

Indkaldelse til **Ordinær generalforsamling**

**Bestyrelsens
beretning**

Side 4

**Årsrapport for 2015
og forslag til budget
2016**

Side 18

**Andelsværdi**

Side 46

**Vedligeholdelsesplan**

Side 63

Tirsdag den 3. maj 2016 kl. 18.30Kulturhuset
Islands Brygge 18
2300 København S**Gratis spisning fra
kl. 17.30****Seneste aflevering
af forslag**

Side 3



Eventuelle forslag fra andelshaverne vil blive eftersendt.



Vedlagt indkaldelsen er fuldmagtsblanket.

Hvis du er forhindret i at møde, kan du eventuelt anvende den vedlagte fuldmagtsblanket. Den skal i så fald udfyldes og underskrives og gives til et myndigt medlem af din husstand eller til en anden andelshaver, som møder på dine vegne.

15. april 2016

ANDELSBOLIGFORENINGEN

Ingolf

Hermed indkaldes til ordinær generalforsamling, der afholdes

tirsdag den 3. maj 2016 kl. 18:30

i Kulturhuset, Islands Brygge 18, 2300 København S.

Der er spisning fra kl. 17.30.

Dagsordenen er følgende:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Fremlæggelse af beboerundersøgelse.
4. Forelæggelse af årsregnskab 2015, forslag til værdiansættelse, samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
5. Forelæggelse af driftsbudget 2016 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
6. Generalforsamlingen tager stilling til, om bestyrelsen skal have bemyndigelse til at omlægge kreditforeningslån.
7. Forslag.
 - A. Bestyrelsen foreslår, at vedtægtens § 17 stk. 6 og § 17 stk. 7, vedrørende overdragelse af bolig ændres, jf. vedlagte bilag 1.
 - B. Bestyrelsen foreslår, at den del af vedtægtens § 30, stk. 2, der omhandler bestyrelsens underskrift af referater slettes, jf. vedlagte bilag 2.
 - C. Bestyrelsen foreslår, at der bliver nedsat et vaskeriudvalg til at undersøge mulighederne for en opgradering af vaskeriet, jf. bilag 3.
 - D. Kælderudvalget stiller forslag om den fremtidig anvendelse af kælderum, herunder en renovering af kælderen. Beskrivelse og finansiering fremgår af bilag 4.

Forslag skal for at kunne blive behandlet være formanden i hænde senest mandag d. 25. april 2016, og afleveres i postkassen i porten i Halfdansgade 25, st., eller på adressen bestyrelsen@ingolf.dk.

7. Valg af bestyrelse.

8. Valg af administrator og revisor.

9. Eventuelt.

BESTYRELSENS BERETNING

Bestyrelsesåret 2015-2016

Bestyrelsesårets gang

Bestyrelsen konstituerede sig som vanligt efter generalforsamlingen ved første bestyrelsesmøde. Som næstformand fortsatte Aksel, Johan tog posten som kasserer og Aja tog posten som sekretær. De faste udvalg fortsatte. De faste udvalg er: Infogruppen, Eventudvalget, Driftgruppen og Økonomiudvalget. Udover de faste udvalg fortsatte også Gård- og kælderudvalget. Bestyrelsesmedlemmer og suppleanter fordelte sig på et eller flere udvalg.

Bestyrelsens arbejdsweekend

Der er tradition for, at bestyrelsen starter bestyrelsesåret med at tage afsted på en arbejdsweekend. Det gavner bestyrelsesarbejdet både socialt og fagligt og får sat arbejdet i gang med det samme.

Efter sidste års arbejdsweekend blev driften mere synlig på dagsordenen, og dette års arbejdsweekend fulgte op og satte driften og specielt vedligeholdelsesplanen i centrum for vores arbejde. Alle poster på vedligeholdelsesplanen blev gennemgået og revurderet efter hvad de gav foreningen af værdi. Vi arbejdede med 3 værdier: Miljø, Social og Økonomi/Drift.

Gennemgangen gav en bedre forståelse for både nye og gamle bestyrelsesmedlemmer, og driften fik input fra flere nye vinkler.

Resultatet fra arbejdsweekenden blev bl.a., at der ved brug af maling skal vælges økologisk, som er bedre for miljøet og øger vores grønne profil.

Det førte også bestyrelsens opmærksomhed hen på forslaget om nedsættelse af et vaskeriudvalg, da vi blev opmærksomme på tidshorisonten. Det vil give os god tid til at undersøge de forskellige muligheder der er, og til at komme med et gennemarbejdet forslag på næste generalforsamling.

Gårdprojektet blev drøftet, da vi skulle afgøre, hvad der skulle ske. Der var afsat 6 mio.kr. i vedligeholdelsesplanen, som ikke kunne benyttes på den måde, de var tænkt, efter det planlagte projekt blev stoppet. Der var enighed om, at sætte tempoet ned, både for at få arbejdet grundigere med de forslag, der skal laves til generalforsamlingen, men også for ikke at overbebyrde bestyrelsen. Det er meget tidskrævende at køre større projekter, og det har vi haft flere af de sidste mange år. Bestyrelsen har derfor valgt, at tage gårdprojektet i mindre bidder over en årrække. Det første skridt er at få taget beslutning om nedgangene til cykelkældre. Det har indflydelse på, hvilken plads der skal bruges i gården og først derefter kan det besluttes, hvad der skal ske med skraldeskurene. Så det er mere en step-by-step løsning, vi følger end et

stort samlet projekt. Det svarer til, at vi starter med at løse basispakken, som blev præsenteret i gårdprojektet.

Bestyrelsens arbejde

Økonomiudvalget begyndte med at **overdragelse af rollen som kasserer** fra Thomas til Johan, da Thomas ikke længere var medlem af bestyrelsen. Derudover følger løbende budgetopfølgninger og et tæt samarbejde med CEJ.

I beboerundersøgelsen giver 3 ud af 10 beboere udtryk for at de ikke er tilfredse med svartiden i deres kontakt med bestyrelsen. Det er en opgave, der er tidskrævende og omfatter alle typer af henvendelser. Som sekretær skal man være meget informationssøgende og have et godt overblik over, hvem der skal svare (CEJ, Meincke, Driftgruppen) eller om det skal op på et bestyrelsesmøde. Der er det sidste år sendt mere end **400 mails ud fra sekretæren**. Aja klarer opgaven med bravour.

I slutningen af maj afholdt **Parknet generalforsamling**. Vi efterspurgte, om der var nogen spørgsmål eller kommentarer, vi skulle viderebringe, men modtog ingen. Georg fra bestyrelsen valgte at deltage som Ingolfs repræsentant.

I efteråret havde vi **inspektion fra kommunen**, og vi modtog efterfølgende brev om, at der ikke må stå noget i opgangene. Det tager vi i bestyrelsen meget alvorligt, og der blev derfor også fulgt op med opslag om at fjerne genstande samt efterfølgende fjernelse.

På bestyrelsesmødet i januar meddelte Jim, at han trak sig fra bestyrelsen. Vi takker Jim for hans indsats.

I år har bestyrelsen valgt at søge **advokatbistand i en beboersag**. Sagen omhandler gentagne og gensidige klager mellem flere beboere, som har udløst mange klager til bestyrelsen over adfærd af chikanøs art. Der er tale om et mange-årigt forløb, hvor der fra flere bestyrelses side er forsøgt mægling blandt parterne. Bestyrelsen har tilbudt at hyre en ekstern mediator (konfliktmægler), men dette tilbud blev afslået. Bestyrelsen valgte derfor at søge ekstern bistand hos en advokat, som har bistået bestyrelsen i at indskærpe vores husorden og "trække en streg i sandet" over for de involverede parter.

En beboer overtrådte denne streg, hvilket resulterede i en advarsel. Efterfølgende overtrådte beboeren igen denne streg efter bestyrelsens og advokatens opfattelse. Bestyrelsen valgte derfor at ekskludere beboeren. Beboeren erkendte sig uenig, hvorefter bestyrelsen, på advokatens opfordring, sagsøgte beboeren.

I retten modtog vi en tilkendegivelse fra dommeren, som ikke mente, eksklusionen var berettiget, hvorefter bestyrelsen valgte at trække eksklusionen tilbage. Advarslen er dog fortsat gældende, og bestyrelsen vil handle, såfremt der er årsag til det.

I forlængelse af denne sag er den **klare udmelding fra bestyrelsen**, at vi ikke er interesserede i at ekskludere nogen beboere. Vi forsøger altid at løse konflikter mellem beboerne på fredelig vis. Men samtidig ser vi os også nødsaget til at handle på vegne af beboere, når der er tale om meget grove overtrædelser af husordenen eller meget langvarige forløb af chikanøs karakter. Vi opfordrer alle beboere til selv fredeligt at løse konflikter, og lade være at "hælde benzin på bålet". Tal med hinanden i opgangene, så I kender hinanden - så er det nemmere at sige til hinanden, hvis man er generet, og så kan vi undgå at konflikterne opstår.

Drift og vedligeholdelse

Driften og vedligeholdelsen af vores næsten 100 år gamle bevaringsværdige bygning har været begivenhedsrig med mange større og mindre projekter, som blev færdiggjort. Det har været et travlt år for Driftgruppen og vores ejendomsmester.

EI-projektet og kælderloftisolering, som var 2 store projekter, blev færdiggjort med tilfredsstillelse. Begge projekter har forøget værdien af ejendommen og fremtidssikret den.

En anden fremtidssikring har været **kloakreoveringen**, som vores forsikringssselskab betalte en andel af. Alle skadede kloakledninger blev repareret og vores kældre blev samtidig sikret mod opstuvning af kloakvand ved skybrud ved at blænde ubrugte gulv afløb fra tidligere vaskerum i kælderen. Vi fik også sikret mod **rotter** ved at reparere kloakledninger, og samtidig fik vi også installeret intelligente rottespjyd i hovedledningerne, som registrerer rotter og affyrer et spjyd. P.t. er der affyret 152 skud på bare et ½ år!

En anden synlig reovering har været gulvet i vores hovedindgangspartier. **Terrazzogulvet** viste sig visse steder at være svækket af rustne bærende jernprofiler. Disse er nu repareret, og vi har i over halvdelen af opgangene fået en flot ny terrazzo. Noget, valuaren bemærkede i sin gennemgang af ejendommen.

Hovedtrapperne har fået skiftet **linoleumsbelægning** og malet overflader, så hovedtrapperne samlet set fremgår som nye. Nu mangler vi bare bagtrapperne som vil blive reoveret over de næste år.

Desværre har vedligeholdelsen af vores **ventilationsanlæg** ikke været optimal. Vi har været uheldige med inkompetente håndværkere til stor gene for beboerne i karréens ender (Leifsgade og Isfjordsgade). Men nu har vi hyret nogle nye rådgivere og håndværkere, så ventilationen i enderne af karréen igen vil fungere optimalt ganske snart.

Energibesparelsen fra kælderloftisoleringen blev solgt på auktion, og det gav et tilskud på ca. 40.000 kr.

Der har længe været snak om at optimere vores **skralderum**, og da en hel udskiftning/nytænkning er blevet udsat sammen med gårdprojektet, har vi i stedet forsøgt med

mindre initiativer. Vi har fået flere farvede låg som repræsenterer, hvad slags affald der skal i, og Meincke har eksperimenteret med nye placeringer, som umiddelbart ser ud til at fungere bedre.

Driftgruppen vil gøre alle opmærksomme på, at vi jf. vores vedtægter har **pligt til at vedligeholde** egne bolig indvendigt. Her gøres der specielt opmærksom på vinduesmaling og tætte fuger på badeværelser inkl. rensning af gulvafløbet. Vi har desværre haft nogle sager, hvor beboere ikke har rensset gulvafløbet, hvormed gulvet bliver til et "badekar", som kombineret med utætte/slidte fuger medfører vandindtrængen i underkonstruktionen. Så lad os alle være med til at holde en høj vedligeholdelsesstandard af vores gamle ejendom. Desuden opfordrer Driftgruppen til at beboere lufte ud 2x10 min. hver dag, så fugtniveauet i boligerne ligger under 60 %.

Gård- og kælderudvalg

Der var mange beboere, som meldte sig på generalforsamlingen til både Gård- og kælderudvalget. Det har i den grad gavnet arbejdet, og der er kommet en god debat i gang omkring opgavens størrelse og hvordan vi bedst kan løse den.

På sidste generalforsamling blev der udtrykt behov for at besigtige forholdene i kælderen påny og samtænke planer for kælderen med øvrige udviklingsprojekter (fx gården), før en beslutning om fremtidig anvendelse kan træffes. Kælderudvalget har siden da arbejdet på, hvordan vi som forening kan benytte de mange kvadratmeter i kælderen til glæde for beboerne.

Helt konkret har Kælderudvalgets arbejde bestået af en række møder, hvor vi har drøftet forskellige indretningsmuligheder for kælderen. I forbindelse med dette arbejde er kælderen forskellige rum blevet kortlagt som baggrund for at kunne træffe beslutning om placering af nye fælles kælderrum. Arbejdet er mundet ud i et '**Forslag om fremtidig anvendelse af kælderrum**', som kan læses i nærværende indkaldelse til generalforsamlingen.

Grundlæggende bærer forslaget præg af et ønske om, at kælderen skal danne ramme for projekter, der kommer hele foreningen til gode. Hertil har beboernes egne ønsker i høj grad udgjort idégrundlaget. Beboernes ønsker, udtrykt i både tidligere års såvel som dette års beboerundersøgelse, har fungeret som pejlemærker for arbejdet og inspiration til anvendelsesmuligheder.

Foreningens økonomi

På baggrund af det aflagte regnskab og årets resultat er det bestyrelsens vurdering, at foreningens økonomi fortsat er sund.

2015

Resultatet for 2015 før finansielle poster er et overskud på godt 1,8 mio. kr., hvilket er knap 100.000 kr. lavere end budgetteret. De væsentligste årsager er, at udgifterne til vedligeholdelse var godt 600.000 kr. højere, mens foreningen fik knap 400.000 kr. mere i indtægter.

Årsagen til de højere vedligeholdelsesudgifter er primært, at de to store projekter ”isolering af kælderlofterne” og ”el-projektet” er blevet dyrere end planlagt (regnskabets note 9). Det skyldes hovedsageligt, at kælderloftisoleringen i budgettet ikke havde regnet med så store følgearbejder fra nedrivningen og oprydningen af kælderrummene. El-projektet blev dyrere end beregnet, da bestyrelsen besluttede at få udført nogle arbejder, som var snart forestående, mens håndværkere alligevel var tilstede. Bestyrelsen har vurderet, at de højere udgifter til de to projekter ikke har væsentlig indvirkning i forhold til den øvrige økonomiske planlægning og den økonomiske udvikling på andre områder i foreningen.

Årsagen til de større indtægter er – foruden posten ”øvrige indtægter” (regnskabets note 4) – en større engangsbetaling af et skyldigt beløb til foreningen vedrørende manglende boligafgift, som blev indbetalt i året.

Efter at foreningen har afholdt finansielle omkostninger for godt 2,5 mio. kr., netto, inkl. finansielle indtægter, dvs. renteindtægter (regnskabets note 12-13), ender årets resultat med et underskud på 0,7 mio. kr.

Der gøres opmærksom på, at de finansielle omkostninger er ekstraordinært høje i 2015, hvilket skyldes, at foreningen først på året 2015 (som der blev orienteret om på sidste generalforsamling) **omlagde sit realkreditlån** fra et fastforrentet 3 pct-lån til et fastforrentet 2 pct-lån. I den forbindelse har foreningen ”taget” et kurstab (inkl. øvrige omkostninger til låneomlægningen) på godt 1,0 mio. kr. Disse omkostninger skal regnskabsteknisk fremgå af resultatopgørelsen som en omkostning, selvom der reelt set langt primært er tale om ”balancepenge” – dvs. *ikke* om ”kontanter”, som har forladt foreningens bankkonto her og nu.

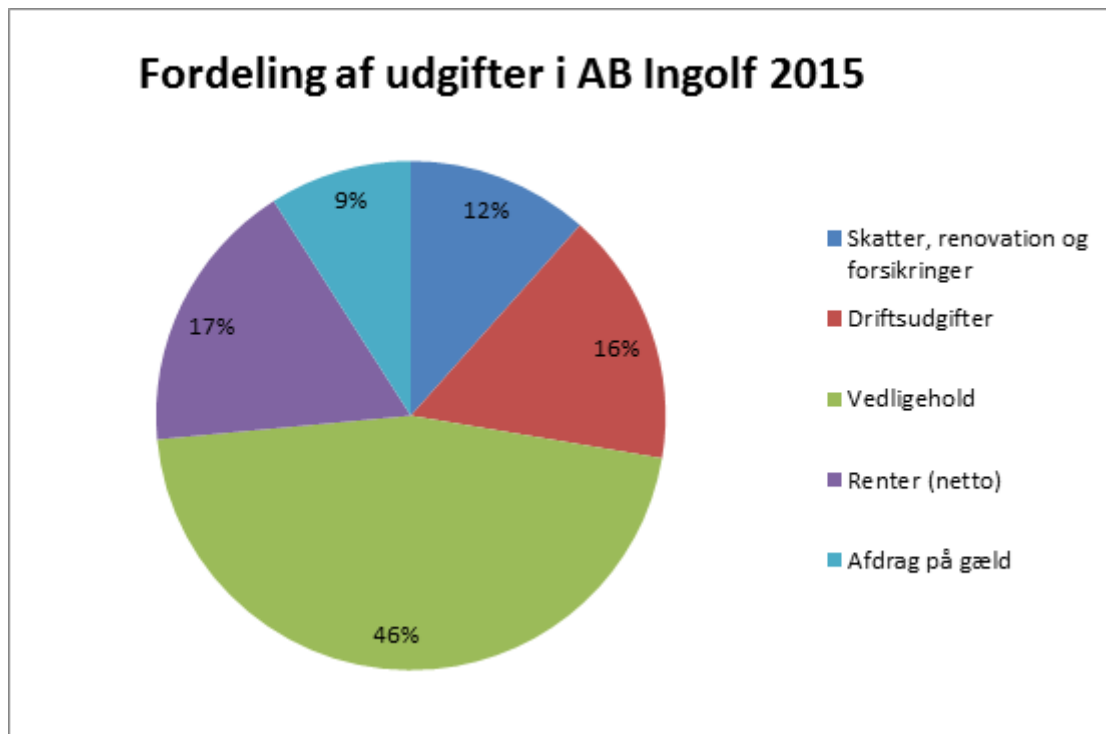
Den rentebesparelse, som foreningen opnår på baggrund af låneomlægningen fra 3 pct. til 2 pct., gør, at kurstab og omkostningerne til låneomlægningen forventes at være tjent hjem på knap 3 år.

Når afdraget på foreningens realkreditlån er betalt, overføres der et underskud på godt 2,0 mio. kr. til egenkapitalen (hhv. posten ”overført resultat mv.” og posten ”andre reserver”, se

balancen og regnskabs note 18). Heraf er den ene million altså primært af regnskabsteknisk karakter, jf. kurstabt ved låneomlægningen beskrevet ovenfor.

Der var budgetteret med et underskud på 1,0 mio. kr. På budgettidspunktet var det vanskeligt at anslå kurstabt ved låneomlægningen.

2015 er på mange måder at betragte som et rimeligt normalt år i foreningen rent økonomisk – når man ser bort fra låneomlægningen. Dog havde foreningen, som nævnt, i 2015 valgt at budgettere med et underskud, efter flere år med overskud. I 2015 valgte foreningen således at bruge lidt flere penge på vedligeholdelsesprojekter end i et "normalt" år. Det skyldes – foruden at foreningen har en meget solid likviditet (kassebeholdning) på pt. i omegnen af 9 mio. kr. i "frie midler" –, at nogle vedligeholdelsesprojekter var forsinkede fra tidligere år. Forsinkelser var en medvirkende årsag til det store overskud på 2,8 mio. kr. i sidste års regnskab (for 2014).



Kigger vi på fordelingen af udgifterne i regnskab 2015, udgør vedligehold klart den største andel med 46 pct.

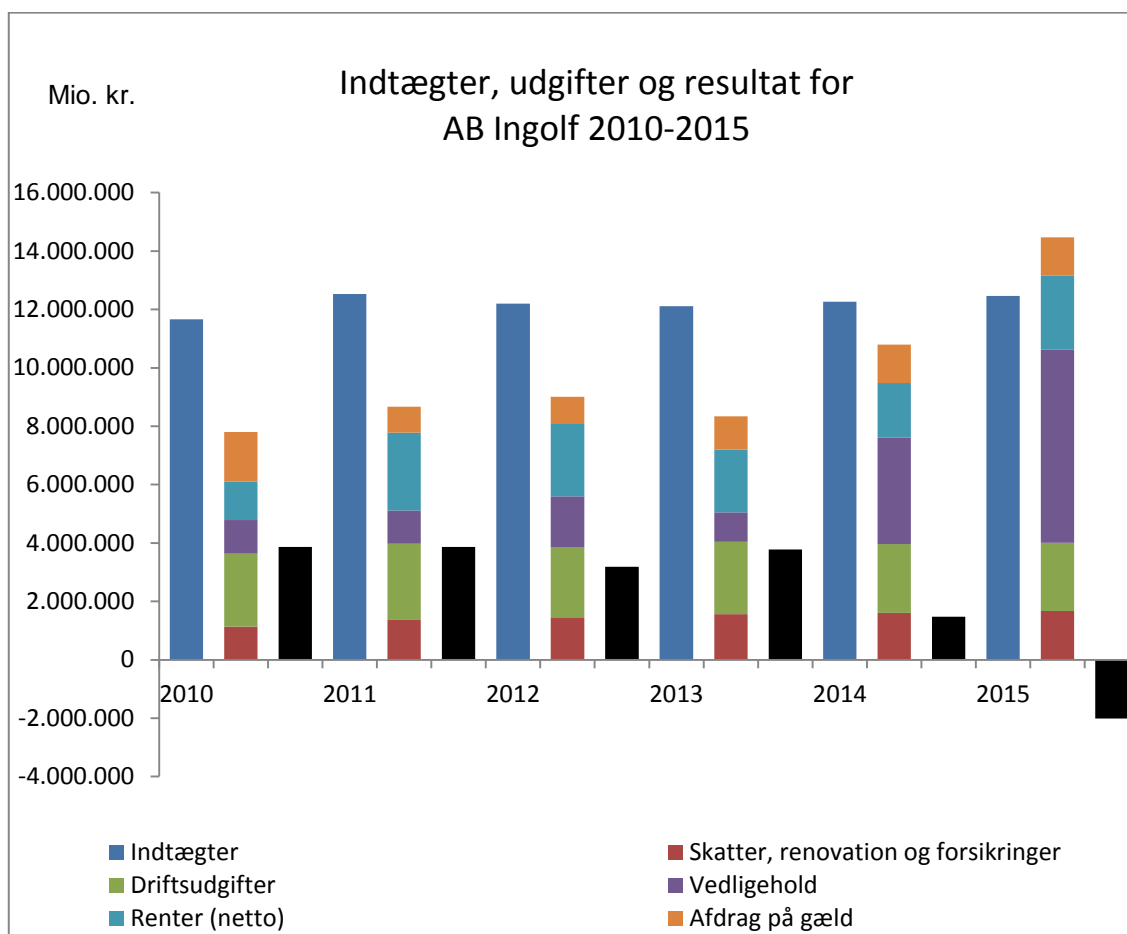
- **Vedligeholdelsessudgifterne** udgør en noget større andel af regnskabet i år end sidste år (i 2014 udgjorde de 34 pct.), hvilket skyldes et højere forbrug bl.a. grundet forsinkede projekter.
- **Renteudgifterne** er i 2015 næststørste post med 17 pct. Her skal man dog være opmærksom på, at kurstabet i forbindelse med låneomlægningen indgår.
- **Driftsudgifterne**, som er udgifter til f.eks. viceværtsservice, trappevask og administration mv. udgør med 16 pct. den tredjestørste udgiftspost. Disse udgifter udvikler sig meget stabilt fra år til år.
- Den sidste femtedel (21 pct.) fordeler sig mellem **skatter, renovation og forsikringer** og **afdrag på gælden**. Det kan her bemærkes, at grundskylden i øjeblikket stiger med ca. 7 pct. årligt som følge af det "efterslæb", som er skabt med mekanismen i skattestoppet. Andelsforeninger blev ikke inddraget, da folketinget besluttede at "fastfryse" grundskyldsbetalingen i 2016.

Regnskab 2015 vil blive gennemgået nærmere på generalforsamlingen.

2016 – og frem

Det er bestyrelsens vurdering, at foreningens omkostninger til drift og vedligehold også i 2016 vil kunne holdes inden for det nuværende indtægtsniveau, dvs. med en **uændret boligafgift** for 2016. Det vil dermed være 7. år i træk, at foreningen ikke regulerer boligafgiften. Hvis man indregner den almindelige prisudvikling, så svarer den uændrede boligafgift i de sidste 6 år til en månedlig besparelse på knap 270 kr. for en 2-værelses lejlighed på 62 kvm.

Bestyrelsens indstilling om en uændret boligafgift for 2016 baserer sig på en vurdering af det aktuelle udgiftsniveau, herunder behovet for vedligeholdelsesarbejder samt i øvrigt foreningens pæne likvide beholdning.



Som det ses af figuren ovenfor, var 2015 første år i en længere periode, at foreningen realiserede et underskud (efter afdrag på foreningens realkreditlån) – når man ser bort fra tagprojektet. Årsagerne er nævnt ovenfor.

De lave vedligeholdelsesudgifter i perioden 2010-2013 skal ses i lyset af tagprojektet. Bestyrelsen forventer således også lidt højere udgifter under posten vedligehold i de kommende år, fordi afslutningen af tagprojektet giver ”rum” til øvrige projekter.

Men som det fremgår af diagrammet, er der også plads til lidt højere vedligeholdelsesudgifter – end i 2010-2013 – inden for det nuværende indtægtsniveau. Hertil kommer foreningens ”frie” likviditet på omkring 9 mio. kr., som netop er opbygget i årene med store overskud. Som det fremgår af figuren er udgifterne til hhv. drift og skatter, renovation og forsikringer stabile.

Foreningen budgetterer i 2016 med vedligeholdelsesudgifter på i alt 5,5 mio. kr. mod realiseret 6,7 mio. kr. i 2015.

Budgettet for 2016 medfører et beskedent underskud efter afdrag på foreningens realkreditlån.

Værdifastsættelse og andelskrone

Bestyrelsen indstiller, at foreningens andele fortsat værdiansættes efter **valuarvurdering**. Bestyrelsen har, som det er påkrævet i andelsboligloven, i starten af året indhentet en ny vurdering fra ejendomsmægler og valuar, M.D.E. Wiborg & Partnere ApS (Erik Wiborg).

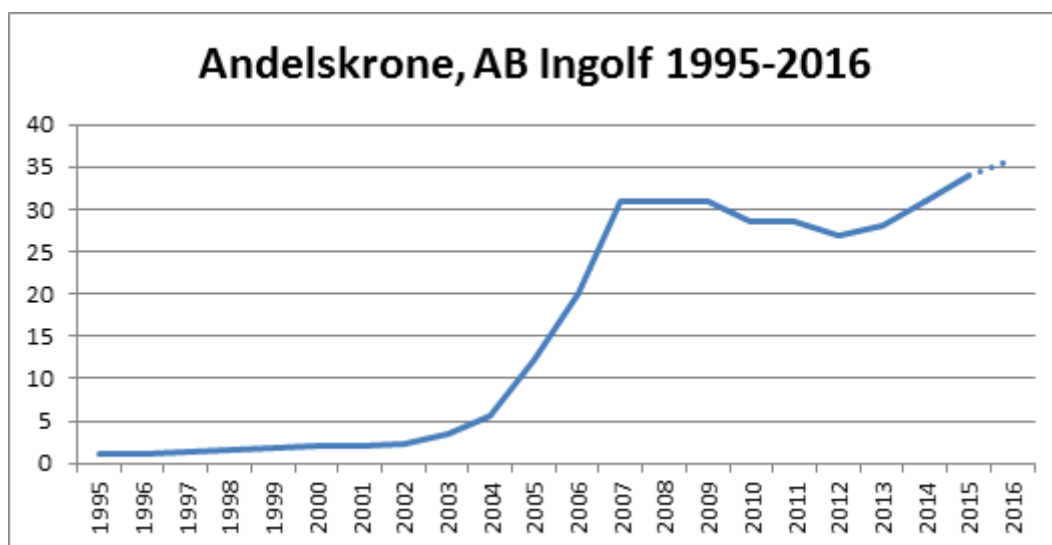
En valuar vurderer en ejendoms værdi ud fra, hvad den ville være værd som udlejningsejendom for en investor. Groft forklaret, beregner valuaren, hvad ejendommen ville kunne oppebære i lejeindtægter -for AB Ingolfs tilfælde under regler for omkostningsbestemt leje, og så trækker valuaren de beregnede udgifter til drift af ejendommen ekskl. udgifter til investering/lån fra. Resultatet divideres med en "afkastprocent"; den forrentning, som investor vil kræve i afkast af investeringen. Det efterfølgende beløb er lig med den sum, som investor i beregningen vil være villig til at betale for ejendommen og dermed ejendommens "værdi".

Valuarvurderingen øger i år værdien af foreningens ejendom med 12,6 mio. kr. fra 375,0 til 387,6 mio. kr. I og med at den afgørende afkastprocent er uændret på 1,8 i forhold til sidste år, skyldes værdistigningen mindre ændringer i valuarens vurdering af ejendommens "driftsbudget" – dvs. det "tekniske regnestykke", som valuaren opstiller for at beregne ejendommens løbende overskud til en teoretisk investor. Det skal endnu en gang bemærkes, at med valuarens nuværende beregnede "driftsbudget", vil hver 0,05 procentpoint, som afkastprocenten justeres med, ændre ejendommens værdi med ca. +/- 10 mio. kr.

Valuarvurderingen af ejendommens værdi indgår i foreningens regnskab som en (betydelig) del af aktiverne. Når foreningens gældsforpligtelse trækkes fra foreningens aktiver, er foreningens egenkapital tilbage, og herudfra kan andelskronen fastsættes.

I henhold til regnskabet er foreningens egenkapital inkl. reserver ca. 345 mio. kr., og den maksimal mulige andelskrone er på baggrund heraf 40,51 (egenkapital divideret med det oprindelige indskud).

Bestyrelsen indstiller dog, at **andelskronen fastsættes til 36,00**, og at der derved afsættes en reserve i egenkapitalen på ca. 38 mio. kr. Det er bestyrelsens vurdering, at det vil være en fastsættelse af andelskronen, der ligger i tråd med den retning, som foreningen har fulgt i de senere år. Med en andelskrone på 36,00 fastholder foreningen således en margin til den maksimale andelskrone på ca. 4½ (4,51 mod 4,65 sidste år) og en reserve på over 10 pct. af egenkapitalen (11,1 pct. mod 12,0 pct. sidste år). En andelskrone på 36,00 vil være den højeste andelskrone, foreningen har vedtaget siden sin start for 21 år siden, jf. figuren nedenfor.



Foruden de ovenfor nævnte forhold er der flere praktiske forhold, der begrundet bestyrelsens indstilling af en andelskrone på 36,00.

Bestyrelsen har igennem det sidste bestyrelsesår observeret, at foreningens andele afsættes i rekordfart og uden nogen form for afslag i prisen – og det er inklusiv de forbedringer, som sælgende andelshaver måtte have udført og fået vurderet. Den massive efterspørgsel der er på foreningens andelslejligheder indikerer, at prisfastsættelsen er et stykke under, hvad markedsdeltagerne værdisætter lejlighederne til, og det indikerer at køberne vurderer, at de gør en god handel i sammenligning med andre alternativer som f.eks. ejerlejligheder. Da der hverken anvendes mægler eller gives afslag i prisen, kan det siges, at prisen igen har "ramt loftet".

Når priserne rammer loftet, betyder det, at folk, der ønsker at sælge deres bolig, ikke kan få den "reelle" værdi for deres andelslejlighed, som køberne egentlig er villige til at betale. Det betyder, at *sælger* går glip af en mulig fortjeneste, som måske har betydning i forhold til f.eks. et køb af parcelhus e.l., som jo også er steget i pris i de senere år. Det betyder desværre også, at risikoen for at *køber* kan være villig til at forsøge sig med "penge under bordet" for at gøre "en god handel" stiger.

Det taler for at hæve andelskronen en anelse. Den foreslåede andelskronestigning sker ud fra en linie, hvor der fortsat bevares en betydelig reserve til uforudsete forhold. Som nævnt ovenfor, kan ændrede forhold i valuarens vurdering, herunder i det generelle rentemiljø og de samfundsøkonomiske forhold i øvrigt, hurtigt medføre ændringer i værdiansættelsen af ejendommen. Taber foreningens lejligheder værdi, har det betydning for især de andelshavere, der måtte have en høj gældsætning, fx. som følge af at have købt til en høj andelskrone (kan også skyldes belåning til andet formål, som fx. renovering/forbedringer eller manglende afdrag på gælden). Andelshavere i en sådan situation kan opleve stigende renter og sågar en situation, hvor deres gæld overstiger værdien af deres andel, hvilket besværliggør finansiering hos bankerne.

AB Ingolf har som forening traditionelt ønsket at sikre sig mod for store udsving i andelskronen ved at afsætte reserver til imødegåelse af udsving i værdifastsættelsen. Det forsøger foreningen fortsat med den foreslåede andelskrone. Bestyrelsen gør dog opmærksom på, at selv med betydelige reserver vil markedsforhold, som der blev oplevet under de værste år i finanskrisen, kunne medføre, at andelenes reelle mulige handelsværdi (markedsværdi) tvinges nedad – og her hjælper det ikke nødvendigvis, at foreningen qua den afsatte reserve kan fastholde en mere eller mindre uændret andelskrone ”på papiret”, hvis markedsforholdene dikterer noget andet. I de værste kriseår var den reelle handelsværdi/markedsværdi for en 2-værelses lejlighed (62 kvm) uden de store forbedringer nede omkring 600.000 kr. eller sågar lavere.

Bestyrelsens vurdering er, at en andelskronestigning til 36,00 – med fortsat pæne reserver afsat til imødegåelse af uforudsete forhold – repræsenterer et godt kompromis mellem en nødvendig stigning for at følge boligmarkedets udvikling og en vis gardering mod usikkerheder.

Den foreslåede stigning i andelskronen medfører, at en 2-værelses lejlighed på 62 kvm vil stige med ca. 50.000 kr., mens en 4-værelses lejlighed på 124 kvm vil stige med ca. 100.000 kr. De præcise andelsværdier ved den foreslåede andelskrone kan findes bagerst i foreningens regnskab (listen over andele og deres værdi).

Fordi samfundsøkonomiske forhold kan gøre, at såvel ejendommens værdi som de enkelte andeles reelle handelsværdi kan ændres, kan det altid anbefales ikke at belåne andelen for voldsomt og i øvrigt afvikle på gælden. Bestyrelsen har kendskab til, at det pt. er muligt at opnå fornuftige renter på andelsboliglån hos mange banker, og det kan anbefales at undersøge markedet. En lavere rente kan også give mulighed for at afvikle mere – og dermed hurtigere – på eventuel gæld.

Infogruppen

Infogruppen har arbejdet på en del forskellige opgaver i løbet af bestyrelsesåret. Ud over de større projekter, som er uddybet herunder, har Infogruppen udformet diverse tekster og opslag til opgangene og hjemmesiden. Opslagene har indeholdt almen information om fx byggearbejder, kampagner og arrangementer.

Igen i år har vi gennemført en **beboerundersøgelse** med ønske om at få et bedre billede af tilfredsheden, problemer og ønsker i vores forening. Efter sidste års lave deltagelsesprocent har vi i år forsøgt at være tidligere ude for at opnå en svarprocent, der gør undersøgelsen brugbar. Den længere svarperiode kombineret med mere ”reklame” har båret frugt. Beboerundersøgelsen har i år opnået en svarprocent på 53 pct. Med denne flotte deltagelsesprocent kan vi år gøre større brug af undersøgelsen og lade den indgå som konkret input til det kommende års foreningsarbejde. Der skal derfor lyde en stor tak til alle som har deltaget. Resultaterne af beboerundersøgelsen vil igen i år blive gennemgået på generalforsamlingen.

Vores **hjemmeside** ingolf.dk er i løbet af året blevet midlertidig opdateret. Den større opdatering, som indebærer helt nyt udseende og en mere en overskuelig opdeling af indholdet,

har været undervejs længe. En ny hjemmeside er 'nice-to-have', men da vi har en fungerende hjemmeside, har arbejdet med en helt ny været det, som er blevet parkeret, når andre opgaver og Infogruppens tid skulle prioriteres.

Facebook kører og fungerer efter hensigten, og vores facebookgruppe er på 184 medlemmer. Vores facebook fællesskab har 264 "Synes godt om".

I løbet af det sidste års tid har Infogruppen arbejdet på at finde nye og egnede **opslagstavler** til opgangene. Både for at skifte de gamle ud med større, så opslagene forhåbentlig kunne overskues lettere - og så rent æstetisk samtidig med, at opgangene løbende renoveres og males. Vi havde ydermere i Infogruppen fået designet vores egne, men det viste sig desværre at være vanskeligt at få dem lavet. Derfor er vi ved at finde et reelt bud på nye og 'almindelige' opslagstavler.

Infogruppen har også arbejdet på at finde et **online bookingsystem til beboerhotellet**. Kriterierne til et sådan system var mange i form af muligheder for at styre hvor meget og hvor tit, man kan booke i en given periode. Vi har fundet et system, der lever op til vores krav, og det vil blive taget i brug snarest.

Arrangementer

Der er blevet afholdt to arrangementer i vores gård i løbet af året, der er gået. Vores årlige sommerfest i august og en juletræsfest i december.

Den årlige **sommerfest** blev afholdt i vores gård den 29. august. Gården blev pyntet, og vi mødtes til spisning og musik. Der blev serveret mad fra Buffetkompagniet, og Bryggen 21 leverede is og kaffe til dessert. Under maden fik vi besøg af tryllekunstneren Ballon-Mike, der tryllede til børnenes (og en del voksnes) store begejstring. Eventgruppen vil gerne sige tak til alle de frivillige, der stillede op og hjalp med opstilling af borde, pyntning af gården og ikke mindst oprydningen bagefter.

I starten af december mødtes vi i gården til **juletræsfest**. Der blev serveret varm kakao, glögg og æbleskiver. Der var blandet slikposer til de mange tilmeldte børn, men desværre dukkede kun omkring halvdelen af de tilmeldte op til arrangementet.

Eventgruppen og bestyrelsen vil også gerne sende en stor tak til **De Grønne Fingre** som i løbet af året har puslet om gården, afholdt plantedag, vandet og passet det grønne i gården. De har blandt andet stået for fine juledekorationer flere steder i gården i december og sat krydderurter ved skraldeskurene. Vi håber, flere vil give dem en hånd i det kommende år og hjælpe med at gøre vores fælles gård til et dejligt sted at være!

Hvis man har en idé til et arrangement, eller har lyst til at hjælpe ved sociale arrangementer i foreningen, har vi altid brug for frivillige i Eventgruppen - kontakt bestyrelsen.

Bestyrelsesposter - valg og genopstilling

Vores forening har brug for frivillige hænder. Både til bestyrelsen og til alle vores udvalg. Arbejdsområderne er forskellige - og derfor er der helt sikkert et område, som også passer dig og dine interesser.

Alle interesserede kan melde sig, men vi vil også meget gerne have fat på nogle specifikke kvalifikationer.

Er du en af dem, vi har brug for?

Brænder du fx for at arrangere events i gården til glæde for hele foreningen, har du lyst til at planlægge gårdens fremtid eller revolutionere informationsniveauet i foreningen, så hold dig ikke tilbage.

Har du nogen 'hardcore' egenskaber i form af økonomi og regnskab, en håndværks- eller ingeniørmæssig baggrund, så har vi brug for dig. Økonomiudvalget og Driftgruppen er de 'tunge' udvalg, hvor de store og ofte dyre ting besluttet - selvfølgelig med bestyrelsens accept i sidste instans. Med mindre det skal via en generalforsamling.

Bestyrelsen varetager altså de overordnede beslutninger.

I alle udvalgene er der mindst en repræsentant fra bestyrelsen, så information, beslutninger og ønsker kan sendes begge veje.

Tager det tid?

"Ja, det gør det". Det er svaret på det mest stillede spørgsmål: Tager det meget tid? Det er tilladt at lægge den tid, man har - og alle har perioder, hvor de ikke har så meget tid. Og husk, at det også er sjovt, og samtidig er det godt at være med der, hvor beslutningerne træffes.

Det faste bestyrelsesarbejde omfatter et månedligt bestyrelsesmøde, et årligt budget- og regnskabsmøde, en årlig generalforsamling, deltagelse i bestyrelsens arbejdsweekend og julefrokost. Herudover mødes de enkelte udvalg ca. én gang månedligt. Der er løbende mailkorrespondance bestyrelsen imellem og opfølgning på de opgaver, der følger af beslutningerne truffet på bestyrelsesmøderne.

På generalforsamlingen skal der vælges 3 bestyrelsesmedlemmer for perioden 2016-18 og 4 suppleanter for perioden 2016-17

Fra den nuværende bestyrelse genopstiller:

Zeynel Palamutcu (best.)
Johan Troels Lorentzen (best.)
Aske D. Forsberg (best.)
Benjamin Zak (supp.)
Georg Fröhlich (supp.)

Følgende er valgt for to år, og er først på valg i 2017:

Karina White Antvorskov
Aksel Karlsson
Anna Aja Dahlstrøm
Line Kramp

Følgende genopstiller ikke:

Jim Sørensen

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 33 96 35 56
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C
Telefon: 36 10 20 30
Telefax: 36 10 20 40
www.deloitte.dk

Andelsboligforeningen Ingolf
CVR-nr. 18 49 73 44
Københavns Kommune

Årsrapport 2015

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	0
Administratorpåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	0
Balance pr. 31.12.2015	0
Noter til årsregnskabet	0
Note, nøgleoplysninger	22
Note, værdiansættelse af andele	27

Foreningsoplysninger

Forening

Andelsboligforeningen Ingolf
Bergthorasgade 14
2300 København S

CVR-nr. 18 49 73 44

Stiftet: 1995

Hjemstedskommune: Københavns kommune

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Bestyrelse

Karina White Antvorskov, formand

Aksel Karlsson

Anna Aja Dahlstrøm

Line Kramp

Zeynel Palamutcu

Benjamin Zak

Johan Troels Lorentzen

Administrator

CEJ Ejendomsadministration A/S

Meldahlsgade 5

1613 København V

Telefon: 33 33 82 82

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56

Godkendt på foreningens generalforsamling, den

Dirigent

Bestyrelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Andelsboligforeningen Ingolf.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 31.12.2015, samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 08.04.2016

Bestyrelse

Karina White Antvorskov
formand

Aksel Karlsson

Anna Aja Dahlstrøm

Line Kramp

Zeynel Palamutcu

Benjamin Zak

Johan Troels Lorentzen

Administratorpåtegning

Som administrator i Andelsboligforeningen Ingolf skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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. 31.12.2015.

København, den 08.04.2016

Administrator

CEJ Ejendomsadministration A/S

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Ingolf

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Ingolf for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance samt noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, samt foreningens vedtægter.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens bestyrelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, samt foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar for den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision 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 foreningens 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 foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om bestyrelsens valg af regnskabspraksis er passende, om bestyrelsens 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. 31.12.2015 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, samt foreningens vedtægter.

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

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

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Uden at tage forbehold skal vi oplyse at andelsboligforeningen i strid med reglerne i andelsboligforeningsloven § 7 a, har udgiftsført omkostninger til opgradering af antenneanlæg for 104.553 kr.

København, den 08.04.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Annemarie Angel
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6 stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give de efter bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. andelsboligforeningsloven § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år, bortset fra indregning af reservationer under "Andre reserver". Sammenligningstal er blevet tilrettet som følge heraf.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

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

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Den del af de hos lejerne opkrævede beløb vedrørende Grundejernes Investeringsfond, der repræsenterer en bindingspligt, er modregnet i lejeindtægterne og indregnet under øvrig gæld.

Indtægter fra salg af nøgler, vaskebrikker mv. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, kurstab og låneomkostninger fra optagelse og omprioritering af lån (prioritetsgæld), samt renter af bankgæld og øvrig gæld.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af et beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesarbejder på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger mv.).

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. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Vaskeri

10 år

Tilgodehavender

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

Bindingspligt over for Grundejernes Investeringsfond består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond med tillæg af årets indbetalingsforpligtelse. Tilgodehavendet modsvares af det under hensatte forpligtelser indregnede beløb og virker derfor neutralt i relation til andelsværdiberegningen. Rentetilskrivningen på indeståendet føres direkte på indeståendet på den særskilte konto og bindingspligten.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til værdireguleringer på ejendommen, kursudsving på prioritetsgæld samt byggearbejder på ejendommen mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reservede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Reservationer der tidligere har været foretaget i forbindelse med andelsværdiberegningen, er i år blevet indregnet under "Andre reserver". Sammenligningstal er blevet tilrettet som følge heraf

Prioritetsgæld

Prioritetsgælden værdiansættes til lånets kursværdi

Øvrige gældsposter

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Hensættelse til udskudt skat

Det er foreningens hensigt, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattepligtige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 27 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 28. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt vedtægternes paragraf 15.

Vedtægterne bestemmer desuden i paragraf 15, stk. 2, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse for 2015

		Realiseret 2015 kr.	Ikke revideret budget 2015 kr.	Realiseret 2014 kr.
	Note			
Boligafgift, andelshavere	1	11.824.099	11.564.000	11.522.072
Lejeindtægter	2	389.744	375.022	398.906
Tilskud, privat byfornyelse	3	55.018	68.000	97.522
Øvrige indtægter	4	156.496	25.000	252.669
Indtægter		12.425.357	12.032.022	12.271.169
Skatter og forbrugsafgifter	5	-1.518.472	-1.463.400	-1.411.659
Forsikringer og abonnementer	6	-293.711	-296.010	-285.613
Renholdelse	7	-1.043.730	-1.173.000	-1.109.005
Vedligeholdelse, løbende	8	-725.836	-750.000	-851.940
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	9	-5.981.244	-5.340.000	-2.782.457
Administrationsomkostninger	10	-245.162	-408.000	-352.030
Honorarer	11	-777.290	-669.120	-802.612
Indvendig vedligeholdelse for lejere		-15.488	-18.000	-18.426
Omkostninger		-10.600.933	-10.117.530	-7.613.742
Resultat før finansielle poster		1.824.424	1.914.492	4.657.427
Finansielle indtægter	12	48.610	40.000	107.052
Finansielle omkostninger	13	-2.572.700	-1.704.735	-1.969.856
Resultat før skat		-699.666	249.757	2.794.623
Skat af årets resultat		0	0	0
Årets resultat		-699.666	249.757	2.794.623

Resultatopgørelse for 2015

	Realiseret 2015 kr.	Ikke revideret budget 2015 kr.	Realiseret 2014 kr.
Note	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til "Andre reserver"			
Anvendt reserver til værdireguleringer på ejendommen, kursudsving på prioritetsgæld samt byggearbejder på ejendommen	-1.230.042	0	-4.990.936
	<u>-1.230.042</u>	<u>0</u>	<u>-4.990.936</u>
Overført til "Overført resultat mv."			
Betalte prioritetsafdrag	1.308.171	1.331.327	1.318.589
Overført restandel af årets resultat	-777.795	-1.081.570	6.466.970
	<u>530.376</u>	<u>249.757</u>	<u>7.785.559</u>
Disponeret	<u>-699.666</u>	<u>249.757</u>	<u>2.794.623</u>

Balance pr. 31.12.2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Ejendommen matr. nr. 262	14	387.600.000	375.000.000
Materielle anlægsaktiver		387.600.000	375.000.000
Anlægsaktiver		387.600.000	375.000.000
Tilgodehavende vedr. vurdering af andele til salg		10.600	24.750
Antenneregnskab, Parknet	15	0	0
Vandregnskab, igangværende		104.879	456.717
Tilgodehavende boligafgift mv.		8.182	1.957
Forudbetalte omkostninger		8.907	13.380
Mellemregning med administrator		8.541	10.012
Andre tilgodehavender	16	122.398	1.034.601
Tilgodehavender		263.507	1.541.417
Likvide beholdninger	17	11.079.806	16.487.206
Omsætningsaktiver		11.343.313	18.028.623
Aktiver		398.943.313	393.028.623

Balance pr. 31.12.2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Andelsindskud		8.527.000	8.527.000
Reserve for opskrivning af ejendom		310.670.629	298.002.669
Kursreguleringsfond		2.943.733	-911.931
Overført resultat mv.		-15.169.362	-15.699.738
Egenkapital før andre reserver		306.972.000	289.918.000
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til værdireguleringer på ejendommen, kursudsving på prioritetsgæld samt byggearbejder på ejendommen		38.444.047	39.674.089
Andre reserver		38.444.047	39.674.089
Egenkapital	18	345.416.047	329.592.089
Prioritetsgæld	19	50.550.257	54.709.909
Mellemregning, handler, netto		952.031	6.002.159
Deposita		59.196	57.457
Varmeafregning		379.982	374.126
Varmeregnskab, igangværende		157.011	120.946
Vandafregning		371.237	701.946
Vaskeriregnskab	20	509.415	415.998
Indvendig vedligeholdelsesforpligtelse for lejere	21	201.428	188.186
Forudbetalt boligafgift og leje mv.		3.200	53.945
Anden gæld	22	343.509	811.862
Gældsforpligtelser	23	53.527.266	63.436.534
Passiver		398.943.313	393.028.623
Eventualforpligtelser	24		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	25		
Hæftelsesforhold	26		
Nøgleoplysninger	27		
Beregning af andelsværdi	28		

Noter til årsregnskabet

	Realiseret 2015 kr.	Ikke revideret budget 2015 kr.	Realiseret 2014 kr.
1. Boligafgift, andelshavere			
Boligafgift, beboelse	11.824.099	11.564.000	11.522.072
	11.824.099	11.564.000	11.522.072
2. Lejeindtægter			
Lejeindtægter, beboelse	118.443	105.300	101.264
Hensættelse til indvendig vedligeholdelse	15.488	15.122	18.426
Udvendig vedligeholdelse §18	28.512	28.500	34.280
Udvendig vedligeholdelse §18B	26.048	26.100	31.281
	188.491	175.022	185.251
Lejeindtægter, erhverv	201.253	200.000	213.655
	389.744	375.022	398.906
3. Tilskud, privat byfornyelse			
Tilskud i henhold til bestemmelserne om privat byfornyelse nedtrappes over en årrække og bortfalder helt i år 2017.			
4. Øvrige indtægter			
Salg af nøgler og vaskebrikker	5.526		5.829
Leje Golfen	21.750		19.400
Salgssummer lejlighed	79.240		118.068
Indvendig vedligeholdelse, tidligere udlejede lejligheder	0		107.022
Diverse øvrige indtægter	49.980		2.350
	156.496	25.000	252.669
5. Skatter og forbrugsafgifter			
Grundskyld	803.128	803.200	756.459
Dagrenovation mv.	569.696	570.000	569.418
Rottebekæmpelse	5.214	5.200	4.266
Elforbrug fællesarealer	140.434	85.000	81.516
	1.518.472	1.463.400	1.411.659

Noter til årsregnskabet

	Realiseret 2015 kr.	Ikke revideret budget 2015 kr.	Realiseret 2014 kr.
6. Forsikringer og abonnementer			
Forsikringer	285.897	296.010	285.613
Energistyring	5.381	0	0
Alarm	2.433	0	0
	293.711	296.010	285.613

Der er tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring.

7. Renholdelse

Viceværtsservice	567.950	650.000	600.220
Vinduespolering	59.466	58.000	57.421
Trappevask	356.616	415.000	421.623
Snerydning	4.188	25.000	13.072
Container	7.562	15.000	9.278
Kørsel af affald	8.362	0	0
Hovedrengøring	8.422	0	0
Graffiti	3.267	0	1.988
Skadedyrsbekæmpelse	17.921	5.000	0
Arbejdsweekend	7.396	0	0
Diverse	2.580	5.000	5.403
	1.043.730	1.173.000	1.109.005

8. Vedligeholdelse, løbende

Altaner	15.380		0
Anden vedligeholdelse i lejemål	32.915		32.822
Diverse vedligeholdelse	0		1.250
Dørtelefon	27.502		5.445
El-installationer	71.179		39.565
Facader	9.844		36.383
Fællesarealer, indendørs	17.482		74.238
Fællesarealer, udendørs	32.453		63.095
Fælleslokale udgifter	0		59.588
Golfen, beboerhotel	8.878		0
Grønne arealer	1.094		24.496
Kloakarbejde incl. rensning	58.066		13.524
Transport	274.793		350.406

Noter til årsregnskabet

	Realiseret 2015 kr.	Ikke revideret budget 2015 kr.	Realiseret 2014 kr.
8. Vedligeholdelse, løbende (fortsat)			
Transport	274.793		350.406
Kælder og loftrum	1.813		4.398
Låse og nøgler	19.718		30.579
Reparation af maskiner	241		0
Reparation af afløb og faldstammer	73.173		12.344
Reparation af varmeanlæg	94.037		153.348
Selvrisiko forsikringssager	65.059		161.191
Skimmelsvampsaneringer, ikke forsikringsdækket	0		10.062
Småanskaffelser	433		0
Tag (1-års gennemgang)	95.089		6.355
Udskiftning antenneanlæg	0		5.054
Vand- og gasarbejde	25.630		47.039
Ventilationsanlæg, reparation	45.697		27.603
Vinduer og døre	30.153		43.561
	725.836	750.000	851.940
9. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Gårdprojekt	0	200.000	0
Ingeniørbistand ifm. gennemgang af radiatoranlæg	0	50.000	0
Isolering i kælder mellem bjælker	1.208.918	850.000	201.405
Isolering varmtvandsrør	0	0	84.686
Istandsættelse af kældre til sociale aktiviteter	0	0	40.198
Kontrol, indregulering og eftersyn af varmecentral	28.931	0	26.906
Lovliggørelse og omlægning af el, samt nyt lys i kælder	0	0	545.635
Malergennemgang af hovedtrapper	169.856	140.000	140.000
Ny linoleum hovedtrappe	759.763	750.000	789.248
Nye elstik, hovedtavler elkabler og stikledninger	2.878.375	2.500.000	601.333
Opgradering antenneanlæg	104.553	75.000	0
Renovering af karnaphjørner	10.519	125.000	0
Rensning af kloakker	12.572	0	0
Rottespær	125.748	0	0
Terazzo i hovedtrappe	680.328	650.000	250.813
TV-inspektion kloak	1.681	0	90.233
Udskiftning af beplantning	0	0	12.000
	5.981.244	5.340.000	2.782.457

Noter til årsregnskabet

	Realiseret 2015 kr.	Ikke revideret budget 2015 kr.	Realiseret 2014 kr.
10. Administrationsomkostninger			
Bestyrelsens rådighedsbeløb	88.085	100.000	86.333
Ejd. andel forbrugsregnskaber	12.562	20.000	5.969
Gevinst/tab på forbrugsregnskaber	-1.398	5.000	1.225
Gebyrer	19.092	25.000	26.972
Porto/kopier	17.562	25.000	11.814
Kontorhold	10.459	20.000	19.036
Telefon, internet og EDB omkostninger	1.894	10.000	5.184
Hjemmeside	285	2.000	1.073
Flyttesyn	0	1.000	238
Kontingenter og abonnementer m.v.	807	0	0
Generalforsamlinger	44.110	75.000	90.373
Mødeudgifter	13.670	20.000	16.867
Beboerarrangementer	28.721	100.000	58.946
Repræsentation, gaver og blomster	11.533	0	0
Tab på debitorer	-2.281	0	27.597
Diverse administrationsomkostninger	61	5.000	403
	245.162	408.000	352.030
11. Honorarer			
Administration, ordinært	413.638	414.120	408.331
Administration, fortrinsretsgebyr	37.500	30.000	33.750
Administration, ekstraordinært	0	0	3.125
Ejendomsinspektør	94.468	25.000	13.650
Revision og regnskabsmæssig assistance	51.600	50.000	50.300
Honorar for korrektion af skat 2013	25.000	0	0
Revision og regnskabsmæssig assistance, rest tidl. år	13	0	0
Advokat	29.500	30.000	0
Gårdprojekteringshonorar	0	0	150.000
Vand- og varmeregnings honorar	98.171	95.000	97.056
Valuarvurdering	24.275	25.000	24.163
Øvrige honorarer, salg af lejligheder mv.	0	0	22.237
Andre honorarer	3.125	0	0
	777.290	669.120	802.612

Noter til årsregnskabet

	Realiseret 2015 kr.	Ikke revideret budget 2015 kr.	Realiseret 2014 kr.
12. Finansielle indtægter			
Renteindtægter, pengeinstitutter	48.610	40.000	107.052
	48.610	40.000	107.052
13. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter/-bidrag, jf. note 19	1.569.047	1.704.735	1.966.075
Renteudgifter, pengeinstitutter	0	0	3.781
Kurstab og låneomkostninger	1.003.653	0	0
	2.572.700	1.704.735	1.969.856

Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	kr.	kr.
14. Ejendommen matr. nr. 262		
Anskaffelsessum primo	76.725.484	76.725.484
Anskaffelsessum ultimo	76.725.484	76.725.484
Særlige installationer:		
Vaskerianlæg		
Anskaffelsessum primo	679.600	679.600
Anskaffelsessum ultimo	679.600	679.600
Afskrivninger primo	-407.753	-339.793
Årets afskrivning, 10% p.a.	-67.960	-67.960
Afskrivninger ultimo	-475.713	-407.753
Bogført værdi, vaskerianlæg	203.887	271.847
Opskrivninger primo	298.002.669	276.934.709
Årets opskrivninger	12.667.960	21.067.960
Opskrivninger ultimo	310.670.629	298.002.669
Samlet regnskabsmæssig værdi ultimo	387.600.000	375.000.000
Offentlig almindelig vurdering 01.01.2012	237.000.000	237.000.000
Heraf grundværdi	35.597.600	36.575.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31.12.2015 i henhold til vurdering af 03.03.2016 af ejendomsmægler og valuar Erik Wiborg, fra mæglerfirmaet Wiborg + Partnere.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 1,8%. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Et eksempel kan illustrere dette: En ejendom har et løbende afkast før renter (husleje fratrukket omkostninger) på 1 mio.kr. Hvis en investor kræver et afkast på 5% af sin investering, vil den pågældende betale 20 mio.kr. for ejendommen, idet 5% af 20 mio.kr. netop er 1 mio.kr. Hvis investoren i stedet kræver et afkast på 10% af sin investering, vil den pågældende kun betale 10 mio.kr. for ejendommen, idet 10% af 10 mio.kr. udgør 1 mio. kr.

Dagsværdien er derfor følsom over for udsving i afkastprocenten.

Noter til årsregnskabet

	2015 kr.	2014 kr.
15. Antenneregnskab, Parknet		
Saldo primo	0	101.876
	0	101.876
Indbetalt aconto, beboere	0	-101.876
Saldo ultimo	0	0
16. Andre tilgodehavender		
Forsikringsager, igangværende	32.551	961.512
Udlæg beboere, rørprojekt 2008 (afregnes ved salg)	73.089	73.089
Diverse tilgodehavende	16.758	0
	122.398	1.034.601
17. Likvide beholdninger		
Nykredit, erhvervskonto	1.019	1.019
Arbejdernes Landsbank, kassekredit	5.750.557	11.168.871
Arbejdernes Landsbank, formueflex	5.317.528	5.287.680
Arbejdernes Landsbank, foreningskonto	10.702	29.636
	11.079.806	16.487.206
18. Egenkapital		
Andelsindskud		
Saldo primo	8.527.000	8.416.200
Tilgang nye andele	0	110.800
Saldo ultimo	8.527.000	8.527.000
Reserve for opskrivning af ejendom		
Saldo primo	298.002.669	276.934.709
Årets regulering	12.667.960	21.067.960
Saldo ultimo	310.670.629	298.002.669
Kursreguleringsfond		
Saldo primo	-911.931	2.102.588
Årets kursregulering	3.855.664	-3.014.519
Saldo ultimo	2.943.733	-911.931

Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	kr.	kr.
18. Egenkapital (fortsat)		
Overført resultat mv.		
Saldo primo	-15.699.738	-26.551.298
Tillægsværdi nye andele	0	3.066.000
Betalte prioritetsafdrag	1.308.171	1.318.590
Overført restandel af årets resultat	-777.795	6.466.970
Saldo ultimo	-15.169.362	-15.699.738

Reserveret til værdireguleringer på ejendommen, kursudsving på prioritetsgæld samt byggearbejder på ejendommen

Saldo primo	39.674.089	44.665.025
Årets forbrug	-1.230.042	-4.990.936
Saldo ultimo	38.444.047	39.674.089

Egenkapital i alt 31.12

345.416.047	329.592.089
--------------------	--------------------

	Afdrag	Renter	Restgæld	Kursværdi
	kr.	kr.	kr.	kr.
19. Prioritetsgæld				
Realkredit Danmark (opr. 55.771.000 kr.) a)	336.161	484.074	0	0
Realkredit Danmark (opr. 54.466.000 kr.) b)	972.010	1.084.973	53.493.990	50.550.257
	1.308.171	1.569.047	53.493.990	50.550.257

	2015	2014
	kr.	kr.
Opdeling af lån		
Langfristet del	52.177.529	52.437.371
Kortfristet del (næste års afdrag)	1.316.461	1.360.607
	53.493.990	53.797.978

a) Kontantlån. Konvertibelt. Pålydende rente 3 pct. p.a. Effektiv rentesats 3,1492 pct. p.a. Restløbetid 25 år

b) Kontantlån. Konvertibelt. Pålydende rente 2 pct. p.a. Effektiv rentesats 2,2120 pct. p.a. Restløbetid 29 år og 3 måneder

Noter til årsregnskabet

	2015 kr.	2014 kr.
20. Vaskeriregnskab		
Saldo primo	415.998	316.199
Vaskeriindtægt	414.832	439.970
Vaskemidler	-61.281	-71.950
Elforbrug	-117.313	-122.329
Vandforbrug	-38.028	-39.825
Varmeforbrug	-4.461	-4.678
Småanskaffelser og materialer	-1.813	-4.550
Service og reparationer	-30.559	-28.879
Afskrivning jf. note 14	-67.960	-67.960
Omkostninger	-321.415	-340.171
Saldo ultimo	509.415	415.998
21. Indvendig vedligeholdelsesforpligtelse for lejere		
Saldo primo	188.186	276.782
Hensat i året	15.488	18.426
	203.674	295.208
Anvendt	-2.246	0
Frigivelse ved salg af andele	0	-107.022
	201.428	188.186
22. Anden gæld		
Revision og regnskabsmæssig assistance	51.600	50.300
Administrationshonorar, opslag efter fortrinsret	7.500	0
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse, bestyrelse	40.700	37.000
Kreditorer	243.709	724.562
	343.509	811.862
23. Gældsforpligtelser		

Af de samlede gældsforpligtelser er 52.178 t.kr. langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gældsforpligtelse består af prioritetsgæld. Der henvises i øvrigt til note 19.

Noter til årsregnskabet

24. Eventualforpligtelser

Afgivne garantier

Foreningen har stillet garanti for andelshaveres lån til indskud for i alt 5.611 t.kr.

Ejendomsavancebeskatning

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19.05.1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet det er foreningens hensigt, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Det er derfor ikke sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning.

Pr. statusdagen har foreningen 9 usolgte lejemål og den erhvervsmæssige virksomhed består hermed fortsat.

25. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommen.

Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom udgør 387.600 t.kr.

26. Hæftelsesforhold

Hæftelsesforholdene for medlemmerne er oplyst i note 27 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Note, nøgleoplysninger

27. Nøgleoplysninger

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

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Nøgleoplysningerne er beregnet på baggrund af oplysningerne i årsregnskabet, herunder bestyrelsens forslag til værdiansættelse af andelene. Nøgleoplysningerne følger her:

	Boligtype	Antal	BBR Areal, m²
B1	Andelsboliger	267	21.327
B2	Erhvervsandele		
	Andelskvadratmeter i alt		21.327
B3	Boliglejemål	5	352
B4	Erhvervslejemål	3	214
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	1	31
B6	I alt	276	21.924

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?			X	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

	År	
D1	Foreningens stiftelsesår:	1995
D2	Ejendommens opførelsesår:	1917

Note, nøgleoplysninger

27. Nøgleoplysninger, fortsat

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?		X
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse, der er i foreningen:		

	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2015 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	387.600.000	17.679

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2015 kr.	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	38.444.047	1.754

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) gandet med 100 %
F4	Reserver i pct. af ejendomsværdi	10

Note, nøgleoplysninger

27. Nøgleoplysninger, fortsat

	Sæt kryds	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 mv. (Lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3	Er der tinglyst tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

	Forklaring på udregning	Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab mv.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)			Kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift (bolig og erhverv)	966.407	x 12	/21.327	544
H2	Erhvervslejeindtægt	17.162	x 12	/21.327	10
H3	Boliglejeindtægt	15.708	x 12	/21.327	9

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		Forrige år kr. pr. andels-m ²	Sidste år kr. pr. andels-m ²	I år kr. pr. andels-m ²
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andelskvadratmeter (sidste 3 år)	(1.629)	131	(33)

Note, nøgleoplysninger

27. Nøgleoplysninger, fortsat

		Gns. kr. pr. andels-m ²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	14.394	Andelsværdi på balancedagen (note 28) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	1.978	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	16.372	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hvv. løbende, genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
		Forrige år kr. pr. m ²	Sidste år kr. pr. m ²	I år kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. kvm.)	43	39	33
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. kvm.)	1	127	273
M3	Vedligeholdelse i alt (kr. pr. kvm.)	44	166	306

	Forklaring på udregning	Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 %
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	86

Note, nøgleoplysninger

27. Nøgleoplysninger, fortsat

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		Forrige år kr. pr. andels-m ²	Sidste år kr. pr. andels-m ²	I år kr. pr. andels-m ²
R	Årets afdrag pr. andelskvadratmeter (sidste 3 år)	54	62	61

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	Kr. pr. andels-m ²	Kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering	11.113	10.810
Valuarvurdering	18.174	17.679
Anskaffelsessum (kostpris)	3.607	3.509
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	1.978	1.924
Foreslået andelsværdi	14.394	14.002
Reserver uden for andelsværdi	1.803	1.754

	Kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligkvadratmeter	554
Boligafgift i gennemsnit pr. erhvervsandelskvadratmeter	-
Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. udlejede boligkvadratmeter	535
Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. udlejede erhvervslejekvadratmeter	940

Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger	47
Øvrige omkostninger	27
Finansielle poster, netto	17
Afdrag	9
	100

Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	95
---	----

Note, værdiansættelse af andele

28. Beregning af andelsværdi

Under henvisning til andelsboligforeningsloven skal det oplyses, at salg af andele er underlagt prismaksimeringsbestemmelserne. Den maksimale værdi opgøres på grundlag af den værdi ejendommen værdiansættes til i andelsværdiberegningen. Ifølge lovens § 5, stk. 2 kan ejendommens værdi fastsættes til følgende værdier i andelsværdiberegningen:

Litra a, kostpris

Litra b, handelsværdi som udlejningsejendom (valuarvurdering)

Litra c, seneste offentlige ejendomsvurdering

Opmærksomheden henledes på, at andelsværdien påvirkes af ændringer i ejendommens værdiansættelse. Over tid sker der ændringer i ejendommens værdiansættelse, som vil have væsentlig indflydelse på andelsværdien, såvel i opadgående som nedadgående retning.

Bestyrelsen foreslår værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi), samt vedtægternes § 15:

	2015	2014
	kr.	kr.
Egenkapital før andre reserver	306.972.000	289.918.000
Andelsindskud	8.527.000	8.527.000

Bestyrelsens forslag til værdiansættelse medfører, at værdien pr. andelskrone opgøres således:

Reguleret egenkapital	306.972.000	289.918.000
Andelsindskud	8.527.000	8.527.000
Værdi pr. andelskrone	36,00	34,00

Værdiansættelsen, vil uden hensyntagende til de i regnskabet indregnede andre reserver, kunne opgøres således:

Egenkapital før andre reserver	306.972.000	289.918.000
Andre reserver	38.444.047	39.674.089
Egenkapital inkl. andre reserver	345.416.047	329.592.089

Maksimal værdi pr. andelskrone, uden hensyntagende til de i regnskabet indregnede andre reserver

40,51	38,65
--------------	--------------

Note, værdiansættelse af andele

28. Beregning af andelsværdi, fortsat

Ejendommens værdiansættelse i henhold til valuarvurdering vil variere afhængig af den enkelte valuars konkrete faglige skøn ved opgørelsen af ejendommens handelsværdi.

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

I henhold til foreningens vedtægter er andelsværdien gældende fra datoen for generalforsamlingen til en efterfølgende generalforsamling. I henhold til domspraksis har foreningen dog pligt til at regulere maksimalprisen, hvis der opstår et væsentligt fald i andelskronen mellem to generalforsamlinger.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at værdien pr. andelskrone fastsættes til 36,00 kr.

På den ordinære generalforsamling den 28.04.2015 blev værdien pr. andelsindskud fastsat til 34,00 kr.

Note, værdiansættelse af andele

Andelenes værdi ved en andelskrone på 36,00 (34,00):

Adresse	Areal kvm.	Andels- indskud kr.	Værdi pr. andel, 31.12.2015 kr.	Vedtaget værdi pr. andel, på general- forsamling 28.04.2015 kr.
Bergthorasgade 14, st. th.	96	38.400	1.382.400	1.305.600
Bergthorasgade 14, st. tv.	62	24.800	892.800	843.200
Bergthorasgade 14, 1. th.	79	31.600	1.137.600	1.074.400
Bergthorasgade 14, 1. tv.	124	49.600	1.785.600	1.686.400
Bergthorasgade 14, 2. th.	79	31.600	1.137.600	1.074.400
Bergthorasgade 14, 3. th.	79	31.600	1.137.600	1.074.400
Bergthorasgade 14, 3. tv.	62	24.800	892.800	843.200
Bergthorasgade 14, 4. th.	79	31.600	1.137.600	1.074.400
Bergthorasgade 14, 4. tv.	59	23.600	849.600	802.400
Bergthorasgade 14, 5. th.	79	31.600	1.137.600	1.074.400
Bergthorasgade 16, st.	124	49.600	1.785.600	1.686.400
Bergthorasgade 16, 1. th.	62	24.800	892.800	843.200
Bergthorasgade 16, 1. tv.	62	24.800	892.800	843.200
Bergthorasgade 16, 2. th.	62	24.800	892.800	843.200
Bergthorasgade 16, 3. tv.	124	49.600	1.785.600	1.686.400
Bergthorasgade 16, 4. th.	59	23.600	849.600	802.400
Bergthorasgade 16, 4. tv.	118	47.200	1.699.200	1.604.800
Bergthorasgade 16, 5. th.	115	46.000	1.656.000	1.564.000
Bergthorasgade 16, 5. tv.	58	23.200	835.200	788.800
Bergthorasgade 18, st. th.	62	24.800	892.800	843.200
Bergthorasgade 18, st. tv.	124	49.600	1.785.600	1.686.400
Bergthorasgade 18, 1. th.	62	24.800	892.800	843.200
Bergthorasgade 18, 2.	124	49.600	1.785.600	1.686.400
Bergthorasgade 18, 3. th.	62	24.800	892.800	843.200
Bergthorasgade 18, 3. tv.	124	49.600	1.785.600	1.686.400
Bergthorasgade 18, 5. th.	116	46.400	1.670.400	1.577.600
Bergthorasgade 20, st. tv.	124	49.600	1.785.600	1.686.400
Bergthorasgade 20, 1. th.	62	24.800	892.800	843.200
Bergthorasgade 20, 1. tv.	124	49.600	1.785.600	1.686.400
Bergthorasgade 20, 2. th.	124	49.600	1.785.600	1.686.400
Bergthorasgade 20, 2. tv.	62	24.800	892.800	843.200
Bergthorasgade 20, 3. tv.	62	24.800	892.800	843.200
Bergthorasgade 20, 4. th.	118	47.200	1.699.200	1.604.800
Transport	2.932	1.172.800	42.220.800	39.875.200

Note, værdiansættelse af andele

Adresse	Areal kvm.	Andels- indskud kr.	Værdi pr. andel, 31.12.2015 kr.	Vedtaget værdi pr. andel, på general- forsamling 28.04.2015 kr.
Transport	2.932	1.172.800	42.220.800	39.875.200
Bergthorasgade 20, 4. tv.	117	46.800	1.684.800	1.591.200
Bergthorasgade 20, 5. th.	58	23.200	835.200	788.800
Bergthorasgade 22, st. th.	62	24.800	892.800	843.200
Bergthorasgade 22, st. tv.	124	49.600	1.785.600	1.686.400
Bergthorasgade 22, 1. tv.	62	24.800	892.800	843.200
Bergthorasgade 22, 2. th.	62	24.800	892.800	843.200
Bergthorasgade 22, 2. tv.	62	24.800	892.800	843.200
Bergthorasgade 22, 3. th.	121	48.400	1.742.400	1.645.600
Bergthorasgade 22, 3. tv.	62	24.800	892.800	843.200
Bergthorasgade 22, 4. tv.	59	23.600	849.600	802.400
Bergthorasgade 22, 5. th.	58	23.200	835.200	788.800
Bergthorasgade 22, 5. tv.	58	23.200	835.200	788.800
Bergthorasgade 24, st. tv.	70	28.000	1.008.000	952.000
Bergthorasgade 24, 1. tv.	132	52.800	1.900.800	1.795.200
Bergthorasgade 24, 2. th.	62	24.800	892.800	843.200
Bergthorasgade 24, 2. tv.	70	28.000	1.008.000	952.000
Bergthorasgade 24, 3. th.	62	24.800	892.800	843.200
Bergthorasgade 24, 3. tv.	70	28.000	1.008.000	952.000
Bergthorasgade 24, 4. tv.	129	51.600	1.857.600	1.754.400
Bergthorasgade 24, 5.	128	51.200	1.843.200	1.740.800
Bergthorasgade 26, st. th.	70	28.000	1.008.000	952.000
Bergthorasgade 26, st. tv.	62	24.800	892.800	843.200
Bergthorasgade 26, 1. th.	70	28.000	1.008.000	952.000
Bergthorasgade 26, 1. tv.	62	24.800	892.800	843.200
Bergthorasgade 26, 2. tv.	62	24.800	892.800	843.200
Bergthorasgade 26, 3. th.	132	52.800	1.900.800	1.795.200
Bergthorasgade 26, 4. th.	70	28.000	1.008.000	952.000
Bergthorasgade 26, 4. tv.	59	23.600	849.600	802.400
Bergthorasgade 26, 5. th.	70	28.000	1.008.000	952.000
Bergthorasgade 26, 5. tv.	59	23.600	849.600	802.400
Bergthorasgade 28, st. tv.	124	49.600	1.785.600	1.686.400
Bergthorasgade 28, 1.	124	49.600	1.785.600	1.686.400
Bergthorasgade 28, 2. th.	62	24.800	892.800	843.200
Transport	5.586	2.234.400	80.438.400	75.969.600

Note, værdiansættelse af andele

Adresse	Areal kvm.	Andels- indskud kr.	Værdi pr. andel, 31.12.2015 kr.	Vedtaget værdi pr. andel, på general- forsamling 28.04.2015 kr.
Transport	5.586	2.234.400	80.438.400	75.969.600
Bergthorasgade 28, 3. tv.	124	49.600	1.785.600	1.686.400
Bergthorasgade 28, 4. th.	59	23.600	849.600	802.400
Bergthorasgade 28, 4. tv.	59	23.600	849.600	802.400
Bergthorasgade 28, 5. tv.	116	46.400	1.670.400	1.577.600
Bergthorasgade 30, st. th.	62	24.800	892.800	843.200
Bergthorasgade 30, st. tv.	62	24.800	892.800	843.200
Bergthorasgade 30, 1. th.	62	24.800	892.800	843.200
Bergthorasgade 30, 1. tv.	62	24.800	892.800	843.200
Bergthorasgade 30, 2. th.	62	24.800	892.800	843.200
Bergthorasgade 30, 2. tv.	62	24.800	892.800	843.200
Bergthorasgade 30, 3. th.	62	24.800	892.800	843.200
Bergthorasgade 30, 3. tv.	62	24.800	892.800	843.200
Bergthorasgade 30, 4. th.	59	23.600	849.600	802.400
Bergthorasgade 30, 4. tv.	59	23.600	849.600	802.400
Bergthorasgade 30, 5. th.	58	23.200	835.200	788.800
Bergthorasgade 30, 5. tv.	58	23.200	835.200	788.800
Bergthorasgade 32, st.	124	49.600	1.785.600	1.686.400
Bergthorasgade 32, 1. th.	62	24.800	892.800	843.200
Bergthorasgade 32, 1. tv.	62	24.800	892.800	843.200
Bergthorasgade 32, 2. tv.	62	24.800	892.800	843.200
Bergthorasgade 32, 3. th.	124	49.600	1.785.600	1.686.400
Bergthorasgade 32, 3.tv.	62	24.800	892.800	843.200
Bergthorasgade 32, 4. th.	59	23.600	849.600	802.400
Bergthorasgade 32, 4. tv.	118	47.200	1.699.200	1.604.800
Bergthorasgade 32, 5. th.	58	23.200	835.200	788.800
Bergthorasgade 34, st.	124	49.600	1.785.600	1.686.400
Bergthorasgade 34, 1. th.	124	49.600	1.785.600	1.686.400
Bergthorasgade 34, 2.	124	49.600	1.785.600	1.686.400
Bergthorasgade 34, 3. th.	62	24.800	892.800	843.200
Bergthorasgade 34, 3. tv.	62	24.800	892.800	843.200
Bergthorasgade 34, 4. th.	118	47.200	1.699.200	1.604.800
Bergthorasgade 34, 5. th.	58	23.200	835.200	788.800
Bergthorasgade 34, 5. tv.	58	23.200	835.200	788.800
Transport	8.135	3.254.000	117.144.000	110.636.000

Note, værdiansættelse af andele

Adresse	Areal kvm.	Andels- indskud kr.	Værdi pr. andel, 31.12.2015 kr.	Vedtaget værdi pr. andel, på general- forsamling 28.04.2015 kr.
Transport	8.135	3.254.000	117.144.000	110.636.000
Bergthorasgade 36, st. th.	62	24.800	892.800	843.200
Bergthorasgade 36, st. tv.	94	37.600	1.353.600	1.278.400
Bergthorasgade 36, 1. th.	124	49.600	1.785.600	1.686.400
Bergthorasgade 36, 1. tv.	79	31.600	1.137.600	1.074.400
Bergthorasgade 36, 2. tv.	79	31.600	1.137.600	1.074.400
Bergthorasgade 36, 3. th.	62	24.800	892.800	843.200
Bergthorasgade 36, 3. tv.	79	31.600	1.137.600	1.074.400
Bergthorasgade 36, 4. th.	62	24.800	892.800	843.200
Bergthorasgade 36, 4. tv.	79	31.600	1.137.600	1.074.400
Bergthorasgade 36, 5. th.	57	22.800	820.800	775.200
Bergthorasgade 36, 5. tv.	79	31.600	1.137.600	1.074.400
Halfdangsgade 15, st. th.	62	24.800	892.800	843.200
Halfdangsgade 15, st. tv.	79	31.600	1.137.600	1.074.400
Halfdangsgade 15, 1. th.	62	24.800	892.800	843.200
Halfdangsgade 15, 1. tv.	79	31.600	1.137.600	1.074.400
Halfdangsgade 15, 2. th.	62	24.800	892.800	843.200
Halfdangsgade 15, 2. tv.	79	31.600	1.137.600	1.074.400
Halfdangsgade 15, 3. th.	62	24.800	892.800	843.200
Halfdangsgade 15, 3. tv.	79	31.600	1.137.600	1.074.400
Halfdangsgade 15, 4. th.	59	23.600	849.600	802.400
Halfdangsgade 15, 4. tv.	79	31.600	1.137.600	1.074.400
Halfdangsgade 15, 5. th.	57	22.800	820.800	775.200
Halfdangsgade 15, 5. tv.	79	31.600	1.137.600	1.074.400
Halfdangsgade 17, st. th.	62	24.800	892.800	843.200
Halfdangsgade 17, st. tv.	62	24.800	892.800	843.200
Halfdangsgade 17, 1. th.	62	24.800	892.800	843.200
Halfdangsgade 17, 1. tv.	62	24.800	892.800	843.200
Halfdangsgade 17, 2.	124	49.600	1.785.600	1.686.400
Halfdangsgade 17, 3. th.	62	24.800	892.800	843.200
Halfdangsgade 17, 3. tv.	62	24.800	892.800	843.200
Halfdangsgade 17, 4. th.	59	23.600	849.600	802.400
Halfdangsgade 17, 4. tv.	59	23.600	849.600	802.400
Halfdangsgade 17, 5. th.	58	23.200	835.200	788.800
Transport	10.501	4.200.400	151.214.400	142.813.600

Note, værdiansættelse af andele

Adresse	Areal kvm.	Andels- indskud kr.	Værdi pr. andel, 31.12.2015 kr.	Vedtaget værdi pr. andel, på general- forsamling 28.04.2015 kr.
Transport	10.501	4.200.400	151.214.400	142.813.600
Halfdangsgade 17, 5. tv.	58	23.200	835.200	788.800
Halfdangsgade 19, st. th.	124	49.600	1.785.600	1.686.400
Halfdangsgade 19, 1.	124	49.600	1.785.600	1.686.400
Halfdangsgade 19, 2. th.	62	24.800	892.800	843.200
Halfdangsgade 19, 2. tv.	62	24.800	892.800	843.200
Halfdangsgade 19, 3. th.	62	24.800	892.800	843.200
Halfdangsgade 19, 3. tv.	62	24.800	892.800	843.200
Halfdangsgade 19, 4. th.	118	47.200	1.699.200	1.604.800
Halfdangsgade 19, 5. th.	116	46.400	1.670.400	1.577.600
Halfdangsgade 21, st. th.	62	24.800	892.800	843.200
Halfdangsgade 21, st. tv.	62	24.800	892.800	843.200
Halfdangsgade 21, 1. th.	62	24.800	892.800	843.200
Halfdangsgade 21, 1. tv.	62	24.800	892.800	843.200
Halfdangsgade 21, 2.	124	49.600	1.785.600	1.686.400
Halfdangsgade 21, 3. th.	62	24.800	892.800	843.200
Halfdangsgade 21, 3. tv.	62	24.800	892.800	843.200
Halfdangsgade 21, 4. th.	59	23.600	849.600	802.400
Halfdangsgade 21, 4. tv.	59	23.600	849.600	802.400
Halfdangsgade 21, 5. th.	116	46.400	1.670.400	1.577.600
Halfdangsgade 21, 5. tv.	58	23.200	835.200	788.800
Halfdangsgade 23, st. th.	62	24.800	892.800	843.200
Halfdangsgade 23, st. tv.	62	24.800	892.800	843.200
Halfdangsgade 23, 1. th.	62	24.800	892.800	843.200
Halfdangsgade 23, 1. tv.	62	24.800	892.800	843.200
Halfdangsgade 23, 2. th.	124	49.600	1.785.600	1.686.400
Halfdangsgade 23, 3. th.	62	24.800	892.800	843.200
Halfdangsgade 23, 3. tv.	62	24.800	892.800	843.200
Halfdangsgade 23, 4. th.	59	23.600	849.600	802.400
Halfdangsgade 23, 4. tv.	59	23.600	849.600	802.400
Halfdangsgade 23, 5. th.	58	23.200	835.200	788.800
Halfdangsgade 25, 1. th.	70	28.000	1.008.000	952.000
Halfdangsgade 25, 1. tv.	62	24.800	892.800	843.200
Halfdangsgade 25, 2. th.	70	28.000	1.008.000	952.000
Transport	12.951	5.180.400	186.494.400	176.133.600

Note, værdiansættelse af andele

Adresse	Areal kvm.	Andels- indskud kr.	Værdi pr. andel, 31.12.2015 kr.	Vedtaget værdi pr. andel, på general- forsamling 28.04.2015 kr.
Transport	12.951	5.180.400	186.494.400	176.133.600
Halfdansgade 25, 2. tv.	62	24.800	892.800	843.200
Halfdansgade 25, 3. th.	70	28.000	1.008.000	952.000
Halfdansgade 25, 3. tv.	62	24.800	892.800	843.200
Halfdansgade 25, 4. th.	70	28.000	1.008.000	952.000
Halfdansgade 25, 4. tv.	59	23.600	849.600	802.400
Halfdansgade 25, 5. th.	70	28.000	1.008.000	952.000
Halfdansgade 25, 5. tv.	58	23.200	835.200	788.800
Halfdansgade 27, 1. th.	62	24.800	892.800	843.200
Halfdansgade 27, 1. tv.	70	28.000	1.008.000	952.000
Halfdansgade 27, 2. th.	62	24.800	892.800	843.200
Halfdansgade 27, 2. tv.	70	28.000	1.008.000	952.000
Halfdansgade 27, 3.	132	52.800	1.900.800	1.795.200
Halfdansgade 27, 4. th.	59	23.600	849.600	802.400
Halfdansgade 27, 4. tv.	70	28.000	1.008.000	952.000
Halfdansgade 27, 5. th.	58	23.200	835.200	788.800
Halfdansgade 27, 5. tv.	70	28.000	1.008.000	952.000
Halfdansgade 29, st. th.	124	49.600	1.785.600	1.686.400
Halfdansgade 29, st. tv.	124	49.600	1.785.600	1.686.400
Halfdansgade 29, 1.	124	49.600	1.785.600	1.686.400
Halfdansgade 29, 2. th.	62	24.800	892.800	843.200
Halfdansgade 29, 2. tv.	62	24.800	892.800	843.200
Halfdansgade 29, 3. tv.	62	24.800	892.800	843.200
Halfdansgade 29, 4. th.	59	23.600	849.600	802.400
Halfdansgade 29, 4. tv.	59	23.600	849.600	802.400
Halfdansgade 29, 5. tv.	58	23.200	835.200	788.800
Halfdansgade 31, st. th.	62	24.800	892.800	843.200
Halfdansgade 31, 1. th.	62	24.800	892.800	843.200
Halfdansgade 31, 2.	124	49.600	1.785.600	1.686.400
Halfdansgade 31, 3. th.	62	24.800	892.800	843.200
Halfdansgade 31, 3. tv.	124	49.600	1.785.600	1.686.400
Halfdansgade 31, 4. th.	59	23.600	849.600	802.400
Halfdansgade 31, 4. tv.	59	23.600	849.600	802.400
Halfdansgade 31, 5. tv.	116	46.400	1.670.400	1.577.600
Transport	15.457	6.182.800	222.580.800	210.215.200

Note, værdiansættelse af andele

Adresse	Areal kvm.	Andels- indskud kr.	Værdi pr. andel, 31.12.2015 kr.	Vedtaget værdi pr. andel, på general- forsamling 28.04.2015 kr.
Transport	15.457	6.182.800	222.580.800	210.215.200
Halfdangsgade 33, st.	124	49.600	1.785.600	1.686.400
Halfdangsgade 33, 1. th.	62	24.800	892.800	843.200
Halfdangsgade 33, 1. tv.	62	24.800	892.800	843.200
Halfdangsgade 33, 2. tv.	124	49.600	1.785.600	1.686.400
Halfdangsgade 33, 3.	124	49.600	1.785.600	1.686.400
Halfdangsgade 33, 4. th.	59	23.600	849.600	802.400
Halfdangsgade 33, 4. tv.	59	23.600	849.600	802.400
Halfdangsgade 33, 5. sal	116	46.400	1.670.400	1.577.600
Halfdangsgade 35, st. th.	62	24.800	892.800	843.200
Halfdangsgade 35, st. tv.	62	24.800	892.800	843.200
Halfdangsgade 35, 1.	124	49.600	1.785.600	1.686.400
Halfdangsgade 35, 2. th.	62	24.800	892.800	843.200
Halfdangsgade 35, 2. tv.	62	24.800	892.800	843.200
Halfdangsgade 35, 3.	124	49.600	1.785.600	1.686.400
Halfdangsgade 35, 4. th.	118	47.200	1.699.200	1.604.800
Halfdangsgade 35, 4. tv.	59	23.600	849.600	802.400
Halfdangsgade 35, 5. tv.	58	23.200	835.200	788.800
Halfdangsgade 37, st.	122	48.800	1.756.800	1.659.200
Halfdangsgade 37, 1. th.	79	31.600	1.137.600	1.074.400
Halfdangsgade 37, 1. tv.	62	24.800	892.800	843.200
Halfdangsgade 37, 2. th.	79	31.600	1.137.600	1.074.400
Halfdangsgade 37, 2. tv.	62	24.800	892.800	843.200
Halfdangsgade 37, 3. th.	79	31.600	1.137.600	1.074.400
Halfdangsgade 37, 3. tv.	62	24.800	892.800	843.200
Halfdangsgade 37, 4. th.	79	31.600	1.137.600	1.074.400
Halfdangsgade 37, 5. th.	79	31.600	1.137.600	1.074.400
Halfdangsgade 37, 5. tv.	115	46.000	1.656.000	1.564.000
Isafjordsgade 13, st. th.	57	22.800	820.800	775.200
Isafjordsgade 13, 1. th.	83	33.200	1.195.200	1.128.800
Isafjordsgade 13, 1. tv.	83	33.200	1.195.200	1.128.800
Isafjordsgade 13, 2. th.	83	33.200	1.195.200	1.128.800
Isafjordsgade 13, 2. tv.	83	33.200	1.195.200	1.128.800
Isafjordsgade 13, 3. th.	83	33.200	1.195.200	1.128.800
Transport	18.208	7.283.200	262.195.200	247.628.800

Note, værdiansættelse af andele

Adresse	Areal kvm.	Andels- indskud kr.	Værdi pr. andel, 31.12.2015 kr.	Vedtaget værdi pr. andel, på general- forsamling 28.04.2015 kr.
Transport	18.208	7.283.200	262.195.200	247.628.800
Isafjordsgade 13, 3. tv.	83	33.200	1.195.200	1.128.800
Isafjordsgade 13, 4. th.	83	33.200	1.195.200	1.128.800
Isafjordsgade 13, 4. tv.	83	33.200	1.195.200	1.128.800
Isafjordsgade 13, 5. th.	80	32.000	1.152.000	1.088.000
Isafjordsgade 13, 5. th.	19	3.800	136.800	129.200
Isafjordsgade 13, 5. tv.	82	32.800	1.180.800	1.115.200
Isafjordsgade 15, st. tv.	83	33.200	1.195.200	1.128.800
Isafjordsgade 15, 1. th.	83	33.200	1.195.200	1.128.800
Isafjordsgade 15, 1. tv.	83	33.200	1.195.200	1.128.800
Isafjordsgade 15, 2. th.	83	33.200	1.195.200	1.128.800
Isafjordsgade 15, 2. tv.	83	33.200	1.195.200	1.128.800
Isafjordsgade 15, 3. th.	83	33.200	1.195.200	1.128.800
Isafjordsgade 15, 3. tv.	83	33.200	1.195.200	1.128.800
Isafjordsgade 15, 4. th.	83	33.200	1.195.200	1.128.800
Isafjordsgade 15, 4. tv.	83	33.200	1.195.200	1.128.800
Isafjordsgade 15, 5. th.	82	32.800	1.180.800	1.115.200
Isafjordsgade 15, 5. tv.	80	32.000	1.152.000	1.088.000
Leifsgade 14, st. tv.	83	33.200	1.195.200	1.128.800
Leifsgade 14, 1. th.	83	33.200	1.195.200	1.128.800
Leifsgade 14, 1. tv.	83	33.200	1.195.200	1.128.800
Leifsgade 14, 2. th.	83	33.200	1.195.200	1.128.800
Leifsgade 14, 2. tv.	83	33.200	1.195.200	1.128.800
Leifsgade 14, 3. th.	83	33.200	1.195.200	1.128.800
Leifsgade 14, 3. tv.	83	33.200	1.195.200	1.128.800
Leifsgade 14, 4. th.	83	33.200	1.195.200	1.128.800
Leifsgade 14, 4. tv.	83	33.200	1.195.200	1.128.800
Leifsgade 14, 5. th.	79	31.600	1.137.600	1.074.400
Leifsgade 14, 5. tv.	77	30.800	1.108.800	1.047.200
Leifsgade 16, st. th.	57	22.800	820.800	775.200
Leifsgade 16, 1. th.	83	33.200	1.195.200	1.128.800
Leifsgade 16, 1. tv.	83	33.200	1.195.200	1.128.800
Leifsgade 16, 2. th.	83	33.200	1.195.200	1.128.800
Leifsgade 16, 2. tv.	83	33.200	1.195.200	1.128.800
Transport	20.839	8.331.800	299.944.800	283.281.200

Note, værdiansættelse af andele

Adresse	Areal kvm.	Andels- indskud kr.	Værdi pr. andel, 31.12.2015 kr.	Vedtaget værdi pr. andel, på general- forsamling 28.04.2015 kr.
Transport	20.839	8.331.800	299.944.800	283.281.200
Leifsgade 16, 3. th.	83	33.200	1.195.200	1.128.800
Leifsgade 16, 3. tv.	83	33.200	1.195.200	1.128.800
Leifsgade 16, 4. th.	83	33.200	1.195.200	1.128.800
Leifsgade 16, 4. tv.	83	33.200	1.195.200	1.128.800
Leifsgade 16, 5. th.	77	30.800	1.108.800	1.047.200
Leifsgade 16, 5. tv.	79	31.600	1.137.600	1.074.400
I alt	21.327	8.527.000	306.972.000	289.918.000

Budget 2016

	Note	Realiseret 2015 kr.	Ikke revideret budget 2016 kr.
Boligafgift, medlemmer		11.824.099	11.597.000
Lejeindtægter, bolig og erhverv	1	389.744	394.600
Byfornyelse, tilskud		55.018	40.000
Øvrige indtægter		156.496	25.000
Indtægter		12.425.357	12.056.600
Skatter og forbrugsafgifter	2	-1.518.472	-1.489.500
Forsikringer		-293.711	-290.000
Renholdelse	3	-1.043.730	-1.110.000
Honorarer	4	-777.290	-808.000
Administrationsomkostninger m.v.	5	-245.162	-345.000
Reparation og vedligeholdelse	6	-6.707.080	-5.473.000
Hensættelse til indvendig vedligeholdelse, lejere		-15.488	-15.500
Omkostninger		-10.600.933	-9.531.000
Resultat før finansielle poster		1.824.424	2.525.600
Finansielle indtægter		48.610	40.000
Finansielle omkostninger		-2.572.700	-1.433.000
Resultat før skat		-699.666	1.132.600
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		-699.666	1.132.600
Overført til "Reserveret til vedl. af ejd."		0	0
Overført til "Overført resultat mv.":			
Afdrag på prioritetsgæld		1.308.171	1.315.000
Overført restandel af årets resultat		-2.007.837	-182.400
		-699.666	1.132.600

Noter

	Realiseret 2015 kr.	Ikke revideret budget 2016 kr.
1. Lejeindtægter		
Lejeindtægter, beboelse	118.443	118.500
Indvendig vedligeholdelse	15.488	15.500
Udvendig vedligeholdelse §18	28.512	28.500
Udvendig vedligeholdelse §18B	26.048	26.100
	188.491	188.600
Lejeindtægter, erhverv	201.253	206.000
	389.744	394.600
2. Skatter og forbrugsafgifter		
Grundskyld	803.128	856.200
Renovation	569.696	528.000
El, fællesforbrug	140.434	100.000
Vand, fællesforbrug	0	0
Rottebekæmpelse	5.214	5.300
	1.518.472	1.489.500

Noter

	Realiseret 2015 kr.	Ikke revideret budget 2016 kr.
3. Renholdelse		
Rengøringsmidler		5.000
Ejendomsservice	567.950	650.000
Trappevask	356.616	350.000
Snerydning	4.188	25.000
Vinduespolering	59.466	60.000
Container	7.562	15.000
Skadedyrsbekæmpelse	17.921	5.000
Graffiti	3.267	0
Drift af maskiner	0	0
Kørsel affald	8.362	0
Hovedrengøring	8.422	0
Arbejdsweekend	7.396	0
Diverse	2.580	0
	1.043.730	1.110.000
4. Honorarer		
Administration, ordinært	413.638	420.000
Administration, fortrinsretsgebyr	37.500	30.000
Revisor	51.600	50.000
Revisor - tidligere år	25.013	
Advokat	29.500	134.000
Gårdprojekt, projekteringshonorar	0	0
Ejendomsinspektør	94.468	50.000
Varme- og vandregnskab	98.171	99.000
Andre honorarer, salg af lejligheder mv.	0	0
Honorar for valuarvurdering m.m.	24.275	25.000
Andre honorarer	3.125	0
	777.290	808.000
5. Administrationsomkostninger mv.		
Bestyrelse, rådighedsbeløb	88.085	100.000
Ejendommens andel af forbrugsregnskaber, varme og vand	12.562	15.000
Tab på forbrugsregnskaber, varme/vand	-1.398	5.000
Gebyrer, PBS og bank	19.092	25.000
Porto/kopier	17.562	25.000
Kontorhold	10.459	20.000
Telefon og internet	1.894	2.000
Generalforsamling	44.110	40.000
Hjemmeside	285	2.000
Flyttesyn	0	1.000
Kontingenter og abonnementer	807	0
Mødeudgifter	13.670	20.000
Beboeraktiviteter	28.721	75.000
Repræsentation, gaver og blomster	11.533	10.000
Tab på debitorer	-2.281	0
Diverse administrationsomkostninger	61	5.000
	245.162	345.000

Noter

	Realiseret 2015 kr.	Ikke revideret budget 2016 kr.
6. Reparation og vedligeholdelse		
Altaner	15.380	
Anden vedligeholdelse i lejemål	32.915	
Diverse vedligeholdelse	0	
Dørtelefon	27.502	
El-installationer	71.179	
Facader	9.844	
Fællesarealer, indendørs	17.482	
Fællesarealer, udendørs	32.453	
Fælleslokale udgifter	0	
Golfen Beboerhotel	8.878	
Grønne arealer	1.094	
Kloakarbejde inkl. rensning	58.066	
Kælder og lofttrum	1.813	
Låse og nøgler	19.718	
Reparation af maskiner	241	
Murer, rammer og riste varmecentral	0	
Reparation af afløb og faldstammer	73.173	
Reparation af varmeanlæg	94.037	
Reparation efter vandskade, foreningsandel	0	
Selvrisiko forsikringssager	5.077	
Kloakskade forsikringssager - afskrivning 30 % ej dækket	59.982	
Småanskaffelser	433	
Tag	95.089	
Udskiftning af antenneanlæg	0	
Vand- og gasarbejde	25.630	
Ventilationsanlæg, reparation	45.697	
Vinduer og døre	30.153	
	725.836	750.000

Noter

	Realiseret 2015 kr.	Ikke revideret budget 2016 kr.
6. Reparation og vedligeholdelse fortsat		
Større vedligeholdelsesarbejder:		
Ingeniørbistand ifm. gennemgang af radiator anlæg	0	50.000
Isolering i kælder mellem bjælker	1.208.918	0
Udskiftning af vand- og varmfordelingsmålere i boliger	0	425.000
Udskiftning gl. centralvarmesystem gavle og hoveddør på fællesarealer	0	150.000
Kælderprojekt	0	528.000
Kontrol, indregulering og eftersyn i varmecentral	28.931	0
Beskæring rens tagrender gård/gade	0	35.000
Malergennemgang hovedtrapper	169.856	140.000
Maling af port og indgangsdøre	0	75.000
Maling af køkkentrapper	0	360.000
Opretning trappestene og flader	0	70.000
Ny linoleum hovedtrapper	759.763	0
Nye elstik, hovedtavler, elkabler og stigeledninger	2.878.375	0
Opfølgning på installationsprojekt 2014-2015	0	285.000
Renovering af belysning på bagtrapper, udskiftning udtjente installationer	0	100.000
Ingolfs kabeltv-netværk opgraderes	104.553	200.000
Renovering af karnaphjørner	10.519	125.000
Altaner epoxyoverfladebehandles/tættes	0	300.000
Altaner topplader	0	260.000
Rensning af kloakker	12.572	0
Rottespær	125.748	0
Renovering af kloakering	0	300.000
Terazzo i hovedtrappe	680.328	800.000
Reparationer ifm. lejlighedssammenlægninger	0	60.000
TV-inspektion kloak	1.681	0
Energimærkningsrapport	0	40.000
Nyt gårdtoilet og badeværelse	0	270.000
Beboerhotel Golfen	0	50.000
Byttebazar	0	100.000
	5.981.244	4.723.000
	6.707.080	5.473.000

Tekstforklaring til budget 2016

Boligafgift, medlemmer	Forventet indtægt med samme betaling i 2016 som i 2015
Lejeindtægter, bolig og erhverv	Forventet indtægt fra lejerne, specificeret i note 1
Byfornyelse, tilskud	Aftrappes, tilskud til renoveringsarbejder fra midt i 90'erne
Øvrige indtægter	Udlejning af Golfen, salg af nøgler og vaskebrikker
Skatter og forbrugsafgifter	Er specificeret i note 2
Forsikringer	Bygningsforsikring hos Gjensidige
Renholdelse	Er specificeret i note 3
Honorarer	Er specificeret i note 4
Administrationsomkostninger m.v.	Er specificeret i note 5
Reparation og vedligeholdelse	Udgifter planlagt i vedligeholdelsesplanen
Hensættelse til indiv. vedligeholdelse	Samme beløb som boliglejerne bliver opkrævet hensættes
Finansielle indtægter	Renteindtægt fra bankindestående, der falder over året
Finansielle omkostninger	Renteudgift til Realkredit Danmark
Skat	Forventes ikke i de nærmeste år
Afdrag på prioritetsgæld	Afdrag på kreditforeningslånet hos Realkredit Danmark

Vedligeholdelsesplan for A/B Ingolf

T = Tilbagevendende
P = Projekt
O = Opgrave

Ejd. nr.:	765
Areal:	22662
Budgetår:	01.01.16-31.12.16
Rev. dato:	08-04-2016

Budgettallet i hele kr. incl. moms

Nr.	Utekisk prioritet	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Sum
Aktivitets beskrivelse													
T-001	2				220.000								220.000
Renovning af alle aftrækskanaler													
T-002	3				2.400.000					2.400.000			4.800.000
Maling af vinduer/gården													
T-003	3			2.500.000									5.000.000
Maling af vinduer / gaden													
T-004	3					800.000			2.500.000				3.300.000
Maling af vinduer på bagtrapper, indv.													
T-005	3							1.500.000					1.500.000
Maling kældervinduer udv./indv.													
T-006	3	140.000									420.000		560.000
Malergennemgang af hovedtrapper													
T-007	3	75.000			75.000								150.000
Maling af port og indgangsdøre													
T-008	3								300.000				300.000
Murer rep. samt maling gårdfacade													
T-009	3	360.000	360.000	360.000	360.000								1.440.000
Renning af faldstammer køkken													
T-010	4					30.000							30.000
Maling af køkkentrapper 28 stk													
T-011	4												
Rensning kloaker													
T-012	4												
Udskiftning bepløtning / gartner													
T-013	5	35.000			150.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	290.000
Beskæring rens tagrender gård/gade													
T-014	5				35.000								35.000
Vedligehold legeplads													
T-015	5	50.000											50.000
Beboerhotel Golfen													
P-001	2	285.000											285.000
Opfølgning på installationsprojekt 2014-2015													
P-002	4			50.000									50.000
5-års eftersyn tagprojekt													
P-003	4		150.000	900.000									1.050.000
Udskiftning af vaskeri													
P-004	4						1.500.000						1.500.000
Miljø- & Energieffektiviseringsprojekt													
P-005	4	528.000	2.500.000										3.028.000
Kælderprojekt													
P-006	4			600.000									600.000
Skraldeskure													
P-007	5	100.000											100.000
Byttebazar - Tilskud 100.000 kr													
O-001	1	200.000										200.000	400.000
Ingolfs IT-netværk opgraderes													
O-002	1	300.000											300.000
Renovering af kloatering													
O-003	1	60.000											60.000
Reparationer f. m. løjligedssammenlægninger													
O-004	1	40.000					40.000						80.000
Energimærkningsrapport													
O-005	2	70.000											70.000
Oprensning af trappestene og fliser													
O-006	2	125.000	750.000	750.000									1.625.000
Renovering kanaphjørner													
O-007	2	800.000											800.000
Udskiftning terrazzo på hovedtrapper													
O-008	2	50.000											50.000
Ingeniørforstand f. m. Gennemgang af radiatoranlæg													
O-009	2	660.000											660.000
Nyt dørtelefonanlæg/ reservedele													
O-010	2	880.000											880.000
Nyt låsesystem (ADK m/ nøglebrikker)													
O-011	3	425.000											425.000
Udskiftning af vand- og varmfordelingsmålere i boliger													
O-012	3	250.000	250.000	250.000									750.000
Udbedring af underfacade / gaden													
O-013	3	150.000	400.000	400.000									950.000
Renovering af gl. faldstammer, 4stk.													
O-014	3	150.000											150.000
Udskiftning gammelt centralvarmesystem gavl og hoveddrør på fællesarealer													
O-015	3	100.000	100.000	100.000	100.000	2.500.000	2.700.000						5.350.000
Renovering af belysning på bagtrapper, udskiftning af udtjente installationer med stofledning													
O-016	4					200.000							200.000
Renovering halvrumme ved opgang													
O-017	4	300.000											300.000
Altaner epoxyoverfladebehandles/tættes													
O-018	4	260.000											260.000
Altaner topplader													
O-019	4	270.000											270.000
Nyt gardtoilet og badeværelse													
O-020	5					240.000							240.000
Renovering af kælderydskasser i gård													
O-021	5				810.000								810.000
Renovering trappeløb til kælder på bagtrapper													
I alt pr. år													
		4.723.000	5.650.000	5.910.000	4.150.000	5.490.000	4.260.000	2.100.000	3.070.000	2.470.000	550.000	330.000	38.703.000
Gennemsnit pr. år		3.518.455											38.703.000
Kr./m² pr. år		155											
Lebende vedligeholdelse pr. år													
Gennemsnit pr. år		750.000	750.000	750.000	750.000	750.000	750.000	750.000	750.000	750.000	750.000	750.000	8.250.000
Kr./m² pr. år		33											
Vedligeholdelse, netto i alt pr. år													
Gennemsnit pr. år		5.473.000	6.400.000	6.660.000	4.900.000	6.240.000	5.010.000	2.850.000	3.820.000	3.220.000	1.300.000	1.080.000	46.953.000
Kr./m² pr. år		4.268.455											
188													

Nr.	Aktivitetens beskrivelse	Teknisk prioritet	Bemærkninger
T-001	Rensning af alle aftrækskanaler	2	Skal renses så det sikres at naturlig ventilation fra boligerne virker. Inkl. isolering på loft. Vigtigt af hensyn til indeklima
T-002	Maling af vinduer/gården	3	Omhandler snedkereftergåelse af rammer, beslag samt linoiemaling. Udførelse fra lift. Jf tilbud fra maler inkl. 0,5 mio til nye rammer <u>pga. kit løsning fra tagprojekt</u>
T-003	Maling af vinduer / gården	3	Omhandler snedkereftergåelse af rammer, beslag samt linoiemaling. Udførelse fra lift. Jf tilbud fra maler inkl. 0,5 mio til nye rammer <u>pga. kit løsning fra tagprojekt</u>
T-004	Maling af vinduer på bagtrapper, indv.	3	Vinduerne males indvendigt, der bør også kittes mellem glas og glasliste
T-005	Maling kældervinduer udv/indv.	3	<u>Afslibning-oliering udv med linolie, indvendig med maling</u>
T-007	Maling af port og indgangsdøre	3	Løbende maleristandsættelse af porte m.m. hvert 3. år, så pænt udtryk på ejendommen sikres.
T-008	Murer rep. samt maling gårdfacade	3	Renovering facade ved terræn samt gesimsbånd. Nedbankning af løs puds, omfugning samt malerbehandling. Udført under projekt <u>for tagudskiftning</u>
T-009	Rensning af faldstammer køkken	3	<u>Forebyggende vedligeholdelse som foretages for sikring af driften samt forbyggelse af tæringer</u>
T-010	Maling af køkkentrapper 28 stk	4	Total maleristandsættelse af vægge, lofter og træværk på køkkentrapper.
T-011	Rensning kloakker	4	Der sættes penge af til at rense kloakkerne hvert 4. år
T-012	Udskiftning beplantning / gartner	4	Rådighedsbeløb øremærket til beplantning - udskiftning/beskæring m.m.
T-013	Beskæring rens tagrender gård/gade	5	Løbende vedligehold som igangsættes af varmemester hvert 3. år.
T-014	Vedligehold legeplads	5	Rådighedsbeløb også til evt. syn af legepladskonsulent og mindre ændringer
P-002	5-års eftersyn tagprojekt	4	Der skal afsætte beløb til afslutning af tagprojektet, <u>frigivelse af garanti m.m</u>
P-003	Udskiftning af vaskeri	4	<u>Planlagt udskiftet efter 10 år fra opstilling. Skal vurderes om levetid kan forlænges 2-4 år når vi kommer dertil.</u>
P-004	Miljø- & Energoptimeringsprojekt	4	Der arbejdes på at nedbringe forbrug og fællesudgifter til vand, varme og elektricitet. Miljø & energioptimeringsprojekt defineres i <u>detaljer når det er formuleret og undersøgt.</u>
O-001	Ingolfs IT-netværk opgraderes	1	IT-netværk opgraderes til tidssvarende system
O-002	Renovering af kloakering	1	Afsat cirka 40.000 ekskl. moms pr. brønd, antal=
O-006	Renovering kanaphjørner	2	Bærejern rustbeskyttes, udskridningsjern skiftes til rustfritstål Ø7 mm og revner i murværk fjernes. Iht. prøve Ha nr.23
O-007	Udskiftning terrazzo på hovedtrapper	2	Foretages gennemgang af alle rasper i hovedtrapper. Revner hukkes op, jern skiftes/renoveres og terrazzo renoveres
O-008	Ingeniørbistand ifm. Gennemgang af radiatoranlæg	2	Radiatorer i gavle er gamle støbejernradiatorer og skal undersøges for tæringer og effektivitet, så vi kan prissætte en evt. udskiftning
O-009	Nyt dørtelefonanlæg/ reservedele	2	Løbende reparation og udskiftning af dørtelefonanlæg. Der skiftes nogle dørstationer årligt i perioden så der er reservedele
O-010	Nyt låsesystem (ADK m/nøglebrikker)	2	Flyttet i forhold til sidste år. Igangsættes når byggesag er slut. Nye nøgler og cylindre på alle fællesdøre i bebyggelsen
O-011	<u>Udskiftning af vand- og varmfordelingsmålere i bolige</u>	3	<u>Levetid på batterier er 12-15 år.</u>
O-012	Udbedring af underfacade / gården	3	Defekte facadesten skiftes og ødelagte/manglende fuger kradses ud og facade omfuges. Trin og betonplader foran hovedtrapper <u>udskiftes.</u>
O-013	Renovering af gl. faldstammer, 4stk.	3	Faldstammerne der løber inde i væggene er ikke skiftet ved tidligere projekt. Strømpeføres for at sikre dem mod tærring
O-014	Udskiftning gammelt centralvarmesystem gavle og <u>hovedrør på fællesarealer</u>	3	Isolering af ventiler m.m. som giver en kort tilbagebetalingstid og derved rentabel investering.
O-015	Renovering af belysning på bagtrapper, udskiftning af <u>udtiente installationer med stofledninger</u>	3	Arbejdet skal udføres samtidig med maling af køkentrapper, da gamle installationer skal demonteres inden maling
O-016	Renovering halvmure ved opgange	4	<u>Skader i murværk reparerer, og afdækning på top udskiftes</u>
O-017	Altaner epoxyoverfladebehandles/tættes	4	Beton på udliggende altaner er i god stand. <u>Behandles på overflade og kanter med epoxy så karbonatisering stoppes.</u>
O-019	Nyt gårdtoilet og badeværelse	4	<u>Gårdtoilet renoveres ifm. indretning af fælles cykelværksted</u>
O-021	Renovering trappeløb til kælder på bagtrapper	5	<u>Bagtrapper til kælder renoveres. Trapper reparerer/udskiftes, fugtskader, råd med mere udbedres</u>

Forslag 7A)

Bestyrelsen foreslår, at vedtægtens § 17 stk. 6 og § 17 stk. 7, vedrørende overdragelse af bolig, ændres til følgende:

§ 17. stk. 6

”Snarest muligt efter køberens overtagelse af boligen skal denne gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsestilstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen. Køberen kan kun komme med mangelindsigelser i op til og med 14 dage fra overtagelsesdagen, bortset fra indsigelser vedrørende skjulte mangler. Såfremt køberen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis kravet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til sælgeren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.”

§ 17. stk. 7: Bortfalder

Baggrund for forslaget:

Bestyrelsen ønsker vedtægten ændret, således at den afspejler den nuværende praksis omkring overdragelse.

Nuværende § 17 stk. 6 og stk. 7.:

Stk. 6.

Snarest muligt efter køberens overtagelse af lejligheden skal denne med bestyrelsen gennemgå lejligheden for at konstatere eventuelle mangler ved lejlighedens vedligeholdelsestilstand eller ved forbedringer og inventar, der er overtaget i forbindelse med lejligheden.

Stk. 7.

Såfremt køberen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis kravet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til sælgeren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

Forslag 7B)

Bestyrelsen foreslår, at den del af vedtægtens § 30, stk. 2, der omhandler bestyrelsens underskift af referater, slettes.

Bestyrelsen foreslår følgende med overstregning slettet:

§ 30, stk. 2.

”Der skrives referat af forhandlingerne på bestyrelsesmøderne. ~~Referatet indføres i en protokol, der underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.~~ Protokollen skal på begæring forevises foreningens medlemmer.”

Baggrund for forslaget:

Referater fra bestyrelsesmøder ligger elektronisk og underskrives ikke længere i praksis. Referaterne kan tilgås af alle i bestyrelsen, og hvis ikke der er indvendinger, betragtes referatet som godkendt.

Beskrivelse

Det er ved at være tid til, at vaskeriet skal opgraderes. Der er maskiner, der trænger til udskiftning, og samtidig er der så mange, som bruger det, at vi godt kunne bruge mere plads og flere maskiner.

Der er sat penge af i budgettet i 2018 til fornyelse af vaskeriet.

Som nabo til vaskeriet ligger varmecentralen med et dobbelthøjt rum. Ved at lægge et nyt dæk ind i varmecentralen, kan vaskeriets areal udvides.

Forslag

Bestyrelsen foreslår derfor, at der nedsættes et Vaskeriudvalg til at undersøge mulighederne nærmere, og lave et konkret forslag til generalforsamlingen 2017.

Vaskeriudvalgets opgave vil være følgende:

- Undersøge mulighederne i det tilstødende areal i samarbejde med Driftgruppen
- Fremlægge budget og tidsplan for evt. ombygning og udskiftning af maskiner

Forslag om fremtidig anvendelse af kælderrum

- Lad os komme helt ned i kælderen igen!

Baggrund

Der blev på sidste ordinære generalforsamling den 28. april 2015 stillet forslag om reetablering af personlige depotrum i kælderen. Flere beboere tilkendegav et ønske om at få depotrum i kælderen tilbage i stedet for de nyindrettede loftsrums. Under behandlingen af forslaget blev det oplyst, at alle beboere har fået tildelt et loftsrum i forbindelse med tagprojektet, som man er berettiget til, og at det dertil må være op til foreningen i fællesskab at beslutte, hvad der skal ske med kælderen herefter. På baggrund af fremkomne indlæg i sagen nåede man til enighed om, at det må være op til generalforsamlingen at beslutte, hvordan kælderen skal anvendes fremadrettet. Derudover at der var behov for at besigtige forholdene i kælderen på ny og koordinere med øvrige renoveringsprojekter, herunder planer for renovering af gården, før en beslutning om fremtidig anvendelse kunne træffes.

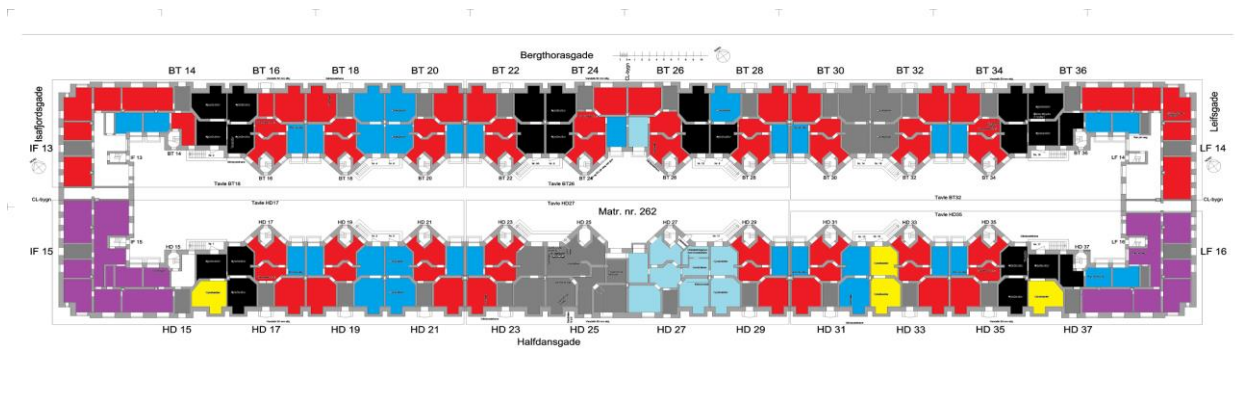
Det blev derfor besluttet at fortsætte med kælderudvalget, der frem mod den kommende generalforsamling, den 3. maj 2016, skulle kortlægge muligheder for anvendelse af kælderen, bidrage til at give foreningen perspektiv på mulige synergier til øvrige projekter samt give et overblik over økonomien i udvalgte anvendelsesmuligheder for kælderen, herunder reetablering af personlige depotrum.

Beskrivelse

Kælderudvalgets forslag om fremtidig anvendelse af kælderrum udgør en samlet pakke, der indebærer gennemførelse af følgende kælderprojekter (hvert punkt uddybes selvstændigt herefter):

- A. Personlige depotrum i kælderen for beboere i stuen og 1. sal.
- B. 2 barnevogns- og ladcykelparkering + 2 nye ramper.
- C. Forbedring af nedgange til udvalgte eksisterende cykelparkeringer.
- D. Cykelværksted placeret i midten af ejendommen tæt på porten.
- E. 2 lappestationer placeret i sammenhæng med hver barnevogns- og ladcykelparkering.

For at give en visuel fornemmelse for forslaget er de fem kælderprojekter indtegnet med hver sin farvekode på **plantegningen** herunder:



Depotrum

Cykelparkering

Cykelværksted

Disponible rum

Multirum (Fremtidig mulighed; ikke indeholdt i projektet)

Ladcykelparkering

Ikke disponible rum

A) Personlige depotrum (rød)

For at imødekomme flere beboeres ønske om at få et personligt depotrum i kælderen tilbage, gives beboere i stuen og på 1. sal mulighed for at vælge, om de i stedet for det nuværende loftrum ønsker at have depotrum i kælderen. Kortlægningen af kælderen har vist, at en række kælderrum under hver opgang er meget lidt velegnet til større fællesrum, men egner sig fint til genetablering af depotrum. Når skellet sættes ved 1. sal er det dels et spørgsmål om tilgængelig plads, og dels et ønske om at udnytte kælderen til andre typer af rum, der kan komme foreningen til gode.

Der genetaberes derfor depotrum i kælderen svarende til antallet af andelshavere i stuen og på 1. sal. De genetabrede depotrum vil så vidt muligt have samme størrelse, som på loftet. Ønsket om at flytte tilbage i kælderen er på eget ansvar ift. oversvømmelser ved skybrud og andre problemer såsom fugtgener. Tages imod tilbuddet om at få et personligt depotrum i kælderen, er det i stedet for det nuværende loftrum.

Derudover foreslås det, at de frigjorte loftrum, samt depotrum i kælderen, der ikke måtte blive anvendt, kan lejes ud til foreningens beboere mod betaling. En ordning for udlejning af disponible depotrum er endnu ikke udfærdiget, men vil blive udformet samtidig med gennemførelsen af nærværende forslag. En overvejelse er imidlertid, at der som udgangspunkt bør medfølge et loftrum med hver andel (af hensyn til skybrud) således, at fremtidige andelshavere, der måtte have ønske om at rykke tilbage på loftet, har mulighed for dette. Derfor vil der i ordningen for udlejning af loftrum bliver indarbejdet mulighed for at opsiges lejemålet fra andelsforeningens side med henblik på at frigøre loftrummet til den på dette tidspunkt retmæssige andelshaver.

B) Barnevogns- og ladcykelparkering + ramper (lilla)

Et ønske om at få samlet parkering af barnevogne og ladcykler i kælderen (se tegning). Ønsket er motiveret i dels at skabe et let tilgængeligt og sikkert sted at parkere sin ladcykel eller barnevogn, dels at frigøre disponibel plads i gården til fremtidige anvendelsesmuligheder. Ramperne placeres i hver ende, så det er nemt at komme ned til parkeringen. Ramperne foreslås endvidere placeret, så de ikke skærmer for lysindfaldet i gården. Herudover vil det af brandsikkerhedsmæssige årsager ikke være muligt at have ladcykler parkeret i gården. Projektet løser endvidere dette problem.

C) Nedgange til cykelkældre (sort)

For at gøre det nemmere at tilgå parkeringskældre til almindelige cykler vil nedgangene til udvalgte eksisterende cykelkældre blive renoveret. Herunder overvejes blandt andet en blødere hældning, bredere nedgange samt en løsning på placering af døre.

D) Cykelværksted (gul)

Som led i at imødekomme de seneste års positive tilkendegivelser og ønsker om at have et fælles sted, hvor man kan mødes og fintune sin cykel, foreslås etablering af et cykelværksted i kælderrummet tæt på porten. Cykelværkstedet indrettes med fuldgældigt værktøj til håndtering af cykler, samt ophæng og bord til at arbejde ved. Ideen er at skabe en platform, hvor man alene eller sammen med andre kan reparere eller arbejde på sin cykel, hvad enten man er cykelentusiast eller bare skal fikse sin cykel.

E) Lappestationer (gul, 2 små)

I tilslutning til hver af de to nye barnevogns- og ladcykelparkeringer, foreslås etableret to mindre lappestationer, der skal gøre det nemt at udføre småreparationer på cyklen, samt holde den pumpet til den daglige brug. Hver station udstyres med de nødvendige basale værktøjer, så det bliver nemt at udføre den daglige vedligehold.

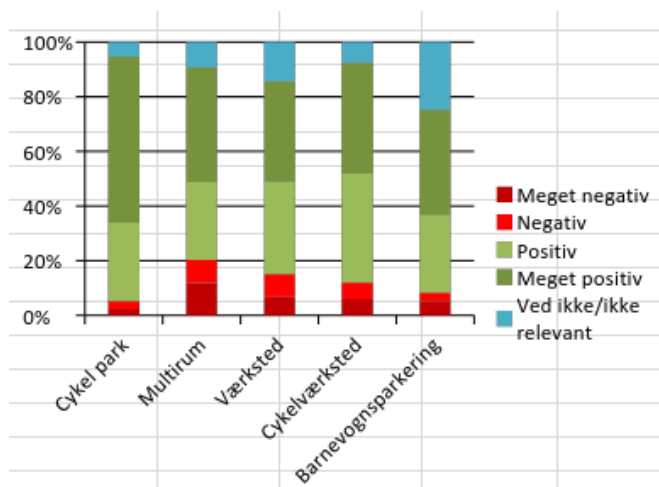
Motivation

Med afslutningen af tagprojektet og etableringen af nye depotrum på loftet står vi i den positive situation, at vi har en nærmest ubenyttet kælder i vores ejendom. Spørgsmålet er derfor, hvad vi skal bruge de mange gode kvadratmeter til?

Forslaget om fremtidig anvendelse af kælderrum sigter samlet set mod at optimere vores alle sammens brug af kælder og gård. Det er motiveret af et ønske om at tage uudnyttede kælderrum i brug, så foreningens beboere i fremtiden kan få glæde af de gode kvadratmeter til en række forskellige formål. Forslaget indeholder en realiserbar udvikling af foreningens kælder, der imødekommer beboernes udtrykte ønsker og skaber værdi for bredden.

Det nedsatte kælderudvalg har siden sidste generalforsamling drøftet netop dette. Vi har afholdt en række møder i det forgangne år, hvor fremtidige anvendelsesmuligheder for kælderen er blevet vendt og drejet. En bærende tanke i vores arbejde har været, at

kælderen skal danne ramme for projekter, der kommer den samlede forening til gode, hvilket nærværende forslag også bærer præg af. Arbejdet, som danner baggrund for de foreslåede kælderprojekter, har omfattet besigtigelse af hele ejendommens kælder, kortlægning af rummenes forskellige størrelse og heraf anvendelsesmuligheder.



Idégrundlaget er i høj grad baseret på beboernes egne ønsker. I arbejdet har vi hentet inspiration i tidligere beboerundersøgelser, hvor der har vist sig positiv stemning for de udvalgte projekter. Ligeledes har dette års beboerundersøgelse peget i retning af, at de præsenterede kælderprojekter rammer meget godt.

Økonomi

Det samlede budget for udførelse af forslaget fremlagte kælderrumsprojekter er kr. 3.028.000,- som med denne indstilling ønskes frigivet i foreningens vedligeholdelsesplan til etablering af foreslåede kælderrumsprojekter.

Post	Pris	Note
Omkostninger (materialer + håndværkerudgifter)	2.528.000	
Rådgivning	250.000	ca. 10 % af håndværkerudgifter
Uforudsete udgifter	250.000	ca. 10 % af håndværkerudgifter
Total	3.028.000	

Omkostningerne til de foreslåede kælderrumsprojekter fastsættes i vedligeholdelsesplanen med en forventet finansiering over en periode på 2 år. Da det største arbejde forventes at pågå i 2017, budgetteres størstedelen af de samlede omkostninger dette år i vedligeholdelsesplanen.

Indstilling

Kælderudvalget indstiller, på baggrund af den gennemførte kortlægning og undersøgelse, at generalforsamlingen godkender "forslag om anvendelse af kælderrum", der medfører,

1. at der gives mandat til at arbejde videre med realiseringen af den præsenterede pakke for anvendelse af kælderrum, herunder;
 - a. etablering af personlige depotrum for beboere t.o.m. 1. sal (røde)
 - b. etablering af barnevogns- og ladcykelparkering - en i hver ende af ejendommen, inklusiv opføring af to nye ramper ned til de to parkeringskældre. (lilla)
 - c. forbedring af nedgange til eksisterende cykelparkeringer. (sorte)
 - d. etablering af cykelværksted (gul)
 - e. etablering af 2 lappestationer til cykler (gule)
2. at der afsættes 3 mio. kr. i foreningens vedligeholdelsesplan over de næste 2 år til finansiering af fremlagte udviklingsprojekter for foreningens kælder.
3. at der arbejdes videre med en ordning for udlejning af disponible kælder- og loftsrum.

Videre proces

Hvis generalforsamlingen vedtager det fremlagte forslag om anvendelse af kælderrum (den samlede pakke af kælderprojekter), vil kælderudvalget i samarbejde med bestyrelsen og driftsudvalget påbegynde planlægning af, hvordan og i hvilken rækkefølge projekterne kan gennemføres. Kælderudvalget vil i denne fase løbende informere foreningens beboere om planlægningen samt beslutninger om, hvornår arbejdet startes.