sammen som før og ydelserne er efter bestyrelsen opfattelse også blevet forbedret.

### Nøgleskab.

I forlængelse af udskiftningen af viceværtsservicen, blev nøgleskabet nedlagt og de beboere, som stadig har en nøgle hos viceværten, kan afhente nøglen inden 1. januar 2016 ved henvendelse til bestyrelsen. Eventuelle resterende nøgler vil herefter blive destrueret.

## BESTYRELSENS BERETNING (fortsat)

### 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 gamle vicevært Tommy og vores nye Carsten er kommet til skade, mens de håndterede foreningens affald. Der skal på det kraftigste 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.

Bestyrelsen ønsker således mandat til at udstede straf overfor de skyldige, så vi forhåbentlig kan få sat en stopper for denne uansvarlighed blandt nogle af beboerne.

### Stigrør.

På generalforsamlingen i 2011 blev der afsat kr. 2.200.000,- til renovering af dårlige stigrør (koldt og varmt vandsrør) i to af foreningens opgange på Korsikavej 2 og Milanovej 8A.

Projektet blev stoppet af den forrige bestyrelse i 2013/14, da de mente, at det tidligere fremlagte tilbud på projektet var alt for dyrt. Gf ophævede beslutningen 28-10-2014.

Det er lykkedes den nuværende bestyrelse, at gennemføre opgaven besluttede på generalforsamlingen den 28-10-2014 over driften. Med opstart og udskiftning af stigerør på korsikavej 2 denne sommer og arbejdet er blevet færdiggjort her i september 2015.

Den totale omkostning beløber sig til kr. 470.000,- set i forhold til det oprindelige tilbud, selvom beboerne har fået monteret nye armaturer da de gamle var for dyre at bevare, at være billigt. Bestyrelsen er glad for, efter snart mange års ventetid, at have afsluttet denne sag. Dog udestå udskiftningen af 4 lejligheds stige rør på milanovej 8A som forventes, at kunne tages over driften de kommende år.

### Baderum.

Der er i forbindelse med udskiftning af stigerør etableret baderum i det gamle varmemesterlokale, som beboere kan søge om lov til at benytte i en afgrænset periode, ved ombygningen af f.eks. badeværelse.

### Renovering af varmecentral.

I forbindelse med udskiftningen af ekspansionsbeholder sommer/efterår 2014, blev der konstateret tæring på bærende stå armerede betonvæge, grundet vand indtrængen. Dette er blevet nød-udbedret og tæringen skulle være stoppet. Der forstå dog endelig udbedring i form af sandblæsning og maler behandling af tæret armeringsjern. Der er etableret afløbsdræn i gulv i Varmecentral på korsikagården således, at gulvet nu er tørt og vand indtrængen er under kontrolleret former. Hovedvandsforsynings rør mellem vandtanke er stærkt tæret og skal udskiftes det kommende år.

### Opgangsdøre.

Alle foreningens opgangsdøre er blevet afrenset og herefter påført et nyt lag maling, så de igen fremstår pæne i hele foreningen og kan modstå sol og vandpåvirkning.

### Graffiti.

Der er desværre mange mere eller mindre kreative personer som synes, at vores røde muresten skal overmales med graffiti. Bestyrelsen har derfor indgået en aftale med et graffiti-afrensningsfirma, som søger for vores murer fremstår graffiti-fri.

## BESTYRELSENS BERETNING (fortsat)

### **Datea.**

Ved sidste generalforsamling påtog bestyrelsen sig, at revidere foreningens administrator, Datea og samarbejdsaftalen med Datea. Dette kom sig af, at der havde været nogle uheldige episoder de forgange år samt det, at den daværende samarbejdskontrakt var ved at være over 6 år gammel.

Bestyrelsen sonderede markedet og indledte herefter en dialog med Datea omkring, hvad der var gået galt og hvad der kunne gøres af forbedringer og nye tiltag. Dette mandede ud i, at foreningen fik skiftet Bent Rybak ud med Katrine Damgaard, som andelshavernes daglige kontaktperson. I samarbejde med Katrine Damgaard har bestyrelsen således brugt utallige timer og atter timer på at få løst gamle problemstillinger og opstillet retningslinjer for at forhindre nye i at opstå. Denne proces er stadig igangværende og vil formodentligt aldrig blive fuldendt, men bestyrelsen mener, at samarbejdet er kommet langt i løbet af det sidste år. Bestyrelsen mener dermed, at samarbejdet med Datea er ved at komme frem til et tilfredsstillende niveau.

### **Vaskeri.**

Foreningen har to udmærkede vaskerier med der tilknyttede tørrerum. Der har her også i år været en del episoder, hvor folk ikke overholder reglerne omkring vasketider, reservation af tørrerum samt tilfælde af tyveri. For at begrænse dette har bestyrelsen klippet uautoriserede vaskelåse ned og fjernet tøj i tørrerum, hvor dette ikke blev fjernet til tiden.

Derudover har bestyrelsen også kigget på foreningens vaskeriomkostninger, som er steget år for år, uden at vaskeprisen, er blevet reguleret. Derfor indstiller bestyrelsen til en prisregulering, som kan hente noget af det efterslæb vaskeriet efterhånden har fået. Reguleringen lyder på +3 kr. pr vask og +40øre pr. min tørretid.

### **Facebook.**

Foreningens Facebook side "Andelsboligforeningen ABKM" er blevet mere og mere populær og har rundet 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.

### **Ventelister.**

I forbindelse med, at vores vedtægter blev ændret i 1990 hvor beboerne fik "fri indstillingsret" ved salg, er vores ventelister ikke aktuel mere. Samtidig bruger folk nu foreningen Facebook side "Andelsboligforeningen ABKM" og andre gratis medier til, at annoncere deres kommende salg med stor succes. Derfor har bestyrelsen besluttet, at indstille til Gf at ventelisten fjernes.

### **Hjemmesiden.**

[www.ABKM.dk](http://www.ABKM.dk) kører som altid og her skulle regnskabet, vedtægter samt husorden kunne hentes samt anden generel information.

### **Cykeloprydning.**

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

## BESTYRELSENS BERETNING (fortsat)

### Dørprojekt.

Der blev i starten af året udskiftet ca. 30 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 fremadret ønske om udskiftning af sin hoveddør, skal andelshaveren først kontakte bestyrelsen for tilladelse jf. §10 i vedtægter og dernæst selv kontakte entreprenøren for koordineringen. Foreningen tager ikke ansvar for dørudskiftningen, men giver alene tilladelse til udskiftninger. Den enkelte beboer ansøger og tjekker om ansøgning går igennem på den af bestyrelsens godkendte dør, Daloc S43.

### Beboermøde omkring indeklima.

Ved sidste generalforsamling var der et ønske til bestyrelsen, om et arrangeret informationsmøde omkring mulige tiltag til, at forbedre indeklimaet. Bestyrelsen tog i foråret kontakt til kompetente personer indenfor området, som kunne give foreningen vejledning på et sådan møde, men efter adskillige afslag, blev projektet imidlertid lagt på hylden.

### Fugt i kældrene.

Der var ved sidste generalforsamling et ønske om, at bestyrelsen kiggede nærmere på problemer med fugt i kældrene. Efter mange inspektioner er det bestyrelsen opfattelse, at der ikke er generelle fugtproblemer i vores forenings kældre. Dog er der nogle få steder med mindre lokale, fugtige områder. Det er derfor bestyrelsens vurdering, at vi pt. ikke har et problem, som kræver handling. Dertil skal det siges, at vores naboforening for 1½ år siden brugte flere mio. kr. på, at fugtsikre deres kælder og indtil nu ser det ud som om, at disse penge er spildt, da de stadig har fugt.

### Salg af lejligheder.

Der har indtil skrivende stund været 40 salg af lejligheder i indeværende år. Og ca. 7 yderligere er under opstart. Det går meget stærkt på ejendomsmarkedet og salgene sker normalt uden nedslag i prisen. 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 uforstående hed opstår for det meste, fordi folk har solgt deres lejlighed, inden de faktisk har nået, at starte de lovmæssige og salgssindledende 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 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.

Endelig har Københavns Kommune givet tilladelse til, at vores nye lejer kan drive sin forretning. Bestyrelsen ønsker Cafe Emmanuel det bedste og ser frem til at forretningen udvikle sig.

## BESTYRELSENS BERETNING (fortsat)

### Gårdrenovering.

Der har fra gårdudvalget været lagt et stort arbejde i at få holdt møder med de interesserede beboere omkring renovering af "Skraldegården". Medlemmer af bestyrelsen har, som alm. andelshaver, deltaget i møderne og bestyrelsen har set de skitser, som er kommet frem indtil skrivende stund. Bestyrelsen er forholdsvis positive overfor det sidste oplæg, som man er kommet frem til. Dog vil bestyrelsen ikke tilkendegive sin endelige holdning til projektet, før den samlede økonomi og risici er endeligt belyst.

### Visioner og fremtiden.

2015/16 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. At finde områder, som kan give foreningen besparelser, heriblandt fællesarealernes belysning/dørtelefoner mv. Arbejde med problemsager, hvor andelshaver ikke følger foreningen vedtægter og arbejde omkring "Skraldegårdsrenoveringen".

Det er derudover bestyrelsens ønske at fortsætte det løbende arbejde omkring salg og fremleje hvor målet er, at disse forhold sker helt efter vedtægterne og foreningens interesse og ikke blot sælgerens, eller fremlejerens.

Bestyrelsen ønsker derudover langsomt, at op skalere vedligeholdelsen af ejendommen i takt med, at der bliver penge til det. 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. 28. oktober 2015.

Med venlig hilsen  
Bestyrelsen

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Korsika & Milanogården for 2014/2015 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 fremførelse, 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 opskrivningsshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("Opskrivningsshenlæggelser").

"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 28 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 2014/2015

Note	2014/15 Regnskab	2014/15 Budget (ej revideret)	2013/14 Regnskab
1	Boligafgift m.v. ....	5.853.044	5.824.015
2	Vaskerianlæg .....	123.081	79.135
3	Diverse indtægter .....	15.324	0
	<b>Indtægter i alt .....</b>	<b>5.991.449</b>	<b>5.903.150</b>
4	Forsikring og ejendomsskatter.....	861.652	836.833
5	Forsyning.....	1.465.960	1.497.886
6	Renholdelse.....	192.516	235.103
7	Fælles drift.....	403.125	362.655
8	Vedligeholdelse .....	714.739	409.496
9	Administrationsomkostninger .....	748.405	637.719
10	Varmeregnskab .....	77.809	80.964
	<b>Udgifter i alt .....</b>	<b>4.464.206</b>	<b>4.060.656</b>
16	Afskrivninger.....	42.506	42.506
	<b>Resultat herefter .....</b>	<b>1.484.737</b>	<b>1.799.988</b>
11	Renteudgifter og lignende udgifter .....	-71.196	-100.225
12	Renteindtægter og lignende indtægter .....	3.025	7.800
	<b>Finansieringsomkostninger i alt .....</b>	<b>-68.171</b>	<b>-92.425</b>
	<b>Årets resultat før skat .....</b>	<b>1.416.566</b>	<b>1.707.563</b>
13	Skat .....	0	0
	<b>DRIFTSRESULTAT .....</b>	<b>1.416.566</b>	<b>1.707.563</b>
	<b>Årets prioritetsafdrag .....</b>	<b>775.988</b>	<b>759.019</b>
	<b>ÅRETS LIKVIDE RESULTAT .....</b>	<b>640.578</b>	<b>948.544</b>
	Årets driftsresultat foreslås fordelt således:		
14	Overføres til hovedstandsættelsesfond .....	418.032	672.807
21	Overføres til næste år .....	998.534	1.034.756
		<b>1.416.566</b>	<b>1.707.563</b>

**BALANCE PR. 30. JUNI 2015**

## AKTIVER

Note		2014/15	2013/14
	Materielle anlægsaktiver		
15	Ejendomme .....	224.560.000	225.000.000
16	Tele-IT-Døranlæg .....	190.751	228.901
17	Driftsmidler .....	211.606	255.398
	<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>224.962.357</b>	<b>225.484.299</b>
	Omsætningsaktiver		
	Restancer .....	0	135.496
	Forudbetalte omkostninger .....	206.555	198.571
	Tilgode hos andelshavere, istandsættelse af lejlighed.....	52.349	0
	Diverse tilgodehavender .....	9.344	38.518
		268.248	372.585
18	Likvide beholdninger.....	4.691.368	3.747.056
	<b>Omsætningsaktiver i alt.....</b>	<b>4.959.616</b>	<b>4.119.641</b>
	<b>Aktiver i alt.....</b>	<b>229.921.973</b>	<b>229.603.940</b>

## BALANCE PR. 30. JUNI 2015 (fortsat)

## PASSIVER

Note		2014/15	2013/14
	Egenkapital		
19	Andelskapital .....	2.825.305	2.825.305
	Indskud, altanrenovering 1991/92 .....	9.233.031	9.233.031
20	Opskrivningshenlæggelser .....	205.870.848	206.310.848
21	Overført overskud .....	668.385	-330.149
	<b>Egenkapital for andre reserver.....</b>	<b>218.597.569</b>	<b>218.039.035</b>
	Hensættelser		
22	Hovedstandsættelsesfond .....	4.977.105	4.598.509
	<b>Hensættelser i alt.....</b>	<b>4.977.105</b>	<b>4.598.509</b>
	<b>Egenkapital i alt.....</b>	<b>223.574.674</b>	<b>222.637.544</b>
	Langfristet gæld		
23	Prioritetsgæld .....	2.918.440	3.232.135
	Deposita .....	395.549	441.642
	<b>Langfristet gæld .....</b>	<b>3.313.989</b>	<b>3.673.777</b>
	Kortfristet gæld		
23	Prioritetsgæld (kortfristet del af langfristet gæld) .....	313.695	775.988
24	Skyldige omkostninger .....	573.968	313.035
10	Varmeregnskab .....	469.242	323.475
	Skat .....	0	0
	Uafsluttede handler .....	1.664.011	1.864.998
	Forudmodtaget boligafgift m.v. ....	12.394	15.123
	<b>Kortfristet gæld .....</b>	<b>3.033.310</b>	<b>3.292.619</b>
	<b>Gæld i alt.....</b>	<b>6.347.299</b>	<b>6.966.396</b>
	<b>Passiver i alt.....</b>	<b>229.921.973</b>	<b>229.603.940</b>
25	Udskudt skat		
26	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
27	Usikkerhed ved indregning eller måling		
28	Nøgleoplysninger		

## NOTER TIL REGNSKABET 2014/2015

	2014/15 Regnskab	2014/15 Budget (ej revideret)	2013/14 Regnskab
<b>1 Boligafgift m.v.</b>			
Boligafgift, ekskl. hovedstandsættelsesfond .....	5.130.159	5.130.200	5.130.159
Boligafgift, hovedstandsættelsesfond .....	665.007	665.000	665.007
Lejeindtægt .....	28.000	22.300	4.245
Kælderrum m.v. ....	29.878	27.100	24.604
	<u>5.853.044</u>	<u>5.844.600</u>	<u>5.824.015</u>
<b>2 Vaskerianlæg</b>			
Drift:			
Opkrævning til vaskeri.....	159.211	140.000	144.973
Vaskerikort.....	13	0	775
Serviceabonnement.....	34.999	35.100	34.078
Forbrugsmaterialer.....	-1.164	5.000	4.289
Vedligeholdelse.....	2.282	20.000	26.696
Afskrivning vaskerianlæg.....	39.436	39.000	39.436
Overført fra hovedstandsættelsesfond.....	-39.436	-39.000	-39.436
	<u>123.081</u>	<u>79.900</u>	<u>79.135</u>
El- og vandforbrug vedrørende vaskerierne er medtaget under note 5.			
Det er på generalforsamlingen besluttet, at vaskerianlæggene skal finansieres over foreningens hovedstandsættelsesfond.			
Restafskrivningsperioden for vaskerierne udgør 4½ år.			
<b>3 Diverse indtægter</b>			
Erstatning ved indbrud.....	15.324	0	0
	<u>15.324</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>4 Forsikring og ejendomsskatter</b>			
Ejendomsskat.....	687.861	709.600	665.212
Husejerforsikring .....	167.838	174.700	165.747
Ansvars-, EDB- og erhvervsskade .....	5.953	0	5.874
	<u>861.652</u>	<u>884.300</u>	<u>836.833</u>
<b>5 Forsyning</b>			
El (inklusive vaskerier jf. note 2) .....	218.515	222.000	219.320
Vand (inklusive vaskerier jf. note 2) .....	563.890	550.000	580.977
Renovation via skattebillet.....	581.040	602.500	568.835
Affaldsservice.....	102.515	112.000	108.333
Skadedyrsbekæmpelse.....	0	0	20.421
	<u>1.465.960</u>	<u>1.486.500</u>	<u>1.497.886</u>

## NOTER TIL REGNSKABET 2014/2015 (fortsat)

	2014/15 Regnskab	2014/15 Budget (ej revideret)	2013/14 Regnskab
<b>6 Renholdelse</b>			
Trappevask.....	133.037	150.000	150.000
Pasning af grønne og befæstede arealer.....	28.204	40.000	35.099
Udvendig vinduespolering.....	6.250	15.000	12.500
Rengøringsartikler.....	6.987	10.000	11.804
Snerydning.....	0	20.000	0
Diverse.....	18.038	0	25.700
	<u>192.516</u>	<u>235.000</u>	<u>235.103</u>
<b>7 Fællesdrift</b>			
Ejendomsservice.....	357.513	341.300	341.250
Drift af maskiner og redskaber.....	5.018	0	547
Drift af varmeinstallationer.....	40.594	36.000	20.858
	<u>403.125</u>	<u>377.300</u>	<u>362.655</u>
<b>8 Vedligeholdelse</b>			
Vedligeholdelse, ordinær:			
Tag.....	-6.739		6.739
Facader.....	0		50.000
Vinduer/yderdøre.....	14.009		4.953
Trapper og ramper.....	0		10.767
Gas og vandmester .....	256.117		4.487
Varmeanlæg.....	318.693	250.000	76.836
Afløbsinstallationer og sanitet.....	61.606		55.246
Elektriker og elektriske artikler .....	38.751		6.083
Tele-lt - Dørtelefon.....	28.503		32.906
Porte.....	0		883
Udenomsarealer.....	990		6.293
Bygning, indvendig diverse.....	2.809		146.540
Bygning, udvendig diverse.....	0		7.763
Diverse vedligeholdelse till budgettering.....		750.000	
I alt .....	<u>714.739</u>	<u>1.000.000</u>	<u>409.496</u>

## NOTER TIL REGNSKABET 2014/2015 (fortsat)

	2014/15 Regnskab	2014/15 Budget (ej revideret)	2013/14 Regnskab
<b>9 Administrationsomkostninger</b>			
Honorar og salærer:			
Administrationshonorar, Datea.....	357.402	358.800	352.751
Øvrige honorarer, DATEA.....	1.875	0	1.250
Administrationshonorar, bestyrelsen .....	180.000	180.000	180.000
Revisionshonorar .....	38.500	45.000	37.500
Intern revision.....	10.000	10.000	5.000
Valuarhonorar .....	18.750	25.000	0
Konsulentbistand.....	5.688	0	0
Afskrevet tilgodehavender.....	1.539	0	0
Advokat, dirigent generalforsamling.....	42.500	0	0
Advokatsalær .....	36.250	25.000	0
Honorarer og salærer i alt .....	<u>692.504</u>	<u>643.800</u>	<u>576.501</u>
Administrationsudgifter i øvrigt:			
IT omkostninger.....	2.171		2.099
Opkrævningsomkostninger .....	18.363		18.014
Mødeudgifter (bestyrelse og generalfors.).....	7.383		13.701
Telefoner, bredbånd mv. ....	2.178		1.239
ABF kontingent.....	12.925		12.788
Kontorartikler m.v. ....	8.192		14.193
Gaver, blomster og repræsentation .....	1.282		1.099
Diverse.....	3.407		-1.915
Administrationsudgifter i øvrigt i alt .....	<u>55.901</u>	<u>72.000</u>	<u>61.218</u>
Administrationsomkostninger i alt .....	<u>748.405</u>	<u>715.800</u>	<u>637.719</u>

## NOTER TIL REGNSKABET 2014/2015 (fortsat)

	2014/15	2013/14
	Regnskab	Regnskab
<b>10 Varmeregnskab</b>		
Samlet fjernvarmeforbrug .....	1.562.773	1.621.956
Regulering tidligere år.....	<u>-421</u>	<u>-1.474</u>
	1.562.352	1.620.482
Acontobetaling:		
Medlemmer og lejere .....	2.028.594	1.940.457
Foreningens andel beregnet .....	<u>3.000</u>	<u>3.500</u>
Til efterbetaling / refusion .....	<u>469.242</u>	<u>323.475</u>

	2014/15	2014/15	2013/14
	Regnskab	Budget	Regnskab
		(ej revideret)	
Foreningens samlede udgift:			
Brunata varmeregnskab.....	66.971	71.500	62.790
Energistyring.....	10.750	10.000	9.828
Varmeudgift tomgangslejemål, beregnet .....	-1.627		5.190
Varmeudgift foreningens kontorer, beregnet .....	<u>1.715</u>		<u>3.156</u>
Overført til resultatopgørelsen, se side 16.....	<u>77.809</u>	<u>81.500</u>	<u>80.964</u>

## NOTER TIL REGNSKABET 2014/2015 (fortsat)

	2014/15 Regnskab	2014/15 Budget (ej revideret)	2013/14 Regnskab
<b>11 Renteudgifter o.lign.</b>			
BRF Kredit (081-289) .....	11.243	0	28.858
BRF Kredit (094-017) .....	59.953	0	65.332
Nettorenter, efter binding på hovedstandsættelsesfond.....	0	0	6.035
	<u>71.196</u>	<u>71.100</u>	<u>100.225</u>
<b>12 Renteindtægter o. lign.</b>			
Hovedstandsættelsesfonden .....	3.025	5.000	7.800
	<u>3.025</u>	<u>5.000</u>	<u>7.800</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	665.007
Anvendt.....	-250.000	-250.000	0
Indvundne renter .....	3.025	0	7.800
Overføres i alt .....	<u>418.032</u>	<u>415.000</u>	<u>672.807</u>



## NOTER TIL REGNSKABET 2014/2015 (fortsat)

	2014/15	2013/14
<b>15 Ejendomme</b>		
Anskaffelsessum		
Saldo primo.....	18.689.152	18.689.152
Årets tilgang.....	0	0
	<u>18.689.152</u>	<u>18.689.152</u>
Opskrivninger		
Saldo primo.....	206.310.848	145.410.848
Årets ned- / opskrivninger.....	0	60.900.000
Tilbageførelse af tidligere års opskrivninger.....	-440.000	0
	<u>205.870.848</u>	<u>206.310.848</u>
Dagsværdi ultimo.....	<u>224.560.000</u>	<u>225.000.000</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.....	0	0
	<u>2.200.361</u>	<u>2.200.361</u>
Tidligere års afskrivninger .....	1.971.460	1.933.310
Årets afskrivninger .....	38.150	38.150
	<u>190.751</u>	<u>228.901</u>
Bogført værdi ultimo.....	<u>190.751</u>	<u>228.901</u>
<b>17 Driftsmidler</b>		
Anskaffelsessum primo.....	490.015	446.460
Årets tilgang til kostpris.....	0	43.555
	<u>490.015</u>	<u>490.015</u>
Samlet anskaffelsessum ultimo.....	<u>490.015</u>	<u>490.015</u>
Samlede afskrivninger primo.....	234.617	190.825
Årets afskrivninger .....	43.792	43.792
	<u>278.409</u>	<u>234.617</u>
Samlede afskrivninger ultimo.....	<u>278.409</u>	<u>234.617</u>
Balanceværdi ultimo.....	<u>211.606</u>	<u>255.398</u>

## NOTER TIL REGNSKABET 2014/2015 (fortsat)

		2014/15	2013/14
<b>18 Likvidebeholdninger</b>			
Kassebeholdning .....		3.213	5.999
Nordea 2216 - 6890-324-140 (bestyrelse).....		555	0
Nordea .....		4.687.600	3.741.057
		<u>4.691.368</u>	<u>3.747.056</u>
<b>19 Andelskapital</b>	Antal	m <sup>2</sup>	Kr.
Andelskapital pr. 30. juni 2015.....	278	15.833,50	2.825.305
<b>20 Opskrivningshenlæggelser</b>			
Samlede akkumulerede opskrivinger primo.....		206.310.848	145.410.848
Regulering dagsværdi.....		-440.000	60.900.000
		<u>205.870.848</u>	<u>206.310.848</u>
<b>21 Overført overskud (Gevinst- og tabskonto)</b>			
Saldo primo.....		-330.149	-1.364.905
Overført af årets resultat .....		998.534	1.034.756
		<u>668.385</u>	<u>-330.149</u>
<b>22 Hovedstandsættelsesfond</b>			
Saldo primo.....		4.598.509	3.965.138
Afskrivninger vaskeri.....		-39.436	-39.436
Indbetalinger.....		665.007	665.007
Anvendt.....		-250.000	0
Indvundne renter .....		3.025	7.800
		<u>4.977.105</u>	<u>4.598.509</u>

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

## NOTER TIL REGNSKABET 2014/2015 (fortsat)

	2014/15	2013/14
<b>23 Prioritetsgæld</b>		
Prioritetsgæld primo.....	4.008.123	4.767.142
Optagelse af lån.....	0	0
Indfrielse af lån.....	0	0
Årets afdrag .....	775.988	759.019
	<u>3.232.135</u>	<u>4.008.123</u>
Prioritetsgæld i alt ultimo.....	3.232.135	4.008.123
BRF Kredit, restløbetid 0 år, 3,1454% (fast rente) (081-289).....	0	466.183
BRF Kredit, restløbetid 9,75 år, 1,2499% (RTL-F3) (094-017).....	3.232.135	3.541.939
	<u>3.232.135</u>	<u>4.008.123</u>
I alt .....	3.232.135	4.008.123
Heraf forfalder indenfor 1 år .....	313.695	775.988
Efter 1 år, og senere forfalder .....	2.918.440	3.232.135
Efter 5 år forfalder .....	1.618.344	1.948.945
Kursværdi af prioritetsgælden udgør.....	<u>3.312.244</u>	<u>4.082.996</u>
Der er ikke indgået finansielle aftaler af nogen art (som f.eks. renteswaps) angående foreningens prioritetsgæld.		
<b>24 Skyldige omkostninger</b>		
Revision.....	38.500	37.500
Intern revision.....	10.000	10.000
Udlæg, bestyrelsen.....	0	16.009
Afsat valuar.....	18.750	0
Varmeregnskab, afsat .....	70.000	69.400
Skyldig A-skat m.v. ....	9.741	6.375
Skyldig fjernvarme .....	70.807	32.554
Skyldige håndværkerudgifter m.m. ....	341.941	136.642
Diverse.....	14.229	4.555
	<u>573.968</u>	<u>313.035</u>

## NOTER TIL REGNSKABET 2014/2015 (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 udlejningsejendom (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 2014/2015 (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	Boliglejemål	0	0
B4	Erhvervslejemål	2	63
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	1	53
B6	<b>I alt</b>	<b>281</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	Ejendommens opførelsesår	1937-1938

	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	
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	14.977.105		941
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	5,65%		

## NOTER TIL REGNSKABET 2014/2015 (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. (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	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)	70	108	90

	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1 Andelsværdi	15.745
K2 Gæld - omsætningsaktiver	88
K3 Teknisk andelsværdi	15.833

### 3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	Forrige år	Sidste år	I år
M1 Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> )	12	26	45
M2 Vedligeholdelse, genopretning og reovering (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> )	10	0	0
M3 Vedligehold, i alt (kr. pr. m <sup>2</sup> )	22	26	45

## NOTER TIL REGNSKABET 2014/2015 (fortsat)

### 28 Nøgleoplysninger (fortsat)

#### 4. FINANSIELLE FORHOLD

		%		
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	97,17%		
		<i>Forrige år</i>	<i>Sidste år</i>	<i>I år</i>
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	74	48	49

## 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. 248.766.708 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 96,14 % af denne.

- 2.0 **Beregning af maksimale andelskroneværdier.**

		2014/15
2.1 <b>Højeste lovlige pris efter andelsboligforeningsloven kan efter § 5 stk. 2 litra c (offentlig vurdering) opgøres som følger:</b>		
Regnskabsmæssig egenkapital .....		218.597.569
Ejendom, offentlig ejendomsværdi pr. 1. oktober 2014.....	265.000.000	
Ejendom, bogført værdi.....	<u>-224.560.000</u>	40.440.000
Prioritetsgæld, kursværdi.....	-3.312.244	
Prioritetsgæld, bogført værdi.....	<u>3.232.135</u>	-80.110
Tele-IT-Døranlæg, fragår .....		<u>-190.751</u>
Maksimal pris pr. 30/6 2015.....		<u>258.766.708</u>

- 3.0 **Den samlede pris kr. 248.766.708 fordeles på de enkelte andele efter følgende principper:**

3.1 <b>Totalfordeling, jf. vedtægternes § 6.1</b>		I alt	Pr. fordel- ingstal (m <sup>2</sup> )
Andelskapital .....		2.825.305	178,44
Indskud, altanrenovering 1991/92 .....		9.233.031	Variabelt
Formue herudover .....		<u>236.708.372</u>	14.949,85
		<u>248.766.708</u>	

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

3.2 <b>Fordeling af indskud, altanrenovering</b>		Fordelingstal i alt	Kr. i alt	Pr. fordel- ingstal (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 +	14.949,85 =	15.535,06
1 altan.....	178,44 +	486,46 +	14.949,85 =	15.614,75
2 altaner.....	178,44 +	605,98 +	14.949,85 =	15.734,27

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 2015

Fordelingstal (m2) :	Antal lejligheder	0 altaner:	1 altan *:	2 altaner:
39,50	29	613.634,87	616.782,63	621.503,67
40,00	4	621.402,40	624.590,00	629.370,80
41,00	17	636.937,46	640.204,75	645.105,07
41,50	4	644.704,99	648.012,13	652.972,21
43,00	5	668.007,58	671.434,25	676.573,61
45,00	5	699.077,70	702.663,75	708.042,15
47,50	1	737.915,35	741.700,63	747.377,83
49,00	4	761.217,94	765.122,75	770.979,23
** 51,50	1	800.055,59	804.159,63	810.314,91
53,00	4	823.358,18	827.581,75	833.916,31
*** 54,00	1	838.893,24	843.196,50	849.650,58
55,50	3	862.195,83	866.618,63	873.251,99
56,00	14	869.963,36	874.426,00	881.119,12
57,00	123	885.498,42	890.040,75	896.853,39
57,50	5	893.265,95	897.848,13	904.720,53
58,00	5	901.033,48	905.655,50	912.587,66
62,00	5	963.173,72	968.114,50	975.524,74
63,00	5	978.708,78	983.729,25	991.259,01
63,50	1	986.476,31	991.536,63	999.126,15
64,00	4	994.243,84	999.344,00	1.006.993,28
66,00	1	1.025.313,96	1.030.573,50	1.038.461,82
67,50	18	1.048.616,55	1.053.995,63	1.062.063,23
79,00	2	1.227.269,74	1.233.565,25	1.243.007,33
85,00	5	1.320.480,10	1.327.253,75	1.337.412,95
97,00	6	1.506.900,82	1.514.630,75	1.526.224,19
98,00	1	1.522.435,88	1.530.245,50	1.541.958,46
114,00	3	1.770.996,84	1.780.081,50	1.793.706,78
124,50	1	1.934.114,97	1.944.036,38	1.958.916,62
170,00	1	2.640.960,20	2.654.507,50	2.674.825,90

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

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

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