



Tivoligarden trak op på Ved Mønten i anledning af Norges Nationaldag, 17. maj 2017

Bestyrelsens beretning

18. ordinære generalforsamling
mandag den 11. september 2017

A/B VED MØNTEN

Amagerfælledvej 4-8 • Ved Mønten 11-19 • Ved Stadsgraven 1-9

www.abvm.dk • CVR 21 77 28 87

Indhold

Året 2016/2017

Hjemmesiden

Handler

Regnskabet 2016/2017

Realkreditlån

Reparation og vedligeholdelse

Altanprojekt

Tilbagekøb af andele

Cykelrazzia

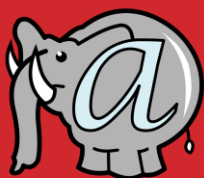
Beboerlokaler

Amagerbrogade

Ama'rs halshug

Afslutning

Foreningen i tal



Husk, at give besked på kontakt@abvm.dk hvis du får ny mailadresse eller nyt telefonnummer

ÅRET 2016/2017

Det har været et godt år for vores ejendom, hvor der er foretaget rigtig mange forbedringer. I har sikkert set, hvor ofte vi har haft håndværkerbiler i gården. Hovedparten af de udførte reparations- og vedligeholdelsesarbejder er oplistet på side 4 i denne beretning.

Bestyrelsen har været udfordret på flere fronter, ikke mindst på grund af arbejdspresset og mængden af de mange bygningsmæssige opgaver, herunder den endelige afslutning af facaderenoveringen. Samtidig har overraskende mange andelshavere fået udført renoverings- og forbedringsarbejder i lejlighederne, f.eks. med afledte rørarbejder hos over- og underbo til følge. Og endnu et år med bøvl med altanprojektet.

Endvidere har vi i året omlagt hele vores realkreditportefølje til lavere fast rente. Foreningen er således nu finansieret med hhv. 20 og 30 årige kontantlån med afdrag og hhv. 1½ og 2 pct. fast rente og med en belåningsprocent på 23,5. Med vores ønske om sikkerhed for fremtidens rente- og afdragsbetaling, og i det nuværende marked, kan det ikke blive meget bedre.

Likviditetsmæssigt har vi virkelig skulle være på tæerne. Heldigvis har vi en god bankforbindelse og rådgiver i Arbejdernes Landsbank, som uden tøven har bakket op om foreningen, når det har været nødvendigt.

Vores administratorer Marie-Louise Malmstrøm og Allan Rigelsø, Boligadministratorerne A/S skal have ros for endnu et år med stor hjælpsomhed og vejledning, også mere end vores administrationsaftale tilsiger. Det skal I have TAK for, vi sætter stor pris på samarbejdet!

Folketinget vedtog i foråret en "pakke" om ejendomsværdiskat og ejendomsskat - også kaldet grundskyld. Andelsforeninger betaler ikke ejendomsværdiskat, men alene grundskyld.

Hvilken betydning den nye sats får for størrelsen af vores fremtidige grundskyld, i kroner og øre, ved vi først, når det nye offentlige ejendomsvurderingssystem er på plads i 2019. Foreløbige meldinger er, at ingen bliver stillet ringere frem til 2021, og at kommunerne ikke må hæve grundskyldspromillen i årene 2021-2025. I 2017 betaler vi ca. kr. 522.000, hvilket er mere end en hel måneds andelsboligafgifter og huslejer.

Regeringen har nedsat et udvalg, som skal se på andelsboligområdet som boform, og komme med anbefalinger til en liberalisering. Efter planen skulle de være klar i oktober 2017. Men lad os nu se om der ikke i stedet kommer tiltag, som begrænser foreningernes mulighed for realkreditfinansiering via afdragsfrie og rentetilpasningslån.

Hjemmesiden

Foreningens hjemmeside; www.abvm.dk er din kilde til hurtig information om foreningen. Svar på mange af de henvendelser og mails bestyrelsen næsten dagligt modtager, kan du med kun 2-3 klik finde på hjemmesiden. Vi opdaterer løbende siden med aktuelle dokumenter, vejledninger og regler; læs f.eks. [Historie](#), [IT-Drift](#), administration af [Bytte- og ventelisten](#), eller brug [FAQ](#) (ofte stillede spørgsmål), hvor du kan finde svar på: fastpris på bygas, frit TV-valg, leje af beboerlokalerne, mv. Under [Dokumenter](#) finder du bl.a. seneste årsregnskab, generalforsamlingsreferat, husorden, vedtægt, reglerne for ombygning og renovering af [køkken](#) og [badeværelse](#), samt hvordan en handel gennemføres fra A-Z under [Andelsoverdragelse - salg](#).

Handler

Vi har i året gennemført 12 handler, heraf er de 3 af lejlighederne dem som foreningen midlertidigt tilbagekøbte if. med renovering af 5 badeværelser. Det er derfor I har kunne se en bade/toiletvogn i gården.

I januar fraflyttede en lejer VS 7, 3. th., og vi havde forventning om at sælge lejligheden umiddelbart efter renovering af badeværelset. Desværre er dette renoveringsarbejde blevet stærkt forsinket, da der, i en netop handlet lejlighed på 2. sal, blev konstateret hvid tømmer svamp i etageadskillelsen mellem 2. og 3. sal – og taksator fra vores forsikringsselskab Codan virkede noget rådvild om hvad, og hvor meget de ville dække. Først ultimo maj fik vi svar på hvor meget forsikringsselskabet var villig til at bidrage med. Skaderne er nu udbedret og badeværelsesrenoveringen er atter i gang.

I året er der kommet nye andelshavere i 7 af lejlighederne – I ønskes tillykke med jeres lejligheder, og vi håber at I er faldet godt til i ejendommen.

Nytåret 2016/2017 kunne vi atter melde alt udlejet, såvel erhvervs- som kælderlejemål. Vi har imidlertid valgt at opsiges en ekstern lejer af et kælderlejemål i VM 11 kld., da der skal ske renovering af rør og faldstammer. Efterfølgende er det planen, at få lejemålet istandsat som de øvrige kældre, og om muligt opdele det 73 m² store lejemål i to. Ventelisten for kælderlejemål vil naturligvis blive respekteret, inden fornyet udlejning ud af huset kan komme på tale.

Tilbage er kun kælderrummene under forretningerne Frisør Hersted og Amager Lejerforening, som ikke har været gennemgået/renoveret siden vi blev andelsforening.

Regnskabet – 2016/2017

Som nævnt har vi haft likviditetsmæssige udfordringer i året.

Dels har vi omlagt hele realkreditporteføljen på ca. kr. 43 mio., med deraf konverteringsudgifter til følge.

Dels har vi skulle skaffe betaling for de tre lejligheder ca. kr. 2,8 mio., der midlertidigt blev tilbagekøbt if. med badeværelsesrenoveringerne. Endvidere har vi skulle betale håndværkerne for renoveringsarbejderne, såvel den løbende som den ekstraordinære, men det skal dog bemærkes, at Sparholt VVS gav os særdeles gode vilkår med hensyn til betalingsfrister.

Så havde vi lejelejligheden VS 7, 3. th., som blev opsagt til 1.2.2017, og IKKE som ventet kunne blive klar til salg i dette regnskabsår. Det betød, at bestyrelsen havde disponeret og bestilt renovering af køkkentrapperne VM 11-17, på et tidspunkt, hvor vi havde forventning om at kunne bruge af en likviditet på knapt kr. 1 mio. Salget effektueres i regnskabsåret 2017/2018.

Til altanprojektet har foreningen over de seneste år lagt kr. 282.000 ud til rådgivning og byggesagsgebyrer til Københavns Kommune, og da hovedbyggetilladelsen forelå og altanproduktionen blev sat i gang, skulle *altan.dk* have ca. halvdelen af entreprisesummen eller godt kr. 800.000. Derfor blev de kommende "altanhavere" opkrævet betalingen, da projektet er basseret på egenfinansiering, hvorfor denne del af projektet er foreningen, og øvrige andelshavere økonomisk uvedkommende.

I regnskabet er der i året 2016/2017 brugt kr. 3.489.654 på reparation og vedligeholdelse. Budgettet til vedligeholdelse var på kr. 1.233.000, men som tidligere år har bestyrelsen bemyndigelse til at disponere eventuel likviditet ved salg af lejelejligheder. Vi havde som nævnt forventning om salg af en i året, og disponerede derfor ud fra dette. Regnskabet er, ud over de ekstraordinære vedligeholdelsesudgifter til facaden på kr. 6.373.509, renovering af en lejeres badeværelse, renovering af fire køkkentrapper, samt midlertidig overtagelse af tre andelslejligheder med renovering og videresalg for øje, i pæn overensstemmelse med budget. Dog er der også brugt kr. 802.580 til omkostninger og kurstab if. med omlægning af realkreditlån.

Endvidere har en række andelshavere igen i år renoveret køkken og/eller badeværelse, som medfører omkostninger for foreningen til udskiftning af faldstammer og stigestrange (kold- og varmtvandsrør), samt malerarbejder hos over- og/eller underbo.

Udgift til prioritetsrenter og bidrag er faldet til kr. 1.320.380 mod kr. 1.539.000 året før, omkostninger til ejendomsskatter er steget ca. kr. 18.000, mens forbrugsafgifter til elektricitet, renovation og vand er steget ca. kr. 16.000.

Vi kommer ud af året med et *underskud* på kr. 8.209.232. Det helt ekstraordinært høje aktivitetsniveau på alle fronter taget i betragtning, vil vi betegne resultatet som tilfredsstillende.

I forbindelse med facaderenoveringens aflevering og gennemgangen af fejl og mangler blev vi fra hovedentreprenøren mødt af et krav om efterbetaling på ca. kr. 200.000 for stillads og facaderenovering af de to vestvendte gavle Ved Mønten 19 og Ved Stadsgraven 1. Efter mange drøftelser blev dette krav reduceret til kr. 80.000, svarende til udgiften til stilladserne. Men vi mente imidlertid at have en god sag, da der i udbudsmaterialet var indtegnet stillads til gavlrenoveringerne. Det er endt med, at vi ikke har imødekommet kravet, og sagen betragtes som afsluttet. Inden udgangen af august 2017 skal vi sammen med det Focus2 foretage 1 års gennemgang.

Regnskab og budget vil blive gennemgået under punkt 4 i dagsordenen.

Realkreditlån

Det er med særdeles stor tilfredshed, at vi fik konverteringen af vores realkreditlån rigtigt fint på plads. Det var i en periode med stor usikkerhed om udfaldet af præsidentvalget i USA og briternes Brexit-afstemning. Da vi stod i konverteringsprocessen, var der meldinger i alle retninger om hvordan renterne og verdensøkonomien ville arte sig. I dag kan vi se tilbage på at heldet - og ganske ubeskedent; dygtighed - betyder, at vi har en særdeles fornuftig realkreditportefølje.

Det skal imidlertid pointeres, at bestyrelsen på intet tidspunkt i processen, gik på kompromis med risiko. Jeg fulgte obligationskurserne 2-3 gange dagligt i månederne op til det amerikanske valg og vi tegnede terminskontrakt umiddelbart inden – undervejs var jeg ofte i kontakt med Realkredit Danmark. Bestyrelsen har bemyndigelse herfor jf. generalforsamlingsbeslutning. Foreningen er nu finansieret ved hhv. 20 og 30 årige fastforrentede kontantlån på 1½ og 2 pct. med afdrag.

Reparation og vedligeholdelse

Vi har brugt kr. 3.489.654 på reparation og vedligeholdelse. I regnskabsåret har vi, ud over den almindelige vedligeholdelse af f.eks. forsyningsledninger og serviceabonnementer, brugt penge på:

- Hjertestarter/skab/montering (opsat ved porten), kr. 24.800.
- VVS arbejder, kloak, udskiftning af faldstammer, radiatorer og termostater, tagreparation mv., kr. 1.478.600 (Det bør bemærkes, at der i dette beløb også er udgifter til andre håndværksgrupper – f.eks. til leje af lift, reparations- og malerarbejder).
- Service af centralvarmeanlæg (bl.a. Guldager A/S), kr. 29.972.
- Elektrikerarbejde, bl.a. reparation af HPFi, dørtelefoner, indkøb af lyskilder, kr. 31.662.
- Låseservice, omstilling af låse, indkøb af systemnøgler til videresalg, mv., kr. 6.207.
- Tømrer/snedker, reparationer, kr. 6.889.
- Maler, kr. 38.394
- Opretning og fastmontering af rygningsssten, sikring af udluftningsrør, ny udsugningsmotor til tørretumbler, rensning af udluftningskanaler, reparation af facade mod gård, kr. 210.023.
- Færdiggørelse af facaderenoveringen, kr. 0.
- Nye varmtvandsmålere, Rapport om at det ikke er økonomisk rentabelt for os, udarbejdet af Aktuel Byggerådgivning ApS, kr. 3.290.
- Renovering/opfriskning af tørrerum, samt ventilator, VM 17 kld., kr. 10.150 / kr. 7.710.
- Anlægning af forhave VS1/AF4, bortskaffelse af fliser, asfalt, forurennet jord, nyt jord, trådhegn, ny asfalt, hæk og græs kr. 57.540.
- Beskæring og rodfræsning af træer og buske, kr. 21.750.
- Lovliggørelse af elevatorrum/skakt, afskærmning kr. 6.889.
- Elevatorservice OTIS, kr. 44.581 (Ny leverandør pr. 1.7.2017 CJ Elevatorservice ApS)

samt ekstraordinære vedligeholdelsesudgifter

- Renovering af 4 køkkentrapper kr. VM 11-VM 17, kr. 236.600 /elektriker kr. 9.400.
- 98 stk. LED-lamper til lofts- og kældergange og rum. kr. 112.000.
- Renovering af badeværelse hos en lejer kr. 113.750.
- Udskiftning af radiatorer, ventiler, fjernvarmerør if. med fraflytninger kr. 138.600.
- Blikkenslagerarbejder; stigestreng, faldstammer mv., samt opretning/malerarbejder hos over/underboer if. med andelshaveres renovering af køkkener og badeværelser kr. 761.070

Ønsker til fremtidige vedligeholdelsesarbejder:

- Udførelse af de mest rentable opgaver jf. den 10-årig vedligeholdelsesplan fra 2016
- Udarbejdelse af lovpligtig ny energimærkning, senest 10. oktober 2017

samt

- Tagreparation AF 8
- Nyt tagpap på 26 kviste
- Alle udendørslamper ombygges til energibesparende LED-pærer
- Røgmeldere på alle lofter (var bestilt if. med udskiftningen til LED lamper, men nye forbedrede og billigere røgmeldere er under udvikling), vi afventer.
- Fortsat isolering af ventiler og rør, brandsikring ved etagegennemboringer
- Rørarbejder og renovering, samt opdeling af lejemål VM 11 kld.
- Kloakarbejde under bygning AF 8/VM 19
- Renovering af 5 køkkentrapper i den lave del af ejendommen VS 3-9
- Reparation/maling af 3 køkkentrapper AF 4-8

- Reparation/maling af 3 hovedtrapper AF 4-8
- Reparation af terrazzo gulv i opgangene AF 4, VS 1 og VM 19
- Reparation af kældertrappe til erhvervslejemål
- Opretning af græsplæne i gården – f.eks. med slidstærkt hybridgræs/græsarmering
- Reparation af asfalt i gården
- Reparation af trappesten på hoved- og køkkentrapper
- Opretning af fliser ved enkelte havegange
- Nyt linoleum på enkelte hovedtrapper; stueetage – 1. sal)
- Udskiftning af elektrisk styresystem til elevatorerne (indenfor 3-5 år)
- Udskiftning af dørtelefoner til telefoner med kamera / evt. elektronisk åbning – tidligst 2020

Kortlægning af installationer i alle andelslejligheder og lejemål

Bestyrelsen har gennem nogen tid haft planer om at gennemgå ejendommen, for at få registreret alle installationer i de enkelte lejligheder, erhvervs- og kælderlejemål. Det vil f.eks. omfatte:

- Radiatorer/termostater/målere
- Badeværelser; haner/toilet/bruser/badekar, vaskemaskiner, faldstammer/stigestreng
- Køkkener: haner, opvaskemaskiner, vaskemaskiner, faldstammer/stigestreng, gas/el
- Elmålere, HFi/HPFi

En kortlægning vil være et stærkt supplement til den nye 10 års vedligeholdelsesplan, som vi drøftede med Aktuel Byggerådgivning ApS første gang i 2014. Men hvis vi skal benytte ekstern rådgiver til dette arbejde, vil udgiften næppe stå mål med udbyttet, og vi kan ikke bede nogen i bestyrelsen om at forestå dette tidskrævende arbejde gratis.

Derfor fremsætter vi forslag, om at der afsættes op til kr. 30.000 til arbejdet; varsling af beboerne, gennemgang af lejlighederne, udarbejdelse af rapport mv.

En kortlægning vil også bidrage til et mere kvalificeret bud på hvor store vores hensættelser til fremtidig vedligeholdelse bør være, samt hvor der skal sættes ind – f.eks. løbende/dryppende haner og toiletter.

Altanprojekt

Desværre skulle der gå endnu et år med tovtækkeri om de nye altaner. Vi skal ikke trætte med en gengivelse af det utal af mails, telefonopkald og møder vi har holdt. Problemerne for vores og en lang række andre altanprojekter i København og på Frederiksberg – såvel allerede opsatte som kommende altaner, er omtalt i dagspressen.

Her skal blot resumeres, at vi i september 2016 fik besked om at der maximalt ville gå 14 dage inden den endelige byggetilladelse ville foreligge – efter gentagende henvendelser og efter et "krisemøde" med Focus2 og altan.dk fik vi i februar 2017 meldinger om, at nu var den der – næsten...

Altan.dk vælger at sætte produktionen af vores 17 altaner i gang, dog uden bærejern, da det er jernenes dimensionering som stadig ikke var på plads. Først den 11. juli 2017 får vi besked om, at den endelige byggetilladelse foreligger.

Vi er nu først i altan.dk's ordrebog, og opstartsbyggemøde forventes afholdt ultimo september og etablering af byggeplads i uge 42/43. Opsætning tager ca. 4 dage pr. altan. Når den endelige arbejdsplan foreligger, udsender vi nærmere besked til de kommende "altanhavere", og en generel orientering til alle beboere.

Da altanprojektet har stået på siden 2012, er der naturligt nok løbende kommet henvendelser fra nye og "gamle" andelshavere om, at kunne tilslutte sig. Det har imidlertid IKKE været en mulighed, da hver gang der eventuelt skulle tilføjes en ny deltager på projektet, måtte hele ansøgningsproceduren gå om – med risiko for, at Kommunens løbende regelændringer ville spænde ben for de allerede ansøgte.

Når de 17 altaner er opsat, må vi se på om der er basis for en ny runde for 15-20 yderligere. Vi tror på, at det må blive ulige meget nemmere, at få godkendelse på altaner magen til de som så allerede vil være opsat.

Tilbagekøb af andele

Fem lejligheder; Amagerfælledvej 8, st. til 4. tv., har i året fået renoveret badeværelser, herunder udskiftet faldstammer, stigestrange, mv. (5. sals lejligheden var renoveret).

På sidste års generalforsamling omtalte vi foreningens midlertidige tilbagekøb af tre andelslejligheder if. med en uopsættelige renovering af badeværelserne.

Tilbagekøbet var først og fremmest et resultat af, at badeværelserne 8, 1.tv til 4. tv var i en stand, der krævede øjeblikkelig istandsættelse, og bestyrelsen var derfor nødt til at varsle et istandsættelsespåbud og brugsforbud over for de involverede andelshavere. Den mest hensigtsmæssige udbedring var alt andet lige et samlet projekt, og foreningen var fra starten direkte involveret, idet den ene bolig var et restlejemål udlejet af foreningen til en oprindelig lejer. Flere af de involverede andelshavere ønskede af forskellige årsager at sælge deres andele, og da det blev fundet uhensigtsmæssigt at sælge flere andele midt i det ret omfattende badeværelsesprojekt, valgte bestyrelsen at imødekomme andelshavernes ønske om, at lade foreningen overtage andelene for en kort periode, gennemføre badeværelsesprojekterne og afhænde andelene igen straks herefter.

Foreningen har jf. lejeloven betalt for en lejers renovering mod en huslejestigning, en andelshaver har selv betalt for renoveringen af hendes badeværelse, jf. vores vedtægt. De tre tilbageværende, som foreningen på bestyrelsens beslutning helt ekstraordinært valgte at overtage, mens arbejdet blev udført, er solgt med de nye badeværelser, som særforbedringer. De enkelte badeværelser har derfor ikke kostet foreningen penge, vi har "blot" lagt pengene ud.

Lejlighederne blev jf. ventelistesystemet solgt ved nytårstide, hvor køberne stillede garanti for købesummen. Da badeværelserne var færdige blev lejlighederne pr. 1. maj overdraget til de nye andelshavere. Dette enkeltstående tiltag er således gennemført og endeligt på plads.

Men denne fremgangsmåde vil ikke fremover være en mulighed, uden at en generalforsamling træffer beslutning herom, og afsætter ressourcer hertil. Vi må erkende, at det blev for ressourcekrævende, også at være bygherre for et sådanne projekt - oven i alle de øvrige bestyrelsesopgaver.

Cykelrazzia

I år bad vi jer om at se på cykler, ladcykler, knallerter, barne- og klapvogne med særlig kritiske øjne, da det er en udfordring af skaffe plads til stadig flere. Viceværten kunne fortælle, at en del cykler blev bortskaffet af beboerne selv inden han monterede 297 mærkater inde og ude. Resultatet blev at der 3. maj fra kælderen kunne fjernes 19 cykler, 8 klapvogne, 3 vogne og 3 "løsøre", samt fra gården og gaden kunne fjernes 6 cykler.

Beboerlokaler VS 1 og VS 5

Interessen for at leje de to beboerlokaler har været ganske betydelig – ikke mindst VS 1, som I vil kunne se af udlejningskalenderen. Selvom lejen kun er sat til kr. 300 pr. gang er vi næsten oppe på den leje vi tidligere fik ved at udleje til en erhvervsdrivende. – Endvidere har mange andelshavere udtrykt stor tilfredshed med muligheden.

Det er især bestyrelsesmedlem Iwan Christoffersen der varetager administrationen if. med ind- og udflytning og lejlighedsvis desværre været nødt til at sørge for rengøring, da der ofte kun er to timer mellem afrejsende og nye lejere. MEN over for foreningen er det alene andelshaveren, som har ansvaret - og bliver holdt ansvarlig - for at lejligheden afleveres i ryddelig og rengjort stand.

Amagerbrogade - vejarbejde

I perioden juli til september 2017 sker genopretning af belægningen på Amager Boulevard. Fra september og flere år frem udføres der genopretningsprojekt på Amagerbrogade. Vi har lagt den oprindelige [projektplan for Amagerbrogade](#) på vores hjemmeside. Hvis det har din interesse, finder du bl.a. "Ny Amagerbrogade – Helhedsplan" via København Kommunes hjemmeside.

Ama´r halshug

I forbindelse med overdragelse af andele har medlemmerne en forventning om, og et berettiget krav på, at bestyrelsen overholder love og regler, samt respekterer foreningens ventelistesystem. Det gør vi til punkt og prikke – "Ama´r halshug".

Bestyrelsen og administrator har naturligvis en tilsvarende forventning til medlemmerne.

Penge under bordet eller salg af bohavet til overpris har aldrig været, og vil ikke blive accepteret i vores forening. I overdragelsesdokumenterne skriver begge parter bl.a. under på:

Parterne erklærer på tro og love, at der i forbindelse med overdragelsen udelukkende er betalt den (ovenfor) nævnte købesum, samt at der ikke er aftalt andet køb eller andre betingelser i forbindelse med handlen end nævnt i denne overdragelsesaftale.

Hvis en køber bliver mødt med andre krav end de i købsaftale nævnte betingelser, bør bestyrelsen og/eller administrator straks inddrages.

Afslutning

Beretningen giver et indblik i mangfoldigheden af de opgaver, som bestyrelsen i år har taget sig af. Der er i året brugt rigtig mange penge på ejendommen. Alligevel kan bestyrelsen foreslå, at andelsboligafgiften fastholdes, andelskronen opskrives, samt næsten fastholde niveauet for hensættelser (ekskl. facaderenoveringen).

Hvis generalforsamlingen bakker op om vores indstilling til ny andelskrone, er det på 5. år den stiger. At ejendomspriserne generelt, og hermed også andelsboligpriserne, fortsat vil stige er imidlertid ingen naturlov. Ser vi tilbage på de senest 18 år, hvor vi har været andelsforening, har fald i andelskronen forekommet. Det kan du læse mere om på de næste sider under overskriften, "Foreningen i tal", der de seneste år har ligget på hjemmesiden som et separat dokument. Men af hensyn til overskueligheden - og på anmodning, har vi nu flyttet oplysningerne tilbage i beretningen.

Bestyrelsen vil benytte lejligheden til at kvittere for de mange venlige tilkendegivelser vi i løbet af året har modtaget. Det glæder os, at medlemmerne sætter pris på vores arbejde. Eneste ønske til 2017/2018 er, at det må blive et mere normalt år med væsentlig færre opgaver - og udgifter!

Foreningen i tal

Andelskrone	Bestyrelsens forslag til andelskrone er kr. 15.000 pr. m² eller 50 gange indskuddet			
Andelsboligafgift	Bestyrelsen indstiller til uændret andelsboligafgift på kr. 535 pr. m² pr. år.			
Vurdering	Statsaut. ejendomsmægler & valuar, MDE Erik Wiborg fra Wiborg + Partnere har 2. august 2017 vurderet ejendommen til kr. 185,2 mio.			
Driftsresultat (1.7.2016 - 30.6.2017)	Vi har indtægter i alt på kr. 6.010.808. Resultat af ordinær drift blev et underskud på kr. 6.093.465, hvoraf kr. 6.373.509 hidrører fra facaderenoveringen. Vi har udgifter til reparation og vedligeholdelse på kr. 3.489.654, inkl. ekstraordinære udgifter til tagarbejder, følgeudgifter til mange andelshaveres renovering af badeværelser og køkkener, 98 LED lamper på lofter og i kældre, samt renovering af fire køkkentrapper. Ejendomsskatter, forbrugsafgifter, foreningsomkostninger, renholdelse, afskrivninger, mv. beløber sig til kr. 2.241.110. Finansielle omkostninger på kr. 802.580. Prioritetsrenter på kr. 1.320.380. Renteindtægt kr. 7.193. <u>Årets resultat blev et underskud på kr. 8.209.232.</u>			
Status (30.6.2017)	Egenkapital kr. 136,2 mio. Andre reserver kr. 2,9 mio. (Hensat til fremtidig vedligeholdelse og kursregulering). Obligationsrestgæld kr. 42,7 mio. (Nominelt kr. 42,0 mio.) Balance kr. 185,7 mio. Likviditet kr. - 1,72 mio. og trækingsret på kr. 2,2 mio.			
Hæftelse	Medlemmerne hæfter alene med eget indskud for forpligtelser der vedrører foreningen. Medlemmerne hæfter ikke personligt solidarisk for banklån eller realkreditlån. (Vedtægt § 5).			
Forsikring	Der er tegnet fuld- og nyværdiforsikring, som dækker brand, angreb af svamp-, insekt- eller rådskeader, samt en bestyrelsesansvars- og netbankforsikring.			
Mål og tal	Ejendommen	antal	m²	indtægt i pct.
	Andelslejligheder	114	9.030	80
	Udlejede lejligheder	16	1.297	15
	Erhverv	12	673	4
	Kælderlejemål	22	394	1
	I alt	164	11.394	
	Grundareal		4.127	
Hoved- og nøgletal	Se årsrapporten (regnskabet) side 6.			
Nøgleoplysningsskema	Det lovpligtige <i>Nøgleoplysningsskema</i> fremgår af årsrapporten side 20 og 21. <i>Nøgleoplysningsskema II</i> , der relaterer sig til den enkelte andelslejlighed udarbejdes if. med salg.			

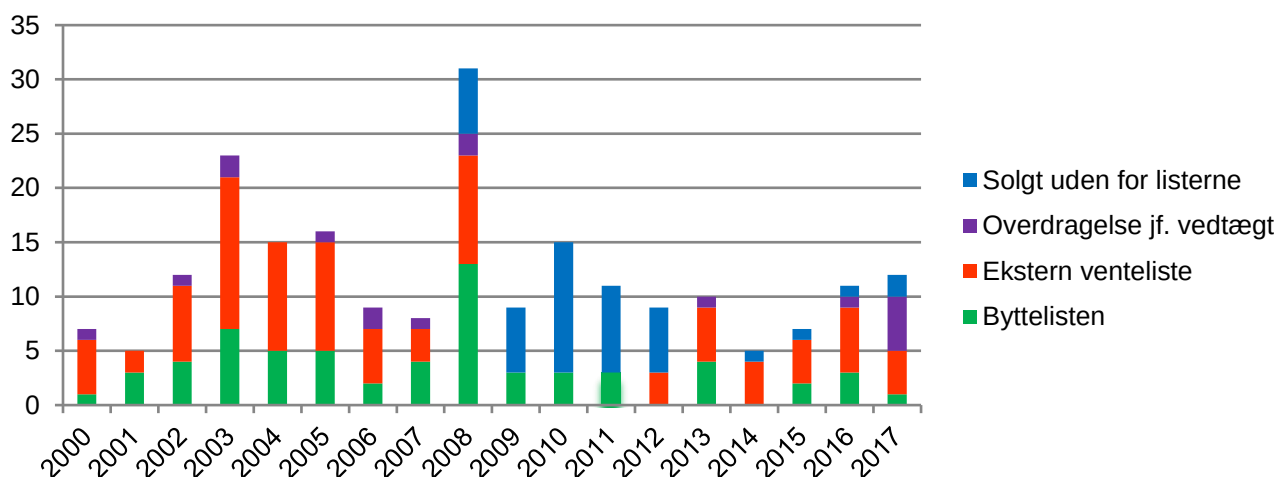
Andelsboligafgift

Af skemaet ses udviklingen i andelsboligafgiften siden vores stiftelse. Ud over stigningen if. med vinduesudskiftningen i 2003/2004, samt facaderenoveringen i 2016, er der kun sket andelsboligafgiftsstigninger som følge af højere skatter og (grønne) afgifter. Blandt årsagerne til at andelsboligafgiften kan holdes på rimeligt niveau, skyldes at vi løbende har været heldige/dygtige med at omlægge realkreditlånene til billigere rente, samt foretage ekstraordinære afdragsbetalinger.

Boligafgift	1999	2003	2004	2009	2016
pr. m ² pr. år	Kr. 411	→ Kr. 425	→ Kr. 470	→ Kr. 500	→ Kr. 535

Statistik for handlede andelslejligheder

Hvem køber vores lejligheder?



Foreningen vil i en årrække fremover fortsat få lejligheder til salg, da vi stadig (pr. 30.6.2017) har 16 lejelejligheder i ejendommen. De sælges i takt med, at lejerne fraflytter. Når de sælges, betyder det likviditet til ekstraordinær vedligeholdelse/forbedring af ejendommen eller nedbringelse af vores prioritetsgæld.

Vurdering

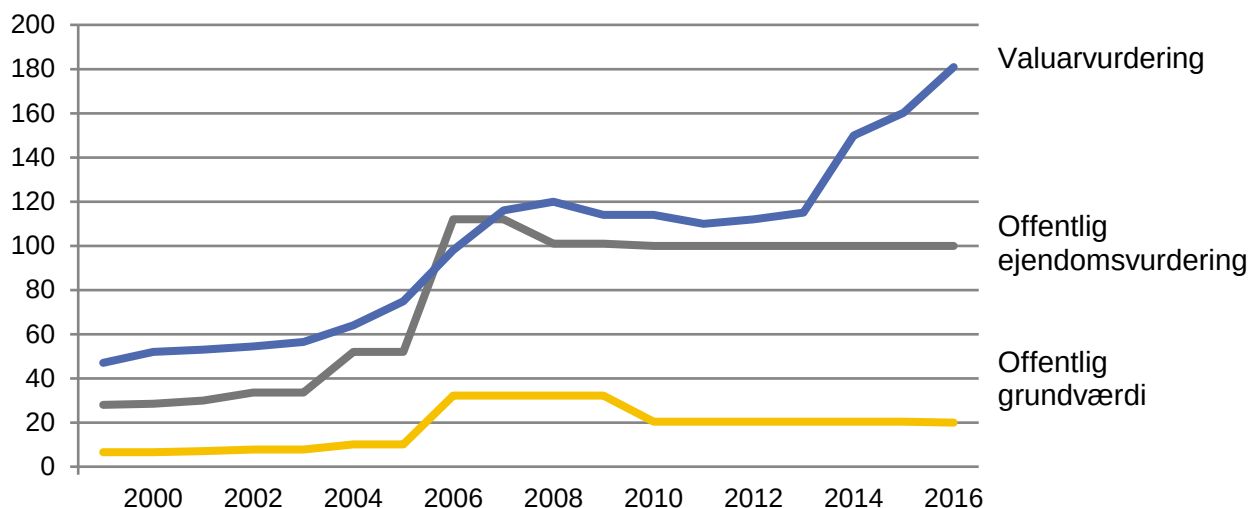
Generalforsamlingen kan fra gang til gang vælge metode – der er tre opgørelsesmetoder til at fastsætte andelsværdien:

- A) Anskaffelsesprisen
- B) Handelsværdi som udlejningsejendom (valuarprincippet)
- C) Kontant ejendomsværdien (offentlig ejendomsværdi)

Ejendommens vurdering

Foreningen har siden stiftelsen benyttet valuarvurdering som grundlag for formueopgørelsen. Statsaut. ejendomsmægler & valuar, MDE Erik Wiborg fra Wiborg + Partnere har 2. august 2017, vurderet ejendommen til kr. 185,2 mio. Det skal imidlertid bemærkes, at der fra offentlig side IKKE foretages vurdering før et nyt system vedtages i Folketinget. Den seneste offentlige vurdering fra 1.10.2012 på kr. 100 mio., er derfor fortsat gældende. Heraf udgør grundværdi kr. 19,9 mio.

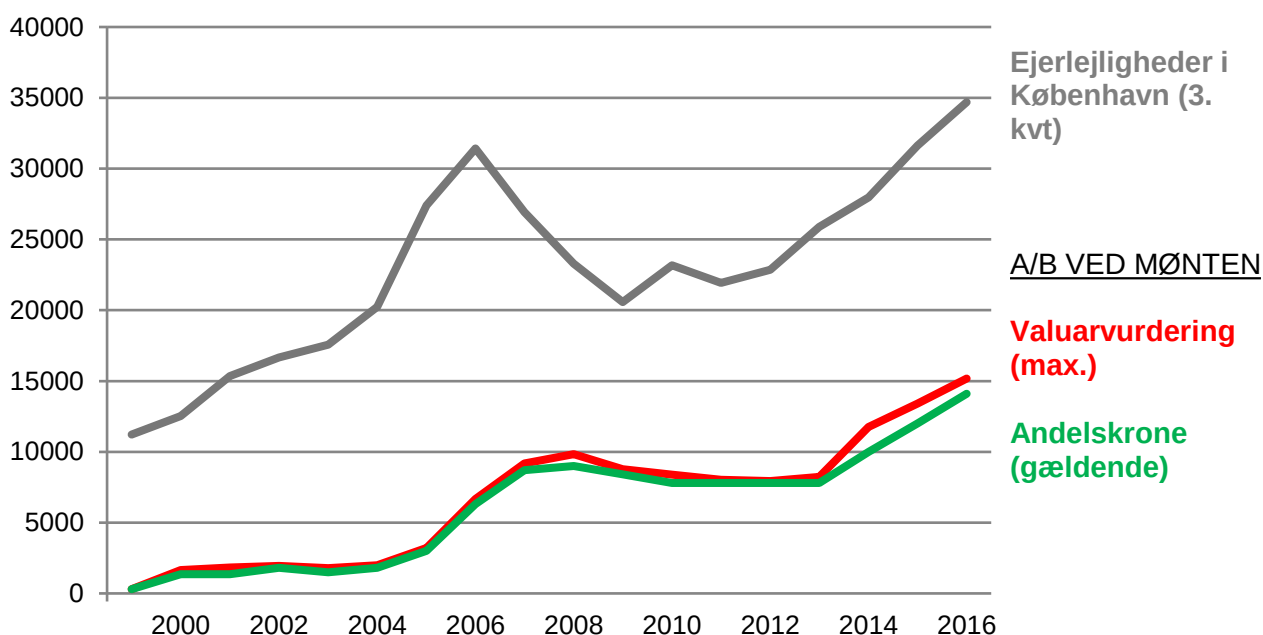
Mio. kr.



Foreningen sammenholdt med ejerlejlighedsmarkedet

Udviklingen i boligmarkedet ejerlejlighedspriser (realiserede handler i 3. kvartal, København), samt valuarvurderingerne for vores forening, hhv. maximal-prisen og den vedtagne andelskrone.

Kr. pr. m²



Andelskrone

Nedenfor er oversigten, som viser udviklingen i andelskronen.

GF dato	Max. andelskrone pr. m ²	Gældende andelskrone pr. m ²	Andelsfaktor:
11.09.2017	15.322 kr.	15.000 kr.	50
19.09.2016	15.175 kr.	14.100 kr.	47
14.09.2015	13.405 kr.	12.000 kr.	40
15.09.2014	11.748 kr.	10.000 kr.	33,33
09.09.2013	8.240 kr.	7.800 kr.	26
17.09.2012	7.926 kr.	7.800 kr.	26
10.10.2011	8.036 kr.	7.800 kr.	26
25.10.2010	8.391 kr.	7.800 kr.	26
28.09.2009	8.775 kr.	8.400 kr.	28
29.10.2008	9.834 kr.	9.000 kr.	30
01.10.2007	9.180 kr.	8.700 kr.	29
25.09.2006	6.669 kr.	6.300 kr.	21
26.10.2005	3.219 kr.	3.000 kr.	10
28.09.2004	1.989 kr.	1.800 kr.	6
20.10.2003	1.785 kr.	1.500 kr.	5
23.09.2002	1.938 kr.	1.800 kr.	6
24.09.2001	1.836 kr.	1.350 kr.	4,5
30.10.2000	1.653 kr.	1.350 kr.	4,5
20.03.1999	Stiftelse	300 kr.	1

Finansiering

Realkreditlån pr. 30.6.2017	Bidrag		Hovedstol	Restgæld	Obl. Restgæld
2% RD kontantlån 2047 m/afdrag	0,48%	*)	kr. 15.353.000	kr. 15.171.486	kr. 15.436.971
1½% RD kontantlån 2037 m/afdrag	0,53%	**)	kr. 16.368.000	kr. 15.853.956	kr. 16.123.475
2 % RD kontantlån 2047 m/afdrag	0,53%	*)	kr. 11.147.000	kr. 10.949.714	kr. 11.116.147
	Sum:		kr. 42.868.000	kr. 41.975.156	kr. 42.676.593

*) [ISIN-kode DK0009297194](#)

**) [ISIN-kode DK0009297277](#)

(Beretning v/fmd. Niels Juul, 22.7.2017, f.s.v.a. regnskabstal 21.8.2017)