

Til Andelshaverne i
AB Lyksborg

København, den 28. oktober 2016
Ref. nr. 122/Generalforsamling/ js
e-mail: js@wadm.dk

AB Lyksborg

Du indkaldes hermed til ordinær generalforsamling, hvilken afholdes:

d. 16. november 2016, 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 nye lån.
 - B. Endelig vedtagelse af vedtægtsændring af §22, stk. 1 – se bilag 1
 - C. Bestyrelsen foreslår ændring af vedtægternes §6 – se bilag 2
 - D. Bestyrelsen foreslår ændring af vedtægternes §13 – se bilag 3
 - E. Bestyrelsen foreslår ændring af vedtægternes §3 – se bilag 4
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 2015/2016, forslag til budget for 2016/2017 samt bilag 1-4 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
Wind Administration ApS


Janne Sternberg

Andelsboligforeningen Lyksborg

Ordinær generalforsamling Onsdag d. 16. november 2016 kl. 17.30

Onsdag d. 16. november 2016 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 nye lån.
 - B. Endelig vedtagelse af vedtægtsændring af §22, stk. 1 – se bilag 1
 - C. Bestyrelsen foreslår ændring af vedtægternes §6 – se bilag 2
 - D. Bestyrelsen foreslår ændring af vedtægternes §13 – se bilag 3
 - E. Bestyrelsen foreslår ændring af vedtægternes §3 – se bilag 4
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 - heraf 2 ved fuldmagt - ud af 24 mulige stemmeberettigede svarende til 67%. Endvidere deltog Janne Sternberg fra Wind Administration.

Bestyrelsesmedlem Peer Nielsen bød forsamlingen 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 vedtægtsens § 24 stk. 2 samt § 25, stk. 1.

Janne Sternberg bemærkede at der var mødt nok andelshavere til at træffe beslutninger om vedtægtsændringer.

2. Bestyrelsens beretning

Peer Nielsen aflagde bestyrelsens beretning og nævnte herunder hvad der var blevet arbejdet med i årets løb:

- Der er lavet nyt hegn i gården
- Der har været problemer med rotter i gården, hvor det viste sig at en del af kloakkerne var væk. Dette er udbedret.
- Kloakkerne rundt om ejendommen er blevet spulet, efter naboejendommen har gennemført en renovering af deres ejendom, hvorfra bl.a. byggeaffald lå i kloakkerne.
- Tørretumbleren er blevet repareret.
- Dørtelefonlægget virker omsider.
- Forslag om gårdsammenlægning er blevet nedstemt og bliver derfor ikke til noget.
- Der har været problemer med et nedløbsrør – dette er blevet udbedret.

Det skal der arbejdes med i år:

- Staldbygningen i gården skal renoveres
- Vandværk i ejendommen trænger til udskiftning
- Evt. mulighed for altaner – se under eventuelt.

Der var ingen kommentarer/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 2015/16, udvisende et overskud på kr. 169.046.

Ejendommen var blevet vurderet af en valuar, hvorfor værdien var steget med 8,1 mio. kr. i forhold til den offentlige vurdering. Dette betød en pæn stigning i andelskronen. Der er i andelskronen reserveret 2.261.287 kr. til fremtidig vedligeholdelse, kursudsving mv. Det betyder at der enten kan optages lån på op til 2.261.287 kr. eller renoveres for samme beløb, uden det påvirker andelskronen negativt.

Bestyrelsen foreslog en andelskrone på 42, hvilket betød en pæn stigning i andelsværdien - fremgår af s. 17 i årsrapporten. Niveaueet på andelskronen blev debatteret, hvorefter der var enighed om at sætte en andelskrone på 42 til afstemning.

Årsrapporten for 2015/2016 samt en andelskrone på 42 blev herefter sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

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

Janne Sternberg gennemgik budget 2016/17, der havde været udsendt sammen med indkaldelsen. Budgettet forudsatte en boligafgiftsstigning fra 1. august 2016 på 2% der træder i kraft pr. 1. januar 2017.

Der var ingen bemærkning til budgettet, der herefter blev 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, opsigse eksisterende lån, indgå fastkursaftale samt optage nye lån.

Janne Sternberg orienterede kort om formålet med forslaget. Der vil alene være tale om optagelse af lån til indfrielse af eksisterende lån – altså ikke yderligere låneoptagelse. Bemyndigelsen er gældende til næste ordinære generalforsamling.

Forslaget blev sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

B: Endelig vedtagelse af vedtægtsændring af §22, stk. 1.

Forslaget blev vedtaget foreløbigt på sidste års generalforsamling, da der ikke var nok fremmødte. Forslaget blev derfor genfremsat og kunne besluttes med 2/3 af de fremmødte.

Nuværende ordlyd: (der i sin helhed udgår)

§ 22 – Ledige lejligheder

Stk. 1

I tilfælde, hvor en tidligere udlejet lejlighed skal overgå til en andelshaver, eller en lejlighed, hvor den tidligere andelshaver har mistet indstillingsretten efter §§ 17, 18 og 21 (Manglende indstilling, Dødsfald, Eksklusion), eller har overgivet sin indstillingsret til bestyrelsen, skal bestyrelsen respektere de i § 13, stk. 1, litra B og C (Overdragelse) nævnte ventelister. Såfremt lejligheden ikke overtages i henhold til venteliste, skal det ved brev eller opslag med mindst 14 dages varsel bekendtgøres, at andelshaverne kan indstille en kandidat til lejligheden, og der trækkes lod mellem de indstillede kandidater, der kan godkendes af bestyrelsen, jf. § 13, stk. 1 (Overdragelse). Såfremt ingen kandidater indstilles, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage lejligheden.

Forslaget blev sat til afstemning og herefter enstemmigt vedtaget og dermed endeligt.

C. Bestyrelsen foreslår ændring af vedtægternes §6.

Nuværende ordlyd:

§ 6 – Andel

Stk. 1 Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud. Generalforsamlingen er kompetent til at foretage regulering af andelene således, at det indbyrdes forhold mellem andelene kommer til at svare til boligernes indbyrdes areal.

Stk. 2 Andelen i foreningens formue kan ikke gøres til genstand for arrest eller eksekution. *Andelen kan ikke belånes*, og der kan ikke gives transport i eventuelt tilgodehavende efter en overdragelse, som endnu ikke er aftalt. Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 13-19 (Overdragelse, Købesum, Fremgangsmåde, Garanti for lån, Manglende indstilling, Dødsfald, Samlivsophævelse).

Stk. 3 For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, hvorpå det skal angives, at det træder i kraft for et bortkommet andelsbevis.

Ny ordlyd:

Stk. 1 Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud. Generalforsamlingen er kompetent til at foretage regulering af andelene således, at det indbyrdes forhold mellem andelene kommer til at svare til boligernes indbyrdes areal.

Stk. 2 Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 13-19, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboliglovens § 6 b.

Stk. 3 Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligloven. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboliglovens § 4 a.

Stk. 4 For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, hvorpå det skal angives, at det træder i kraft for et bortkommet andelsbevis.

Jf. det fremsendte forslag fremgår det af nuværende vedtægter, at andelen ikke kan belånes. Dette har givet nogle udfordringer i forbindelse med belåning af andele.

Med den nye formulering skulle disse udfordringer kunne undgås.

Forslaget blev sat til afstemning og herefter enstemmigt vedtaget.

D. Bestyrelsen foreslår ændring af vedtægternes §13.

Nuværende ordlyd:

§ 13 – Overdragelse

Stk. 1 Ønsker en andelshaver at fraflytte sin lejlighed, er vedkommende berettiget til at overdrage sin andel til en anden.

Fortrinsret til at overtage andel og lejlighed skal gives i nedenstående rækkefølge:

A) Til den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelse sker i forbindelse med bytning af helårsbolig - dog skal andelshaveren have ejet og beboet andelslejligheden i min. 2 år for at have bytteret, eller til en person, der er beslægtet med andelshaveren i lige op- og nedstigende linie, til søskende eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen.

B) Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

Stk. 2 Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, men nægtes godkendelse, skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.

Stk. 3 Er der oprettet venteliste, har bestyrelsen på begæring af den fraflyttende andelshaver pligt til at anvise en ny andelshaver inden 8 uger fra begæringen. I modsat fald er andelshaveren selv berettiget til at indstille en person til bestyrelsens godkendelse efter stk. 2.

Forslag til ny ordlyd:

§ 13 – Overdragelse

Stk. 1 Ønsker en andelshaver at fraflytte sin andelsbolig, er andelshaveren berettiget til at overdrage andelsboligen efter reglerne i stk. 2. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.

Stk. 2 Fortrinsret til at overtage andelsboligen gives i nedenstående prioriterede rækkefølge til:

A) Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller til børn, børnebørn, søskende, forældre, bedsteforældre eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen.

B) En anden andelshaver i foreningen. Salget bekendtgøres ved opslag i opgangen, hvor evt. interesserede andelshavere har en frist på 10 dage til at meddele, at de ønsker at købe andelen. Hvis flere andelshavere er interesseret, har andelshaveren med længst anciennitet fortrinsret. Fortrinsretten er betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers andelsbolig frigøres, således at denne andelsbolig tilbydes iht. §13, stk. 1 og 2. I forbindelse med intern handel, er der frist på 3 mdr. på salg af andel, således at en andelshaver ikke ud over denne frist må eje 2 andele, jfr. vedtægternes §3.

C) En anden person, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen. Den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for administration af ventelisten, herunder om gebyr for indtegning, om antallet af tilbud de indtegnede skal have fået, før de kan slettes, og om, at de indtegnede én gang årligt skal bekræfte deres ønske om at stå på ventelisten, idet de ellers slettes.

D) En anden, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

Stk. 3 Foreningens venteliste skal fremlægges til eftersyn for andelshaverne på den årlige ordinære generalforsamling.

Bestyrelsen orienterede om forslaget, der betyder at nuværende andelshavere får fortrinsret til køb af en anden andel i foreningen, samt at ekstern venteliste genindføres. Ventelisten genindføres dels for at sikre at salg sker til nogle der kender nogle i foreningen. Derudover minimeres også risikoen for "penge under bordet" ved salg.

Forslaget blev drøftet og der var generel enighed om, at forslaget var en god idé. Bestyrelsen vil indtil videre stå for administration af ventelisten. Hver andelshaver har mulighed for at skrive én på ventelisten. Der vil blive orienteret om fremgangsmåden på foreningens hjemmeside.

Forslaget blev sat til afstemning og herefter enstemmigt vedtaget.

E. Bestyrelsen foreslår ændring af vedtægternes §3.

Nuværende ordlyd:

§ 3 – Medlemmer

Stk. 1 Som medlem kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der bebor eller samtidig med optagelsen flytter ind i en lejlighed i foreningens ejendom, og som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg. Hvert medlem kan kun have én lejlighed og er forpligtet til at bebo lejligheden, jf. dog § 11 (Fremleje).

Forslag til ny ordlyd:

§ 3 – Medlemmer

Stk. 1 Som medlem kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der bebor eller samtidig med optagelsen flytter ind i en lejlighed i foreningens ejendom, og som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg. Hvert medlem kan kun have én lejlighed og er forpligtet til at bebo lejligheden, jf. dog § 11 (Fremleje) samt §13, stk. 2B (Overdragelse)

Dette forslag er stillet som konsekvens af ændringerne af §13, hvoraf bl.a. fremgår:

I forbindelse med intern handel, er der frist på 3 mdr. på salg af andel, således at en andelshaver ikke ud over denne frist må eje 2 andele, jfr. vedtægternes §3.

Forslaget blev sat til afstemning og herefter enstemmigt vedtaget.

6. Valg af bestyrelse samt valg af formand.

Bestyrelsen vælges for 1 år ad gangen og bestod af Kirsten Skov, Trine Dyrholm, Peer Nielsen, Ane Haahr Andersen og Farhad Nozari. Derudover var Emilie Skov suppleant.

Hele bestyrelsen genopstillede og blev genvalgt.

Emilie Skov genopstillede som suppleant og Maja Lind Ziska opstillede ligeledes som suppleant. Begge blev valgt.

Bestyrelsen består herefter af:

Formand Kirsten Skov, Falkevej 11, 3.th.

Bestyrelsesmedlem Trine Dyrholm, Svanevej 27, 2.th.

Bestyrelsesmedlem Peer Nielsen, Svanevej 27, 3.tv.

Bestyrelsesmedlem Farhad Nozari, Svanevej 25 st.tv.

Bestyrelsesmedlem Ane Haahr Andersen, Svanevej 25, st.th.

Suppleant Emilie Skov, Falkevej 11, 1.tv.

Suppleant Maja Lind Ziska, Falkevej 11, 2.th.

7. Valg af administrator og revisor.

Wind Administration 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).

Bestyrelsen orienterede om, at beløbet fsva. manglende fremmøde til arbejdsdagene, kr. 1.000 er uændret.

Bestyrelsen orienterede samtidig om, at såfremt man ikke havde mulighed for at møde til arbejdsdagene, kunne man udføre andre opgaver og dermed fritages for betaling. Kontakt bestyrelsen herom.

9. Eventuelt.

- Der var forslag til renovering af trappeopgange, der fremstår meget slidt.
- Morten orienterede om at WMG Byg ApS udskifter låge samt "skuret" over nedgangen til kælderen.
- Trine Dyrholm oplyste at bestyrelsen har haft kontakt med Altan.dk. der har sendt tilbud på altaner. Der er ikke mulighed for altaner i lejlighederne i hjørnet, samt stuelejlighederne. Der er pt. 11 der kan få altan –

altanerne koster i gennemsnit ca. 150.000 kr. Der var stemning for at arbejde videre med projektet. Et altanudvalg bestående af Trine Dyrholm, Andreas Ervald, Morten Storgaard og Emilie Skov blev nedsat.

Herefter blev generalforsamlingen hævet kl. 19.00 med tak for god ro og orden.

Referatet er underskrevet digitalt via Penneo.

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.

Janne Bladt Sternberg

Dirigent

På vegne af: Wind Administration ApS
Serienummer: CVR:28322143-RID:61645368
IP: 212.60.107.98
2016-11-28 14:52:09Z

NEM ID 

Janne Bladt Sternberg

Referent

På vegne af: Wind Administration ApS
Serienummer: CVR:28322143-RID:61645368
IP: 212.60.107.98
2016-11-28 14:52:09Z

NEM ID 

Peer Nielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Lyksborg
Serienummer: PID:9208-2002-2-844036952472
IP: 87.72.27.156
2016-11-28 18:40:51Z

NEM ID 

Trine Dyrholm Eriksen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Lyksborg
Serienummer: PID:9208-2002-2-074441214921
IP: 82.180.24.70
2016-11-28 20:54:43Z

NEM ID 

Ane Haahr Andersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Lyksborg
Serienummer: PID:9208-2002-2-381871178432
IP: 87.72.27.152
2016-11-28 21:45:59Z

NEM ID 

Kirsten Skov

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Lyksborg
Serienummer: PID:9208-2002-2-529715927372
IP: 5.179.94.4
2016-11-29 09:48:49Z

NEM ID 

Farhad Nozari-Roudsari

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Lyksborg
Serienummer: PID:9208-2002-2-762171768366
IP: 80.167.125.239
2016-12-06 13:05:42Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: E4TAQ-LIXSF-4KZMD-DF010-WTX4D-NKCHC

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

A/B LYKSBERG

ÅRSRAPPORT

2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på foreningens ordinære generalforsamling
den / 2016

Vedtaget andelskrone

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger.....	2
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning.....	3
Administratorerklæring.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
Hoved- og nøgletal.....	6
Årsregnskab 1. august 2015 - 31. juli 2016	
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	Wind Administration 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 2015/16 for A/B 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 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2015 - 31. juli 2016.

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 28. oktober 2016

Bestyrelse:

Kirsten Skov
Formand

Trine Dyrholm

Peer Nielsen

Farhad Nozari

Ane Haahr Andersen

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i A/B Lyksborg skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2015/16. 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 2016.

København, den 28. oktober 2016

Administrator:

Janne Sternberg
Wind Administration ApS

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til andelshaverne i A/B Lyksborg

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Lyksborg for regnskabsåret 1. august 2015 - 31. juli 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Ledelsens og administrators ansvar for årsregnskabet

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

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført 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 ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. juli 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2015 - 31. juli 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Supplerende oplysning vedrørende forståelse af revisionen

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER**UDTALELSE OM HOVED- OG NØGLETAL**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst hoved- og nøgletal på side 6 for foreningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i hoved- og nøgletal på side 6 er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 28. oktober 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Morten Kenhof
Statsautoriseret revisor

HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi, og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B 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	kr. pr. m² total
Nøgletal		
Offentlig ejendomsvurdering.....	10.460	9.598
Valuarvurdering.....	15.065	13.824
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	-4.076	
Foreslået andelsværdi.....	9.487	
Reserver uden for andelsværdi.....	1.286	
		kr./m²
Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....		545
Omkostninger m.v. i %		
Vedligeholdelsesomkostninger.....		8%
Øvrige omkostninger.....		53%
Finansielle poster, netto.....		25%
Afdrag.....		14%
		100%
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....		95%

UDVIKLING I HOVEDTAL

	2015/16	2014/15	2013/14	2012/13	2011/12
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2011/12 = index 100).....	106	105	105	104	100
Andelskrone.....	42,00	27,83	27,18	27,19	36,33
Vedtaget på generalforsamlingen.....		27,83	27,18	27,19	29,06

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B Lyksborg for 2015/16 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. 2 af 6. januar, 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 opskrivningshenslæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("opskrivningshenslæggelser").

"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 reserverede 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 acontoskatte.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Nøgleoplysninger

I henhold til Bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig- og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 19, 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

	Note	Regnskab 2015/16 kr.	Regnskab 2014/15 kr.	(ej revideret) Budget 2015/16 kr.
Andelsboligafgift.....		958.365	939.681	958.474
Lejeindtægt, erhverv.....		12.600	15.600	12.000
Vaskeriindtægter.....		14.491	8.330	10.000
Fælles pligtarbejde.....		23.000	11.000	15.000
Diverse indtægter.....		0	4.703	0
INDTÆGTER I ALT.....		1.008.456	979.314	995.474
Ejendomsskat m.v.....	1	-208.186	-210.207	-215.060
Forsikringer og abonnementer.....	2	-47.463	-46.872	-48.100
Elektricitet og gas.....		-29.074	-17.438	-20.000
Renholdelse/gårdmandsløn.....	3	-79.417	-67.462	-66.000
Reparationer og vedligeholdelse.....	4	-75.575	-9.469	-137.219
Foreningsomkostninger.....	5	-155.101	-132.065	-122.750
Større vedligeholdelse.....		0	-31.350	0
OMKOSTNINGER I ALT.....		-594.816	-514.863	-609.129
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT.....		413.640	464.451	386.345
Andre finansielle indtægter.....	6	588	65	0
Andre finansielle omkostninger.....	7	-245.182	-591.167	-247.399
FINANSIELLE POSTER, NETTO.....		-244.594	-591.102	-247.399
ÅRETS RESULTAT.....		169.046	-126.651	138.946
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Årets afdrag på prioritetsgæld.....		136.784	131.560	138.946
Overført resultat.....		32.262	-258.211	0
I ALT.....		169.046	-126.651	138.946

BALANCE 31. JULI

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Ejendommen matr. nr. Utterslev, København 14 cy.....	8	26.500.000	18.400.000
Materielle anlægsaktiver.....		26.500.000	18.400.000
ANLÆGSAKTIVER.....		26.500.000	18.400.000
Periodeafgrænsningsposter.....		36.322	37.177
Forsikringsager.....		0	6.426
Varmeregnskab.....		0	17.445
Tilgodehavende boligafgift.....		0	28.055
Tilgodehavender.....		36.322	89.103
Nordea.....		708.961	587.192
Kassebeholdninger.....		513	2.113
Likvide beholdninger.....		709.474	589.305
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		745.796	678.408
AKTIVER.....		27.245.796	19.078.408
PASSIVER			
Andelskapital.....	10	397.330	397.330
Tabs- og vindingskonto.....	11	-4.228.883	-2.136.642
Opskrivningshenlæggelser.....	12	20.900.000	12.800.000
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....		17.068.447	11.060.688
Andre reserver(jf. generalforsamlingsbeslutning).....		2.261.287	0
EGENKAPITAL.....		19.329.734	11.060.688
Prioritetsgæld.....	13	7.838.380	7.975.164
Langfristede gældsforpligtelser.....		7.838.380	7.975.164
Vandregnskab.....	14	3.120	1.353
Varmeregnskab.....	9	10.713	0
Forudindbetalt boligafgift.....		4.044	0
Deposita.....		15.000	3.000
Skyldige omkostninger.....	15	44.530	37.103
Mellemregning administrator.....		275	1.100
Kortfristede gældsforpligtelser.....		77.682	42.556
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		7.916.062	8.017.720
PASSIVER.....		27.245.796	19.078.408
Eventualposter mv.	16		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	17		
Andelskroneberegning	18		
Nøgleoplysninger	19		

NOTER

	2015/16 kr.	2014/15 kr.	Note
Ejendomsskat m.v.			1
Ejendomsskat.....	157.209	157.209	
Renovation.....	50.977	52.998	
	208.186	210.207	
Forsikringer og abonnementer			2
Forsikringer.....	33.110	32.382	
Abonnementer.....	14.353	14.490	
	47.463	46.872	
Renholdelse/gårdmandsløn			3
Vicevært.....	56.821	54.942	
Snebekæmpelse.....	8.821	7.429	
Have- & gårdanlæg.....	12.998	5.091	
Øvrig renholdelse.....	777	0	
	79.417	67.462	
Reparationer og vedligeholdelse			4
Port/dørtelefon.....	30.175	493	
VVS.....	0	1.589	
Maler.....	0	1.481	
Vaskeri.....	0	498	
Kloakreparationer.....	36.565	0	
Varmeanlæg.....	5.034	4.198	
Elektriker.....	2.873	0	
Låseservice.....	928	1.210	
	75.575	9.469	
Foreningsomkostninger			5
Administration.....	51.827	51.407	
Vurdering.....	10.650	-760	
Revision.....	19.625	19.625	
Kontorartikler m.v.....	377	168	
Advokat.....	6.800	0	
Porto/gebyrer/stempel.....	2.694	3.666	
Generalforsamling/bestyrelsesmøder m.m.....	6.239	7.941	
Målerpasning/varmeregnskab.....	2.080	7.589	
Bestyrelsesgodtgørelse.....	14.800	13.875	
Småanskaffelser.....	1.762	4.906	
Beboeraktiviteter.....	7.766	7.049	
Arkitekt(inkl. tilstandsrapport kr. 25.000).....	26.925	7.350	
Honorar nøgletal.....	3.556	9.249	
	155.101	132.065	

NOTER

	2015/16 kr.	2014/15 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			6
Pengeinstitutter.....	588	65	
	588	65	
 Andre finansielle omkostninger			 7
Renter og bidrag prioritetsgæld.....	245.182	293.764	
Kurstab.....	0	264.172	
Låneomkostninger.....	0	33.231	
	245.182	591.167	
 Ejendommen matr. nr. Utterslev, København 14 cy			 8
Saldo, primo.....	18.400.000	18.400.000	
Opskrivning til valuarvurdering.....	8.100.000	0	
	26.500.000	18.400.000	
 Varmeregnskab			 9
A conto indbetalinger.....	-146.905	-137.800	
Køb af varme.....	136.192	155.245	
	-10.713	17.445	
 Andelskapital			 10
Saldo primo.....	397.330	397.330	
	397.330	397.330	
 Tabs- og vindingskonto			 11
Saldo primo.....	-2.136.642	-2.009.991	
Årets bevægelser.....	169.046	-126.651	
Overført til andre reserver.....	-2.261.287	0	
	-4.228.883	-2.136.642	

NOTER

	2015/16 kr.	2014/15 kr.	Note				
Opskrivningshenlæggelser			12				
Saldo primo.....	12.800.000	12.800.000					
Opskrivning til valuarvurdering.....	8.100.000	0					
	20.900.000	12.800.000					
 Prioritetsgæld			13				
	Hoved- stol	Restløbe- tid	Afdrag	Renter	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo	
RKD 3,56%.....	1.900.000	25,75	0	52.144	1.900.000	2.111.829	
**RKD 2,72%.....	6.154.000	28,50	136.784	193.038	5.938.380	6.107.138	
			136.784	245.182	7.838.380	8.218.967	
*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							14
A conto vandregnskab.....				54.575		51.750	
Køb af vand.....				-51.455		-50.396	
				3.120		1.354	
 Skyldige omkostninger							15
Reparation vandmåler.....				1.387		0	
Dong juni og juli 2016.....				4.395		0	
Byggesagsbehandling Kbh. Kommune.....				1.925		0	
Afsat revision.....				19.625		19.625	
Ejendomsskat juli 2016.....				17.198		17.478	
				44.530		37.103	

NOTER**Note****Eventualposter mv.****16****Eventualforpligtelser**

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervsmæssig 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 årsregnskabet balance og derved ikke er indregnet i beregningen af andelenes værdi.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**17**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut med en hovedstol på kr. 7.838.000 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. juli udgør kr. 26.500.000.

NOTER

Note

Egenkapital ('andelenes værdi')

18

I henhold til Lov om andelsboligforeninger § 5 skal vi oplyse, at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 17.068.447

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.....	26.500.000
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 2016.....	17.068.447	
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	26.500.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>26.500.000</u>	0
Kursværdi prioritetsgæld.....	8.218.967	
Bogført værdi prioritetsgæld.....	<u>7.838.380</u>	-380.587
Foreningens formue pr. 31. juli 2016.....		16.687.860

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:

$$\frac{16.687.860}{397.330} = 42,00 \text{ (27,83 pr. 31/7 2015)}$$

NOTER

Note

Andelskroneværdi 31/7 2016

18

	Andels- nummer	Areal	Andels- indskud	Andels- værdi
Svanevej 25, st. tv.....	1	90	16.875	708.750
Svanevej 25, st. th.....	2	74	16.542	694.764
Svanevej 25, 1. tv.....	3	90	16.875	708.750
Svanevej 25, 1. th.....	4	74	16.542	694.764
Svanevej 25, 2. tv.....	5	90	16.875	708.750
Svanevej 25, 2. th.....	6	82	16.708	701.736
Svanevej 25, 3. tv.....	7	83	16.875	708.750
Svanevej 25, 3. th.....	8	76	16.708	701.736
Svanevej 27, st. tv.....	9	50	16.042	673.764
Svanevej 27, st. th.....	10	70	16.458	691.236
Svanevej 27, 1. tv.....	11	50	16.042	673.764
Svanevej 27, 1. th.....	12	70	16.458	691.236
Svanevej 27, 2. tv.....	13	42	15.875	666.750
Svanevej 27, 2. th.....	14	70	16.458	691.236
Svanevej 27, 3. tv.....	15	39	15.875	666.750
Svanevej 27, 3. th.....	16	65	16.458	691.236
Falkevej 11, st. tv.....	17	82	16.708	701.736
Falkevej 11, st. th.....	18	82	16.708	701.736
Falkevej 11, 1. tv.....	19	82	16.708	701.736
Falkevej 11, 1. th.....	20	82	16.708	701.736
Falkevej 11, 2. tv.....	21	82	16.708	701.736
Falkevej 11, 2. th.....	22	82	16.708	701.736
Falkevej 11, 3. tv.....	23	76	16.708	701.736
Falkevej 11, 3. th.....	24	76	16.708	701.736
Svanevej 27, kld.....	25	0	0	0
Afrunding.....				0
		1.759	397.330	16.687.860

Noter

Note

Nøgleoplysninger

19

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	31-07-2016		31-7-2015	31-7-2014
	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	28	28
B5 Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0	102	102
B6 Ialt	26	1.917	1.889	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	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

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		<input checked="" type="checkbox"/>
	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	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	26.500.000	13.824
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	2.261.287	1.180
		%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	9	

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

Noter

Note

Nøgleoplysninger (fortsat)

19

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år		
H1	Boligafgift	545		
H2	Erhvervslejeindtægter	7		
H3	Boliglejeindtægter	0		
		2014	2015	2016
		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)	71	-72	96

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	9.487
K2	Gæld - omsætningsaktiver	4.076
K3	Teknisk andelsværdi	13.563

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

		2014	2015	2016
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	36	5	39
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	0	17	0
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m ²)	36	22	39

4. FINANSIELLE FORHOLD

Q	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	56%		
		2014	2015	2016
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	66	75	78

Bestyrelsens forslag til ændring af 5B:

I forbindelse med ændring af §13 på generalforsamlingen d. d. 29. maj 2012, skulle §22 samtidig være udgået.

Nuværende ordlyd:

§ 22 – Ledige lejligheder

Stk. 1

I tilfælde, hvor en tidligere udlejet lejlighed skal overgå til en andelshaver, eller en lejlighed, hvor den tidligere andelshaver har mistet indstillingsretten efter §§ 17, 18 og 21 (Manglende indstilling, Dødsfald, Eksklusion), eller har overgivet sin indstillingsret til bestyrelsen, skal bestyrelsen respektere de i § 13, stk. 1, litra B og C (Overdragelse) nævnte ventelister. Såfremt lejligheden ikke overtages i henhold til venteliste, skal det ved brev eller opslag med mindst 14 dages varsel bekendtgøres, at andelshaverne kan indstille en kandidat til lejligheden, og der trækkes lod mellem de indstillede kandidater, der kan godkendes af bestyrelsen, jf. § 13, stk. 1 (Overdragelse). Såfremt ingen kandidater indstilles, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage lejligheden.

Hele § 22 udgår.

Bilag 2

Bestyrelsen foreslår ændring af vedtægternes §6 – Andel

(ændring fremhævet)

Nuværende ordlyd:

§ 6 – Andel

Stk. 1 Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud. Generalforsamlingen er kompetent til at foretage regulering af andelene således, at det indbyrdes forhold mellem andelene kommer til at svare til boligernes indbyrdes areal.

Stk. 2 Andelen i foreningens formue kan ikke gøres til genstand for arrest eller eksekution. **Andelen kan ikke belånes**, og der kan ikke gives transport i eventuelt tilgodehavende efter en overdragelse, som endnu ikke er aftalt. Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 13-19 (Overdragelse, Købesum, Fremgangsmåde, Garanti for lån, Manglende indstilling, Dødsfald, Samlivsophævelse).

Stk. 3 For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, hvorpå det skal angives, at det træder i kraft for et bortkommet andelsbevis.

Ny ordlyd:

Stk. 1 Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud. Generalforsamlingen er kompetent til at foretage regulering af andelene således, at det indbyrdes forhold mellem andelene kommer til at svare til boligernes indbyrdes areal.

Stk. 2 Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 13-19, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboliglovens § 6 b.

Stk. 3 Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligloven. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboliglovens § 4 a.

Stk. 4 For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, hvorpå det skal angives, at det træder i kraft for et bortkommet andelsbevis.

Bilag 3

Bestyrelsen foreslår ændring af foreningens vedtægter, §13

(ændring fremhævet)

Nuværende ordlyd:

§ 13 – Overdragelse

Stk. 1 Ønsker en andelshaver at fraflytte sin lejlighed, er vedkommende berettiget til at overdrage sin andel til en anden.

Fortrinsret til at overtage andel og lejlighed skal gives i nedenstående rækkefølge:

A) Til den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelse sker i forbindelse med bytning af helårsbolig - dog skal andelshaveren have ejet og beboet andelslejligheden i min. 2 år for at have bytteret, eller til en person, der er beslægtet med andelshaveren i lige op- og nedstigende linie, til søskende eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen.

B) Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

Stk. 2 Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, men nægtes godkendelse, skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.

Stk. 3 Er der oprettet venteliste, har bestyrelsen på begæring af den fraflyttende andelshaver pligt til at anvise en ny andelshaver inden 8 uger fra begæringen. I modsat fald er andelshaveren selv berettiget til at indstille en person til bestyrelsens godkendelse efter stk. 2.

Forslag til ny ordlyd:

§ 13 – Overdragelse

Stk. 1 Ønsker en andelshaver at fraflytte sin andelsbolig, er andelshaveren berettiget til at overdrage andelsboligen efter reglerne i stk. 2. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.

Stk. 2 Fortrinsret til at overtage andelsboligen gives i nedenstående prioriterede rækkefølge til:

A) Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller til børn, børnebørn, søskende, forældre, bedsteforældre eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen.

B) En anden andelshaver i foreningen. Salget bekendtgøres ved opslag i opgangen, hvor evt. interesserede andelshavere har en frist på 10 dage til at meddele, at de ønsker at købe andelen. Hvis flere andelshavere er interesseret, har andelshaveren med længst anciennitet fortrinsret. Fortrinsretten er betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers andelsbolig frigøres, således at denne andelsbolig tilbydes iht. §13, stk. 1 og 2. I forbindelse med intern handel, er der frist på 3 mdr. på salg af andel, således at en andelshaver ikke ud over denne frist må eje 2 andele, jfr. vedtægternes §3

C) En anden person, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen. Den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for administration af ventelisten, herunder om gebyr for indtegning, om antallet af tilbud de indtegnede skal have fået, før de kan slettes, og om, at de indtegnede én gang årligt skal bekræfte deres ønske om at stå på ventelisten, idet de ellers slettes.

D) En anden, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

Stk. 3

Foreningens venteliste skal fremlægges til eftersyn for andelshaverne på den årlige ordinære generalforsamling.

Bilag 4

Bestyrelsen foreslår ændring af foreningens vedtægter, §3 - medlemmer

- Konsekvensrettelse ift. ændring af §13

(ændring fremhævet)

Nuværende ordlyd:

§ 3 – Medlemmer

Stk. 1 Som medlem kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der bebor eller samtidig med optagelsen flytter ind i en lejlighed i foreningens ejendom, og som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg. Hvert medlem kan kun have én lejlighed og er forpligtet til at bebo lejligheden, jf. dog § 11 (Fremleje).

Forslag til ny ordlyd:

§ 3 – Medlemmer

Stk. 1 Som medlem kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der bebor eller samtidig med optagelsen flytter ind i en lejlighed i foreningens ejendom, og som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg. Hvert medlem kan kun have én lejlighed og er forpligtet til at bebo lejligheden, jf. dog § 11 (Fremleje) **samt §13, stk. 2B (Overdragelse)**