

Til andelshaverne i
AB Lyksborg

København, den 26. oktober 2018
Ref.: 122/generalforsamling/js
Email: js@wadm.dk

AB Lyksborg

Du indkaldes hermed til ordinær generalforsamling, hvilken afholdes:

d. 13. november 2018, kl. 17:30

i fælleslokalet på Svanevej 25, i kælderen, 2400 København NV.

Generalforsamlingen indkaldes med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgift.
5. Indkommende forslag.
 - A. Bemyndigelse til bestyrelsen til at foretage omprioritering af eksisterende lån, herunder at forlænge eksisterende låns løbetid, opsige eksisterende lån, indgå kursaftale samt optage nyt lån. Det nye lån skal være samme låntype som lånet der omlægges til en lavere rente.
 - B: Bestyrelsen stiller forslag om istandsættelse af kælder, herunder maling samt opsætning af køkken. Pris: 50.000-125.000 kr. Se bilag 1.
 - C: Forslag fra Mille Skov Martin vedr. etablering af legeplads. Pris: 50.000-120.000 kr. Se bilag 2
6. Valg til bestyrelsen samt valg af formand.
7. Valg af administrator og revisor.
8. Ændring eller tilføjelser til husorden og/eller pligtarbejdsordningen, jf. § 12 stk. 1 & 3. (Husorden, pligtarbejde)
9. Eventuelt.

Årsrapport for 2017/2018 samt forslag til budget for 2018/2019 er vedlagt.

Eventuelle forslag fra andelshavere skal være bestyrelsesformand, Kirsten Skov, i hænde senest 8 dage før generalforsamlingens afholdelse jf. vedtægtens § 25. Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen, eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

Venlig hilsen
WA ApS

Janne Sternberg

Bestyrelsen stiller forslag om istandsættelse af kælder, herunder maling samt opsætning af køkken.

Der er modtaget overslag på dette, der lyder på kr. 125.000 inkl. moms.

Alternativt kan kælderlokalet sættes i stand af andelshaverne i arbejdsweekender. Anslået omkostninger til materialer: 50,000 kr. inkl. moms.

Forslag fra Mille Skov Martin – etablering af legeplads i gården

Forslag om etablering af legeplads i gården.

Der er de seneste år kommet flere børn i foreningen, og endnu flere er på vej. Derfor ser jeg netop nu et større behov for at udvide de legemuligheder vi pt har i gården.

Det er vigtigt at købe noget der kan holde i mange år, og det afspejles selvfølgelig også på prisen.

En legeplads til en boligforening skal opfylde de samme sikkerheds- og holdbarhedskrav som der er til offentlige legepladser og det er derfor ikke muligt at købe en legeplads beregnet til baghaven i et privat hus.

Faldunderlag skal blandt andet tænkes ind (sand, faldmåtter eller andet) og dette kan godt tage en stor bid af budgettet.

Bliver et af forslagene vedtaget, foreslår jeg at etablere et legepladsudvalg, som står for det videre forløb. Dette udvalg melder jeg mig selv til, men jeg håber at andre også har lyst til at være med.

Ifht placering, er det selvfølgelig vigtigt at en ny legeplads ikke optager al pladsen i gården, da der skal være plads til alle. En mulighed kunne derfor være mellem stalden og det nuværende legehus.

Mit forslag lyder dermed på at vedtage en budgetramme, som legepladsudvalget skal holde sig indenfor. Ender de med at finde et billigere alternativ af samme kvalitet og størrelse, er det selvfølgelig kun godt.

For at give en idé om hvad man kan få for pengene, er der ved hvert forslag et billede af hvad man ville kunne få til netop det budget, blot til inspiration.

Forslag 1:

Budgetramme på **120.000** kr.

Se bilag 1.

Forslag 2:

Budgetramme på **80.000** kr.

Se bilag 2.

Forslag 3:

Budgetramme på **50.000** kr.

Se bilag 3.

Bliver et af forslagene vedtaget, vil jeg yderligere foreslå at legepladsudvalget afholder et beboermøde når det har fundet frem til en legeplads, for at høre de andre beboeres meninger. Der vil dog ikke her være nye afstemninger, blot en mulighed for at komme med input.

Mille Skov Martin

Andel 19

Bilag 1

Budgetramme på 120.000kr

Med denne budgetramme vil vi kunne etablere et lege/klatrestativ med faldsand, som ville kunne opfylde krav om både at være sjovt for børnene og udfordrende at lege på, men også æstetisk flot at se på. Det ville kunne opføres i Rubinia træ, med sand som faldunderlag.

Samm-Sall

Borupvej 1
7330 Brande

Tlf. 86 10 11 12

www.samm.sall.dk
salg@samm-sall.dk

naturligt

Combitårn i naturtræ (Robinia)

Prisramme incl. montering, faldsand og levering
Kr. 90.000 - 105.000,- incl. moms



Bilag 2

Budgetramme på 80.000kr

Her ville kunne etableres eks. et combitårn i stil med et af de to øverste billeder med sand som faldunderlag. Alternativt som det midterste billede, som dog sikkert er for stort, men man kan dog se hvad man kan få for pengene.

Det nederste billede ser umiddelbart billigt ud, men her er prisen ikke inkluderet faldunderlag, derfor hører den til i denne priskategori.

Samm-Sall Borupvej 1 7330 Brande Tlf. 86 10 11 12 www.samm-sall.dk salg@samm-sall.dk

14 år og op

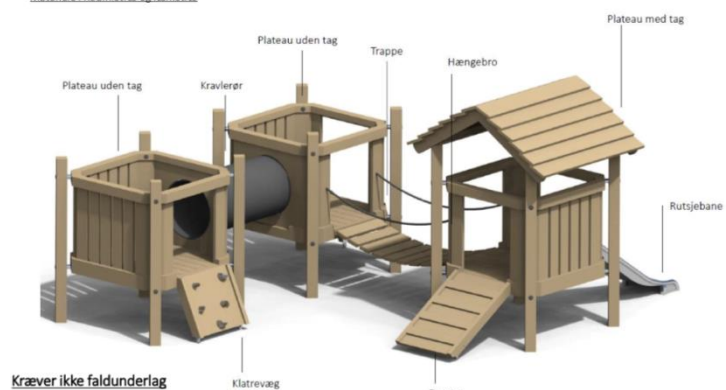
Combitårn

Prisramme incl. montering, faldsand og levering
Kr. 65.000 – 80.000,- incl. moms



Klatreanlæg 3 tårne

Materiale i Robinietræ og Lærketræ



Kræver ikke faldunderlag

Alle tegninger og løsninger udarbejdet af Elverdal A/S er beskyttet af Lov om ophavsret. Tegninger må ikke videregives til tredjemand.

Elverdal



Rutsjebane

med platform. Legeredskab med rutsjebane i rustfri stål kvalitet (TÜV), platform, stammetræppe, robiniestolper og trappestige.

Bilag 3

Budgetramme på 50.000kr

Med denne budgetramme kan vi etablere en slags forhindringsbane på græsplænen ved gyngestativet og foran skuret. Dette kræver ikke faldunderlag, og de er fleksible i placeringen.

Eller: Vi kan muligvis få et lille legestativ med sand som faldunderlag men kun ved selv at stå for dele af montagen.

 **Samm-Sall**

Borupvej 1
7330 Brande

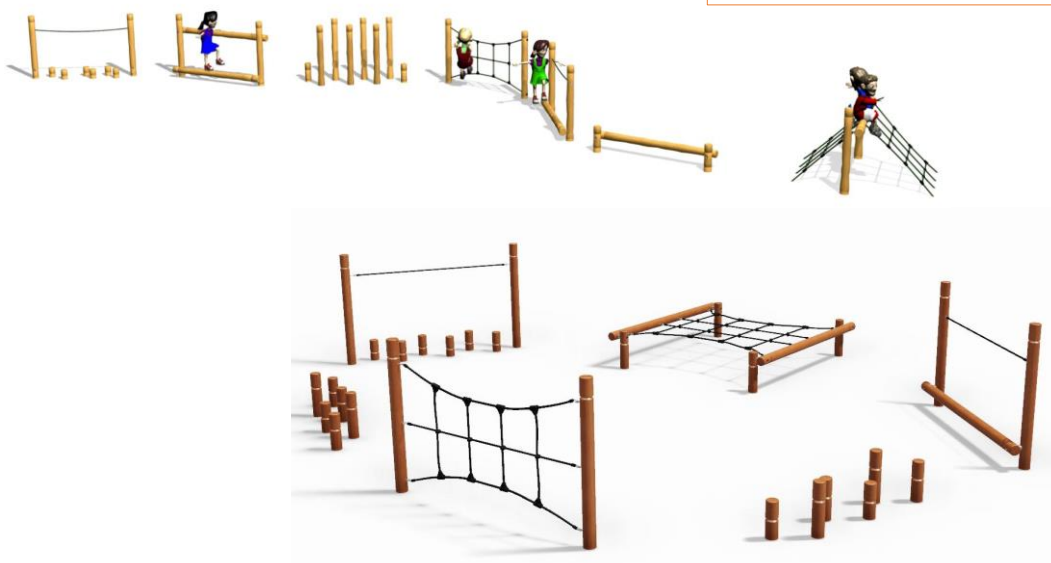
Tlf. 86 10 11 12

www.samm-sall.dk
salg@samm-sall.dk

 Næst og fjerde

Motorikbane/forhindringsbane

Prisramme incl. montering og levering
Kr. 45.000 - 50.000,- incl. moms



Andelsboligforeningen Lyksborg

Ordinær generalforsamling Tirsdag d. 13. november 2018 kl. 17.30

Tirsdag d. 13. november 2018 kl. 17.30 afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Lyksborg i fælleslokalet, Svanevej 25, kld., 2400 København NV, med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgift.
5. Indkommende forslag.
 - A. Bemyndigelse til bestyrelsen til at foretage omprioritering af eksisterende lån, herunder at forlænge eksisterende låns løbetid, opsige eksisterende lån, indgå kursaftale samt optage nyt lån. Det nye lån skal være samme låntype som lånet der omlægges til en lavere rente.
 - B: Bestyrelsen stiller forslag om istandsættelse af kælder, herunder maling samt opsætning af køkken. Pris: 50.000-125.000 kr. Se bilag 1.
 - C: Forslag fra Mille Skov Martin vedr. etablering af legeplads. Pris: 50.000-120.000 kr. Se bilag 2
6. Valg til bestyrelsen samt valg af formand.
7. Valg af administrator og revisor.
8. Ændring eller tilføjelser til husorden og/eller pligtarbejdsordningen, jf. § 12 stk. 1 & 3.
(Husorden, pligtarbejde)
9. Eventuelt.

Repræsenteret var 16 andelshavere, ud af 24 mulige stemmeberettigede svarende til 67%. Endvidere deltog Janne Sternberg fra WA ApS

Formand Kirsten Skov bød velkommen.

1. Valg af dirigent og referent

Janne Sternberg blev enstemmigt valgt til henholdsvis dirigent og referent. Janne Sternberg erklærede herefter generalforsamlingen for lovligt indkaldt, indvarslet og beslutningsdygtig med hensyn til samtlige punkter på dagsordenen, idet indkaldelse var sket i overensstemmelse med vedtægtens § 24 stk. 2 samt § 25, stk. 1.

2. Bestyrelsens beretning

Kirsten Skov aflagde bestyrelsens beretning og nævnte herunder:

- Soklen er blevet repareret
- Der er blevet ryddet op på loft og i kælderen
- Gulvet i kælderen er blevet støbt
- Altanudvalget orienterede:
 - Der vil blive opsat altaner på Falkevej om ca. 3 uger
 - Aflevering af altaner til andelshaverne vil ske sammen med altanudvalget
 - Altanen må ikke benyttes for den er "afleveret"
 - Tidsplanen er skredet med 13 uger
- Mange tak til altanudvalget for det store stykke arbejde de har udført
- Velkommen til ny andelshaver, Lizzi
- Der afholdes julefrokost d. 24. november 2018

Der var ingen kommentarer eller spørgsmål til beretningen, der herefter blev godkendt.

3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab.

Janne Sternberg gennemgik den med indkaldelsen udsendte årsrapport for 2017/2018, udvisende et overskud på 224.572 kr. før afdrag.

Ejendommen er blevet vurderet af en valuar, hvorfor værdien er steget med 2.250.000 kr. siden sidste år. Der fremgik af årsrapporten en andelskrone på 49,32 samt en reservation på 3.177.975 kr. til fremtidig vedligeholdelse, kursudsving mv. Stigning i andelskronen blev debatteret og der var enighed om, at en stigning i andelskronen til 47 samt en reservation på ca. 4.000.000 kr. var rimelig.

Årsrapporten for 2017/2018 herunder en andelskrone på 47 blev sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

Korrigeret årsrapport med andelskrone på 47 vil blive fremsendt.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ædring af boligafgift.

Janne Sternberg gennemgik budget 2018/2019, der havde været udsendt sammen med indkaldelsen. Budgettet forudsatte en boligafgiftsstigning fra 1. august 2018 på 2%.

Efter enkelte bemærkninger blev budgettet sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

5. Indkommende forslag

A. Bemyndigelse til bestyrelsen til at foretage omprioritering af eksisterende lån, herunder at forlænge eksisterende låns løbetid, opsige eksisterende lån, indgå kursaftale samt optage nyt lån. Det nye lån skal være samme låntype som lånet der omlægges til en lavere rente.

Janne Sternberg orienterede kort om formålet med forslaget, der herefter blev enstemmigt vedtaget. Bemyndigelsen er gældende til næste ordinære generalforsamling.

Inden behandling af forslag B og C gjorde JS opmærksom på, at foreningen ikke umiddelbart har tilstrækkelige likvide midler, til at den dyre løsning i både forslag B og C kan vælges. Det er derfor nødvendigt, at man – inden afstemning – prioriterer forslagene.

B: Bestyrelsen stiller forslag om istandsættelse af kælder, herunder maling samt opsætning af køkken.

Pris: 50.000-125.000 kr. Se bilag 1.

Kirsten Skov fremlagde på vegne af bestyrelsen forslaget, der også indeholdt renovering af gulve. Prisen på 50.000 kr. vil dække materialer til istandsættelse af kælderen, men vil kræve, at andelshaverne selv udfører arbejdet. Vælges den dyre løsning på 125.000 kr. vil foreningen betale sig fra arbejdet. Det blev foreslået, at man kunne vælge en "mellemløsning", hvor andelshaverne f.eks. selv kunne male. Der blev spurgt til, om gulvet i hele kælderen ville blive renoveret, hvilket ikke vil ske i første omgang. Tanken er at hele gulvet på sigt, vil blive renoveret, hvilket også vil give mulighed for, en bedre anvendelse af kælderen i stedet for, at den blot bruges til opbevaring.

Herefter fremlagde Mille Skov Martin sit forslag C om legeplads. Der er indhentet 3 tilbud, hvilket fremgår af det fremsendte forslag. Såfremt forslaget vedtages skal der nedsættes et legepladsudvalg. Udvalget vil herefter arbejde videre med hvilken udformning legepladsen skal have.

Der var stemning for begge projekter.

Forslag B; istandsættelse af kælder, herunder maling samt opsætning af køkken. Pris: 50.000-125.000 kr. blev herefter sat til afstemning og vedtaget med 13 stemmer for.

C: Forslag fra Mille Skov Martin vedr. etablering af legeplads. Pris: 50.000-120.000 kr. Se bilag 2A.

Forslaget var blevet debatteret og på trods af, at forslag B var vedtaget, var der enighed om, at forslag C skulle sættes til afstemning.

Forslaget blev vedtaget med 13 stemmer for.

Der blev samtidig nedsat legepladsudvalg, der består af; Mille, Andreas og Erik.

Som tidligere oplyst er der ikke tilstrækkelige likvide midler til begge projekter. Henset til interessen for begge projekter, blev det derfor vedtaget, at bestyrelsen i løbet af foråret 2019 ville se, hvor meget foreningen har brugt af budgettet til almindelig vedligeholdelse samt istandsættelse af kælder. Herefter tildeles et beløb til legepladsudvalget. Viser det sig ikke at være nok, skal udgiften til legeplads med i budgettet for 2019/2020.

6. Valg af bestyrelse samt valg af formand.

Formand Kirsten Skov ønskede at genopstille og blev enstemmigt valgt.

Resten af bestyrelsen samt suppleanter ønskede også at genopstille og alle blev valgt.

Bestyrelsen består herefter af:

Formand Kirsten Skov

Bestyrelsesmedlem Trine Dyrholm

Bestyrelsesmedlem Peer Nielsen

Bestyrelsesmedlem Fhrad Nozari

Bestyrelsesmedlem Ane Haahr Andersen

Suppleant Emilie Skov

Suppleant Maja Lind Ziska

7. Valg af administrator og revisor.

WA ApS blev enstemmigt genvalgt som administrator og BDO som revisor.

8. Ændringer eller tilføjelser til husorden og/eller pligtarbejdsordninger, jf. § 12, stk. 1 og 3 (Husorden, pligtarbejde).

Der var intet til dette punkt.

9. Eventuelt.

- Der blev stillet spørgsmål til om det var muligt at få isoleret gavlene samt loftet. Pris på loftisolering med papiruld er ca. 12.000 kr., hvilket vil være individuelt projekt. Isolering af gavl vil være foreningens projekt, vil kan blive taget op på det senere tidspunkt. Det blev foreslået, at der nedsættes en gruppe, der kan arbejde videre med gavlisoleringsprojekt.
- Der blev spurgt til, om der var stemning for sammenlægning af lejligheder, hvilket ville betyde, at man kunne blive boende i foreningen ved familieførøgelse. Dette var der stemning for, så det arbejder Trines mand, Henrik og Mille videre med.
- HUSK at sortere jeres skrald !
- Sørg for at der er plads til skraldevognen
- Der er graffiti på naboejendommens gavl. Kirsten taler med naboforeningens formand.
- Krogen på døren på bagtrappen bliver skruet ud. Dette sker typisk, hvis døren står åben længere tid af gangen – I skal derfor huske at lukke døren.

Generalforsamlingen blev herefter afsluttet kl. 19.10 med tak for god ro og orden.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Kirsten Skov

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Lyksborg

Serienummer: PID:9208-2002-2-529715927372

IP: 188.64.xxx.xxx

2018-12-04 15:39:46Z

NEM ID 

Peer Nielsen


Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Lyksborg

Serienummer: PID:9208-2002-2-844036952472

IP: 87.72.xxx.xxx

2018-12-04 21:05:39Z

NEM ID 

Janne Bladt Sternberg

Dirigent

På vegne af: WA ApS

Serienummer: CVR:28322143-RID:61645368

IP: 212.60.xxx.xxx

2018-12-05 13:16:40Z

NEM ID 

Trine Dyrholm Eriksen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Lyksborg

Serienummer: PID:9208-2002-2-074441214921

IP: 87.72.xxx.xxx

2018-12-06 21:26:07Z

NEM ID 

Ane Haahr Andersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Lyksborg

Serienummer: PID:9208-2002-2-381871178432

IP: 87.72.xxx.xxx

2018-12-09 13:53:16Z

NEM ID 

Farhad Nozari-Roudsari

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Lyksborg

Serienummer: PID:9208-2002-2-762171768366

IP: 83.90.xxx.xxx

2018-12-17 15:20:00Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 64QSQ-Z1SEZ-GGX2HTIYS-ZZZZB-QUTUV

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>



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

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

ANDELSBOLIGFORENINGEN LYKSBOG

ÅRSRAPPORT

2017/18

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på foreningens ordinære generalforsamling
den / 2018

Vedtaget andelskrone

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger.....	2
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning.....	3
Administratorerklæring.....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	4-5
Hoved- og nøgletal.....	6
Årsregnskab 1. august 2017 - 31. juli 2018	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11
Noter.....	12-19
Andelskroneberegning.....	16

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Lyksborg Falkevej 11/Svanevej 25-27 2400 København NV
	Ejendom: Matr. nr. 14 cy, Utterslev
	CVR-nr.: 33 17 05 80
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. august - 31. juli
Bestyrelse	Kirsten Skov, formand Trine Dyrholm Peer Nielsen Farhad Nozari Ane Haahr Andersen
Administrator	WA ApS Havneholmen 21, 5. 1561 København V Telefon 32 64 46 00 Janne Sternberg
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V Tlf. 39 15 52 00 Ledende revisor: Jørgen Lund

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2017/18 for Andelsboligforeningen Lyksborg.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. juli 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2017 - 31. juli 2018.

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 23. oktober 2018

Bestyrelse:

Kirsten Skov
Formand

Trine Dyrholm

Peer Nielsen

Farhad Nozari

Ane Haahr Andersen

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i Andelsboligforeningen Lyksborg skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2017/18. 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. juli 2018.

København, den 23. oktober 2018

Administrator:

Janne Sternberg
WA ApS

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Lyksborg

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Lyksborg for regnskabsåret 1. august 2017 - 31. juli 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. juli 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2017 - 31. juli 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om hoved- og nøgletal

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke hoved- og nøgletal på side 6, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om hoved- og nøgletal på side 6.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse hoved- og nøgletal på side 6 og i den forbindelse overveje, om hoved- og nøgletal på side 6 er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at hoved- og nøgletal på side 6 er i overensstemmelse med årsregnskabet. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i hoved- og nøgletal.

København, den 23. oktober 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR nr. 20 22 26 70



Morten Kenhof
Statsautoriseret revisor

HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi, og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Lyksborg anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Ejendom	Antal	Areal m ²
Andelslejligheder.....	24	1.759,00
Erhvervslejemål.....	2	158,00
	26	1.917,00
Grundareal i m ²		1.233,00
		kr. pr. m² andel
Nøgletal		kr. pr. m² total
Offentlig ejendomsvurdering.....	10.460	9.598
Valuarvurdering.....	16.913	15.519
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	-4.254	
Foreslået andelsværdi.....	11.140	
Reserver uden for andelsværdi.....	1.807	
		kr./m²
Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....		567
Omkostninger m.v. i %		
Vedligeholdelsesomkostninger.....		14%
Øvrige omkostninger.....		58%
Finansielle poster, netto.....		28%
Afdrag.....		0%
		100%
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....		94%

UDVIKLING I HOVEDTAL

	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2013/14 = index 100).....	105	103	101	100	100
Andelskrone.....	49,32	43,00	42,00	27,83	27,18
Vedtaget på generalforsamlingen.....		43,00	42,00	27,83	27,18

ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Lyksborg for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A, Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2 og foreningens vedtægter. Som følge af foreningens karakter er der dog foretaget tilpasninger i opstillingsformen.

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

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

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

Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift og leje.

Ikke indbetalt boligafgift og leje samt forudmodtaget boligafgift og leje er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis tilgodehavende/forudmodtaget boligafgift og leje.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer og lignende indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis fuldt ud periodiseret i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse, foreningsomkostninger samt afskrivninger på foreningens anlægsaktiver.

Ikke betalte omkostninger for regnskabsperioden og betalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsperioder er medtaget i årsrapporten som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Bygninger værdiansættes til dagsværdi på balancedagen. Der afskrives ikke på ejendommen bortset fra afskrivninger på eventuelt indlagte installationer mv., som må antages at have en forkortet løbetid.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi.

	Brugstid
Vaskerianlæg	10 år

Småanskaffelser med en kostpris på under 12,8 tkr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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

"Tabs- og vindingskonto" indeholder akkumuleret resultat.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reservede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til den nominelle restgæld på balancedagen. Den fulde restgæld er anført som langfristet gæld, uanset at en del af gælden forfalder til betaling inden ét år fra årsafslutningstidspunktet.

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Nøgleoplysninger

I henhold til Bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 fra Erhvervsministeriet om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 18, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen, og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

BALANCEN

Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i Lov om andelsboligforeninger samt foreningens vedtægter.

RESULTATOPGØRELSE 1. AUGUST - 31. JULI

			(ej revideret)	
	Note	Regnskab 2017/18 kr.	Regnskab 2016/17 kr.	Budget 2017/18 kr.
Andelsboligafgift.....		997.196	977.621	997.140
Lejeindtægt, erhverv.....		36.990	12.000	12.000
Vaskeriindtægter.....		7.100	2.100	2.500
Fælles pligtarbejde.....		20.000	14.000	15.000
Diverse indtægter.....		38	0	0
INDTÆGTER I ALT.....		1.061.324	1.005.721	1.026.640
Ejendomsskat m.v.....	1	-196.334	-201.501	-197.710
Forsikringer og abonnementer.....	2	-45.185	-44.316	-49.800
Elektricitet og gas.....		-21.988	-14.757	-20.000
Renholdelse/gårdmandsløn.....	3	-85.729	-67.547	-69.000
Reparationer og vedligeholdelse.....	4	-121.370	-15.392	-170.730
Foreningsomkostninger.....	5	-129.942	-144.879	-136.900
OMKOSTNINGER I ALT.....		-600.548	-488.392	-644.140
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT.....		460.776	517.329	382.500
Finansielle indtægter.....		0	0	0
Finansielle omkostninger.....	6	-236.204	-240.754	-238.500
FINANSIELLE POSTER, NETTO.....		-236.204	-240.754	-238.500
ÅRETS RESULTAT.....		224.572	276.575	144.000
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Årets afdrag på prioritetsgæld.....		144.417	140.459	144.000
Overført resultat.....		80.155	136.116	0
I ALT.....		224.572	276.575	144.000

BALANCE 31. JULI

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Ejendommen matr. nr. Utterslev, København 14 cy.....	7	29.750.000	27.500.000
Altanprojekt.....		814.066	0
Materielle anlægsaktiver.....		30.564.066	27.500.000
ANLÆGSAKTIVER.....		30.564.066	27.500.000
Periodeafgrænsningsposter.....		37.586	36.903
Tilgodehavender.....		37.586	36.903
Nordea.....		110.325	844.661
Kassebeholdninger.....		513	513
Likvide beholdninger.....		110.838	845.174
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		148.424	882.077
AKTIVER.....		30.712.490	28.382.077
PASSIVER			
Andelskapital.....	9	397.330	397.330
Tabs- og vindingskonto.....	10	-4.644.423	-4.868.995
Opskrivningshenlæggelser.....	11	24.150.000	21.900.000
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....		19.902.907	17.428.335
Andre reserver(jf. generalforsamlingsbeslutning).....		3.177.975	3.177.975
EGENKAPITAL.....		23.080.882	20.606.310
Prioritetsgæld.....	12	7.553.414	7.697.831
Langfristede gældsforpligtelser.....		7.553.414	7.697.831
Vandregnskab.....	13	7.266	6.259
Varmeregnskab.....	8	11.724	7.864
Forudindbetalt boligafgift.....		710	6.594
Deposita.....		18.540	18.000
Skyldige omkostninger.....	14	39.444	39.219
Mellemregning administrator.....		510	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		78.194	77.936
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		7.631.608	7.775.767
PASSIVER.....		30.712.490	28.382.077
Eventualposter mv.	15		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	16		
Andelskroneberegning	17		
Nøgleoplysninger	18		

NOTER

	2017/18 kr.	2016/17 kr.	Note
Ejendomsskat m.v.			1
Ejendomsskat.....	153.279	154.916	
Renovation.....	43.055	46.585	
	196.334	201.501	
Forsikringer og abonnemeter			2
Forsikringer.....	34.785	34.129	
Abonnemeter.....	10.400	10.187	
	45.185	44.316	
Renholdelse/gårdmandsløn			3
Vicevært.....	59.939	57.053	
Snebekæmpelse.....	17.897	9.964	
Have- & gårdanlæg.....	7.893	530	
	85.729	67.547	
Reparationer og vedligeholdelse			4
Port/dørtelefon.....	0	1.007	
VVS.....	19.075	0	
Renovering kælder.....	78.688	0	
Vaskeri.....	1.107	2.449	
Murer.....	22.500	0	
Varmeanlæg.....	0	9.111	
Elektriker.....	0	2.515	
Låseservice.....	0	310	
	121.370	15.392	
Foreningsomkostninger			5
Administration.....	52.770	52.174	
Vurdering.....	10.700	10.650	
Revision.....	19.625	19.625	
Kontorartikler m.v.....	1.738	510	
Porto/gebyrer/stempel.....	2.811	2.441	
Generalforsamling/bestyrelsesmøder m.m.....	6.084	5.465	
Målerpasning/varmeregnskab.....	8.193	8.034	
Bestyrelsesgodtgørelse.....	18.500	18.500	
Småanskaffelser.....	2.590	24.356	
Beboeraktiviteter.....	3.318	1.493	
Arkitekt.....	0	-1.925	
Honorar nøgletal.....	3.613	3.556	
	129.942	144.879	

NOTER

	2017/18 kr.	2016/17 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger			
Renter og bidrag prioritetsgæld.....	236.204	240.754	6
	236.204	240.754	
Ejendommen matr. nr. Utterslev, København 14 cy			7
Saldo, primo.....	27.500.000	26.500.000	
Opskrivning til valuarvurdering.....	2.250.000	1.000.000	
	29.750.000	27.500.000	
<p>Ejendommen er værdiansat til dagsværdi pr. 31. juli 2018 kr. 29.750.000 i henhold til vurdering af 5. juli 2018 foretaget af ejendomsmægler og valuar Morten Ristock-Poulsen. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2017 udgør kr.18.400.000.</p> <p>Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 1,46%. 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.</p>			
Varmeregnskab			8
A conto indbetalinger.....	-154.360	-148.360	
Køb af varme.....	142.636	140.496	
	-11.724	-7.864	
Andelskapital			9
Saldo primo.....	397.330	397.330	
	397.330	397.330	
Tab- og vindingskonto			10
Saldo primo.....	-4.868.995	-4.228.882	
Årets resultat.....	224.572	276.575	
Overført til andre reserver.....	0	-916.688	
	-4.644.423	-4.868.995	

NOTER

					2017/18 kr.	2016/17 kr.	Note
Opskrivningshenlæggelser							
Saldo primo.....					21.900.000	20.900.000	11
Opskrivning til valuarvurdering.....					2.250.000	1.000.000	
					24.150.000	21.900.000	
Prioritetsgæld							
	Hoved- stol	Restløbe- tid	Afdrag	Renter	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo	12
RKD 2,26%.....	1.900.000	23,75	0	52.144	1.900.000	2.057.599	
**RKD 2,72%.....	6.154.000	26,50	144.417	184.060	5.653.414	5.804.116	
			144.417	236.204	7.553.414	7.861.715	
*Lån stort kr. 1.900.000 er et flexlån med en rente på 2,26 frem til næste refinansiering som er 1/4 2022.							
**Lån stort kr. 6.154.000 er et kontant annuitetslån.							
Vandregnskab							
A conto vandregnskab.....					58.520	55.520	13
Køb af vand.....					-51.254	-48.890	
					7.266	6.259	
Skyldige omkostninger							
Diverse.....					1.686	0	14
Dong juni og juli 2018.....					1.900	3.151	
Afsat revision.....					19.625	19.625	
Ejendomsskat juli 2018.....					16.233	16.443	
					39.444	39.219	

NOTER**Eventualposter mv.****Note****15****Eventualforpligtelser**

Foreningen har på ekstraordinær generalforsamling 4/4 2018 vedtaget altanprojekt til anslået kr. 2.800.000.

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervmæssig anvendelse (udlejet lejlighed) til skattefri anvendelse (andelslejlighed). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de udlejede lejligheder, der er solgt i perioden fra indkomståret 1994 til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status. Dette kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af årsregnskabets balance og derved ikke er indregnet i beregningen af andelenes værdi.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**16**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut med en hovedstol på kr. 7.553.414 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. juli 2018 udgør kr. 29.750.000.

NOTER

Note

Egenkapital ('andelenes værdi')

17

I henhold til Lov om andelsboligforeninger § 5 skal vi oplyse, at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 19.902.907

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 2, er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen.....	0
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	29.750.000
3. Kontant ejendomsværdi.....	18.400.000

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter **handelsværdien som udlejningsejendom** kan herefter opgøres således:

Bogført egenkapital 31. juli 2018.....		19.902.907
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	29.750.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>29.750.000</u>	0
Kursværdi prioritetsgæld.....	7.861.715	
Bogført værdi prioritetsgæld.....	<u>7.553.414</u>	-308.301
Foreningens formue pr. 31. juli 2018.....		19.594.606

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at gange det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset med nedenstående andelskrone:

$$\frac{19.594.606}{397.330} = 49,32 \text{ (42,00 pr. 31/7 2016)}$$

NOTER

Note

Andelskroneværdi 31/7 2018

17

	Andels- nummer	Areal	Andels- indskud	Andels- værdi
Svanevej 25, st. tv.....	1	90	16.875	832.202
Svanevej 25, st. th.....	2	74	16.542	815.780
Svanevej 25, 1. tv.....	3	90	16.875	832.202
Svanevej 25, 1. th.....	4	74	16.542	815.780
Svanevej 25, 2. tv.....	5	90	16.875	832.202
Svanevej 25, 2. th.....	6	82	16.708	823.967
Svanevej 25, 3. tv.....	7	83	16.875	832.202
Svanevej 25, 3. th.....	8	76	16.708	823.967
Svanevej 27, st. tv.....	9	50	16.042	791.122
Svanevej 27, st. th.....	10	70	16.458	811.638
Svanevej 27, 1. tv.....	11	50	16.042	791.122
Svanevej 27, 1. th.....	12	70	16.458	811.638
Svanevej 27, 2. tv.....	13	42	15.875	782.887
Svanevej 27, 2. th.....	14	70	16.458	811.638
Svanevej 27, 3. tv.....	15	39	15.875	782.887
Svanevej 27, 3. th.....	16	65	16.458	811.638
Falkevej 11, st. tv.....	17	82	16.708	823.967
Falkevej 11, st. th.....	18	82	16.708	823.967
Falkevej 11, 1. tv.....	19	82	16.708	823.967
Falkevej 11, 1. th.....	20	82	16.708	823.967
Falkevej 11, 2. tv.....	21	82	16.708	823.967
Falkevej 11, 2. th.....	22	82	16.708	823.967
Falkevej 11, 3. tv.....	23	76	16.708	823.967
Falkevej 11, 3. th.....	24	76	16.708	823.967
Svanevej 27, kld.....	25	0	0	0
Afrunding.....				-2
		1.759	397.330	19.594.606

Noter

Nøgleoplysninger

 Note
18

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	31-07-2018		31-7-2017	31-7-2016
	Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1 Andelsboliger	24	1.759	1.759	1.759
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	0	0	0	0
B4 Erhvervslejemål	2	158	158	28
B5 Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0	0	102
B6 Ialt	26	1.917	1.917	1.889

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			<input checked="" type="checkbox"/>	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?	<input checked="" type="checkbox"/>			
C3	<i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:</i>				

D1	Foreningens stiftelsesår	1989
D2	Ejendommens opførelsesår	1900

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

	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		<input checked="" type="checkbox"/>
	Kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	29.750.000	15.519	
F3	3.177.975	1.658	
	%		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		11

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

Noter

Note

Nøgleoplysninger (fortsat)

18

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år		
H1	Boligafgift	567		
H2	Erhvervslejeindtægter	35		
H3	Boliglejeindtægter	0		
		2016	2017	2018
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	96	157	128

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	11.140
K2	Gæld - omsætningsaktiver	4.254
K3	Teknisk andelsværdi	15.394

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

		2016	2017	2018
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	39	8	63
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	0	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m ²)	39	8	63

4. FINANSIELLE FORHOLD

Q	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	74%		
		2016	2017	2018
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	78	80	82

AB Lyksborg - budgetforslag 20 18/20 19

Indtægter:	Kto.:	Budget	Budget	Regnskab
		20 18/20 19	20 17/20 18	20 17/20 18
Boligafgift	1031	997.200	977.640	997.196
Boligafgift, altaner pr. 1.9.20 18	1009	132.000		0
Stigning i boligafgift fra 1.8.20 18 2%	1031	20.000	19.500	0
Erhvervsleje	1002	61.800	12.000	36.990
Vaskeri	1061	5.000	2.500	7.100
Fælles pligtarbejde	1105	15.000	15.000	20.000
Indtægter i alt		1.231.000	1.026.640	1.061.286
Udgifter:				
Vedligeholdelse m.v.:				
Vaskeri	1312	2.500	2.500	1.107
Have- og gårdanlæg	1321	10.000	12.000	7.893
Større vedligeholdelse	1350	0	0	
Alm. vedligeholdelse	1395	169.800	156.230	120.263
Vedligeholdelse m.v. i alt		182.300	170.730	129.263
Skatter og afgifter:				
Grundskyld	1401	153.500	153.300	153.279
Renovation m.m.	1403	41.500	44.000	43.055
Rottebekæmpelse	1404	500	410	0
El, fællesarealer	1451	22.000	20.000	21.988
Skatter og afgifter i alt		217.500	217.710	218.322
Forsikringer og abonnementer:				
Bygningsforsikring m.m.	1501	35.000	34.800	34.785
Abonnementer	1525	12.000	15.000	10.400
Forsikringer og abonnementer i alt		47.000	49.800	45.185
Renholdelse og lønninger:				
Vicevært aflønning m.v.	1666	60.000	58.000	59.939
Rengøringsartikler, arbejdstøj m.v.	1674	1.000	1.000	0
Snebekæmpelse	1675	15.000	10.000	17.897
Vicevært m.v. i alt		76.000	69.000	77.836
Foreningsudgifter:				
Generalforsamling og bestyrelsesmøder	1701	7.500	7.500	6.084
Bestyrelseshonorar	1704	18.500	18.500	18.500
Beboeraktiviteter	1705	5.000	7.500	3.318
Repræsentation, gaver og blomster m.v.	1707	0	0	0
Energimærkning, udløber 17.12.2020	1766	0	0	0
Kontorhold	1710	2.500	2.500	1.738
Foreningsudgifter i alt		33.500	36.000	29.640
Administrationsomkostninger:				
Administrationshonorar	1761	53.800	52.300	52.770
Valuarvurdering	1764	11.000	11.000	10.700
Revisionshonorar	1765	20.000	20.000	19.625
Porto, gebyrer bank m.v.	1768	3.500	3.500	2.811
Honorar nøgletal	1770	3.700	3.600	3.613
Varmeregnskabshonorar	1771	8.200	8.000	8.193
Øvrige	1772	2.500	2.500	2.552
Administrationsomkostninger i alt		102.700	100.900	100.264
Finansielle omkostninger:				
Netto renter	1951	0		0
Prioritetsrenter	1954	307.000	238.500	236.204
Kurstab og låneomkostninger	1960	50.000	0	0
Finansielle omkostninger i alt		357.000	238.500	236.204
Driftsomkostninger i alt		1.016.000	882.640	836.714
Skat af årets resultat	1982	0	0	0
Årets resultat		215.000	144.000	224.572
Afdrag på prioritetsgæld		215.000	144.000	144.417
Årets resultat		0	0	80.155