

Til Andelshaverne i
AB Lyksborg

København, den 19. oktober 2017
Ref. nr. 122/Generalforsamling/ js
e-mail: js@wadm.dk

AB Lyksborg

Du indkaldes hermed til ordinær generalforsamling, hvilken afholdes:

d. 2. november 2017, 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.
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 2016/2017 samt forslag til budget for 2017/2018 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 Torsdag d. 2. november 2017 kl. 17.30

Torsdag d. 2. november 2017 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.
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 11 andelshavere, ud af 24 mulige stemmeberettigede svarende til 46%. Endvidere deltog Janne Sternberg fra Wind Administration.

Formand Kirsten Skov 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 vedtægtens § 24 stk. 2 samt § 25, stk. 1.

2. Bestyrelsens beretning

Kirsten Skov aflagde bestyrelsens beretning og nævnte herunder:

- Altanprojektet skrider fremad. Københavns kommune har modtaget ansøgning om byggetilladelse.
- Den gamle stald er blevet pudset på begge sider og fremstår nu i pæn stand.
- Tak for den store deltagelse i arbejdsweekenderne, hvor der er blevet lavet en hel del. Det er rart, at så mange møder op – ikke mindst for det sociale samvær.
- Der har igennem flere år været problemer med vandtrykket i ejendommen. Installationerne i kælderen, bliver nu gennemgået af en vvs'er og der vil blive rensede ventiler, skiftet filter mv. Det er således ikke umiddelbart nødvendigt med udskiftning af vandrør, som tidligere drøftet. HUSK at rense blandingsbatteri og filter på vandhanerne i lejlighederne.
- Der er konstateret utætheder i taget ifm. tagsagen for 5 år siden. Hovedentreprenøren, Enemærke & Petersen har nu sat en underentreprenør til at udbedre utæthederne. Hvis nogle af jer har fået vand ind, der skyldes utætheder i taget, så send en mail til bestyrelsen. Det blev i den forbindelse nævnt at 27, 3.th. havde observeret vand i vindueskarmen – skriver til bestyrelsen.
- Regnskabet ifm. manglende deltagelse i arbejdsweekender afsluttes i forbindelse med den ordinære generalforsamling. Det anbefales i god tid, at planlægge hvilke opgaver man skal have, såfremt man ikke har mulighed for at deltage i arbejdsweekenden.

Der var ingen yderligere kommentarer til beretningen, der herefter blev taget til efterretning.

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

Janne Sternberg gennemgik den med indkaldelsen udsendte årsrapport for 2016/2017, udvisende et overskud på kr. 276.575 før afdrag.

Ejendommen er blevet vurderet af en valuar, hvorfor værdien er steget med 1 mio. kr. siden sidste år. Der er i andelskronen reserveret 2.261.287 kr. til fremtidig vedligeholdelse, kursudsving mv.

Bestyrelsen havde foreslået en andelskrone på 45,31. Størrelsen på reservationen samt andelskronen blev debatteret. Der var enighed om, at fastsætte andelskronen til 43 og dermed forhøje det reserverede beløb med ca. 917.000 kr.

Herefter blev årsrapport for 2016/2017 med den foreslåede andelskrone på 43 enstemmigt vedtaget.

Det vil sammen med referatet blive fremsendt årsrapport udvisende en andelskrone på 43.

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

Janne Sternberg gennemgik budget 2017/2018, der havde været udsendt sammen med indkaldelsen. Budgettet forudsatte en boligafgiftsstigning fra 1. august 2017 på 2%.

Det afsatte beløb til vedligeholdelse på ca. 156.000 kr. kan bestyrelsen i princippet råde over, men har altid været praksis i foreningen, at udgifter på mere end 25.000 kr. til et enkelt projekt, skal vedtages på en generalforsamling. Denne praksis er uændret.

Budgettet blev herefter 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, opsiges eksisterende lån, indgå fastkursaftale samt optage nye lån.

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

6. Valg af bestyrelse samt valg af formand.

Bestyrelsen vælges for et år ad gangen.

Den nuværende bestyrelse bestående af Kirsten Skov som formand, Trine Dyrholm, Peer Nielsen, Farhad Nozari og Anne Haahr Andersen ønskede alle at genopstille.

Da ingen andre ønskede at opstille til bestyrelsen, blev alle derfor genvalgt.

Som suppleanter genvalgte Emilie Skov og Maja Lind Ziska.

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).

Der var intet til dette punkt.

9. Eventuelt.

- Storskrald: der blev sidste gang ikke tømt storskrald, da det ikke var sorteret korrekt. Hvis nogle er i tvivl om hvad der må komme i storskrald, kan I finde oplysningerne på: kk.dk/affald eller kontakt Ane. Arbejdsweekenden blev bl.a. brugt til at sortere storskrald – den tid kunne være brugt bedre på noget andet.
- Hårde hvidevarer med ledning må IKKE komme i storskrald.
- Husk at folde papkasserne sammen INDEN de lægges i papcontainere, så der er plads til mere end 2 papkasser.
- Tak for det store fremmøde til sommerfesten. Festudvalget vil gerne holde en julehyggedag. Det kommer til at foregå d. 10. december 2017 kl. 14-17, hvor der vil være juleklip, quiz, æbleskiver og måske julemanden kommer forbi?
- Der blev spurgt til tidshorizonten for altanerne: vi skal nok regne med at altanerne først er færdige efter sommeren 2018.

Herefter blev generalforsamlingen hævet kl. 18.15 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.”

Trine Dyrholm Eriksen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Lyksborg

Serienummer: PID:9208-2002-2-074441214921

IP: 87.54.43.242

2017-11-15 14:10:17Z

NEM ID 

Janne Bladt Sternberg

Dirigent

På vegne af: Wind Administration ApS

Serienummer: CVR:28322143-RID:61645368

IP: 212.60.107.98

2017-11-15 14:13:29Z

NEM ID 

Janne Bladt Sternberg

Referent

På vegne af: Wind Administration ApS

Serienummer: CVR:28322143-RID:61645368

IP: 212.60.107.98

2017-11-15 14:13:29Z

NEM ID 

Peer Nielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Lyksborg

Serienummer: PID:9208-2002-2-844036952472

IP: 87.72.27.156

2017-11-15 19:43:35Z

NEM ID 

Ane Haahr Andersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Lyksborg

Serienummer: PID:9208-2002-2-381871178432

IP: 87.72.27.152

2017-11-18 11:49:28Z

NEM ID 

Kirsten Skov

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Lyksborg

Serienummer: PID:9208-2002-2-529715927372

IP: 188.64.152.211

2017-11-21 12:02:48Z

NEM ID 

Farhad Nozari-Roudsari

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Lyksborg

Serienummer: PID:9208-2002-2-762171768366

IP: 128.76.249.195

2017-11-27 13:51:53Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 0JDD-WXZ37-LDKF6-E74LZ-GYV6G-4YXEM

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

2016/17

**Korrigeret årsrapport i henhold til
generalforsamlingsbeslutning 2/11 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på foreningens ordinære generalforsamling
den / 2017

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 2016 - 31. juli 2017	
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 2016/17 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 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2016 - 31. juli 2017.

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 24. oktober 2017

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 2016/17. 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 2017.

København, den 24. oktober 2017

Administrator:

Janne Sternberg
Wind Administration ApS

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i A/B Lyksborg

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Lyksborg for regnskabsåret 1. august 2016 - 31. juli 2017, 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 aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. juli 2017 samt af resultatet af aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2016 - 31. juli 2017 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 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 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, 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 24. oktober 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 76 70

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
Nøgletal	kr. pr. m ² andel	kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering.....	10.460	9.598
Valuarvurdering.....	15.634	14.345
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	-3.919	
Foreslået andelsværdi.....	9.713	
Reserver uden for andelsværdi.....	1.807	
		kr./m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....		556
Omkostninger m.v. i %		
Vedligeholdelsesomkostninger.....		2%
Øvrige omkostninger.....		54%
Finansielle poster, netto.....		28%
Afdrag.....		16%
		100%
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....		97%

UDVIKLING I HOVEDTAL

	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14	2012/13
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2012/13 = index 100).....	104	102	101	101	100
Andelskrone.....	43,00	42,00	27,83	27,18	27,19
Vedtaget på generalforsamlingen.....		42,00	27,83	27,18	27,19

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B Lyksborg for 2016/17 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 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 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 årsafslutnings-tidspunktet.

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. 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 "Nøgleoplysningsskema 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 2016/17 kr.	Regnskab 2015/16 kr.	(ej revideret) Budget 2016/17 kr.
Andelsboligafgift.....		977.621	958.365	978.180
Lejeindtægt, erhverv.....		12.000	12.600	12.000
Vaskeriindtægter.....		2.100	14.491	10.000
Fælles pligtarbejde.....		14.000	23.000	15.000
INDTÆGTER I ALT.....		1.005.721	1.008.456	1.015.180
Ejendomsskat m.v.....	1	-201.501	-208.186	-217.000
Forsikringer og abonnementer.....	2	-44.316	-47.463	-49.300
Elektricitet og gas.....		-14.757	-29.074	-30.000
Renholdelse/gårdmandsløn.....	3	-67.547	-79.417	-69.000
Reparationer og vedligeholdelse.....	4	-15.392	-75.575	-190.680
Foreningsomkostninger.....	5	-144.879	-155.101	-128.200
OMKOSTNINGER I ALT.....		-488.392	-594.816	-684.180
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT.....		517.329	413.640	331.000
Andre finansielle indtægter.....	6	0	588	0
Andre finansielle omkostninger.....	7	-240.754	-245.182	-190.000
FINANSIELLE POSTER, NETTO.....		-240.754	-244.594	-190.000
ÅRETS RESULTAT.....		276.575	169.046	141.000
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Årets afdrag på prioritetsgæld.....		140.549	136.784	141.000
Overført resultat.....		136.026	32.262	0
I ALT.....		276.575	169.046	141.000

BALANCE 31. JULI

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Ejendommen matr. nr. Utterslev, København 14 cy.....	8	27.500.000	26.500.000
Materielle anlægsaktiver.....		27.500.000	26.500.000
ANLÆGSAKTIVER.....		27.500.000	26.500.000
Periodeafgrænsningsposter.....		36.903	36.322
Tilgodehavender.....		36.903	36.322
Nordea.....		844.661	708.961
Kassebeholdninger.....		513	513
Likvide beholdninger.....		845.174	709.474
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		882.077	745.796
AKTIVER.....		28.382.077	27.245.796
PASSIVER			
Andelskapital.....	10	397.330	397.330
Tabs- og vindingskonto.....	11	-4.868.995	-4.228.883
Opskrivningshenlæggelser.....	12	21.900.000	20.900.000
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....		17.428.335	17.068.447
Andre reserver(jf. generalforsamlingsbeslutning).....		3.177.975	2.261.287
EGENKAPITAL.....		20.606.310	19.329.734
Prioritetsgæld.....	13	7.697.831	7.838.380
Langfristede gældsforpligtelser.....		7.697.831	7.838.380
Vandregnskab.....	14	6.259	3.120
Varmeregnskab.....	9	7.864	10.713
Forudindbetalt boligafgift.....		6.594	4.044
Deposita.....		18.000	15.000
Skyldige omkostninger.....	15	39.219	44.530
Mellemregning administrator.....		0	275
Kortfristede gældsforpligtelser.....		77.936	77.682
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		7.775.767	7.916.062
PASSIVER.....		28.382.077	27.245.796
Eventualposter mv.....	16		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	17		
Andelskroneberegning.....	18		
Nøgleoplysninger.....	19		

NOTER

	2016/17 kr.	2015/16 kr.	Note
Ejendomsskat m.v.			1
Ejendomsskat.....	154.916	157.209	
Renovation.....	46.585	50.977	
	201.501	208.186	
Forsikringer og abonnementer			2
Forsikringer.....	34.129	33.110	
Abonnementer.....	10.187	14.353	
	44.316	47.463	
Renholdelse/gårdmandsløn			3
Vicevært.....	57.053	56.821	
Snebekæmpelse.....	9.964	8.821	
Have- & gårdanlæg.....	530	12.998	
Øvrig renholdelse.....	0	777	
	67.547	79.417	
Reparationer og vedligeholdelse			4
Port/dørtelefon.....	1.007	30.175	
Vaskeri.....	2.449	0	
Kloakreparationer.....	0	36.565	
Varmeanlæg.....	9.111	5.034	
Elektriker.....	2.515	2.873	
Låseservice.....	310	928	
	15.392	75.575	
Foreningsomkostninger			5
Administration.....	52.174	51.827	
Vurdering.....	10.650	10.650	
Revision.....	19.625	19.625	
Kontorartikler m.v.....	510	377	
Advokat.....	0	6.800	
Porto/gebyrer/stempel.....	2.441	2.694	
Generalforsamling/bestyrelsesmøder m.m.....	5.465	6.239	
Målerpasning/varmeregnskab.....	8.034	2.080	
Bestyrelsesgodtgørelse.....	18.500	14.800	
Småanskaffelser.....	24.356	1.762	
Beboeraktiviteter.....	1.493	7.766	
Arkitekt.....	-1.925	26.925	
Honorar nøgletal.....	3.556	3.556	
	144.879	155.101	

NOTER

	2016/17 kr.	2015/16 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			
Pengeinstitutter.....	0	588	6
	0	588	
Andre finansielle omkostninger			
Renter og bidrag prioritetsgæld.....	240.754	245.182	7
	240.754	245.182	
Ejendommen matr. nr. Utterslev, København 14 cy			
Saldo, primo.....	26.500.000	18.400.000	8
Opskrivning til valuarvurdering.....	1.000.000	8.100.000	
	27.500.000	26.500.000	
<p>Ejendommen er værdiansat til dagsværdi pr. 31. juli 2017 kr. 27.500.000 i henhold til vurdering af 24. juni 2017 foretaget af ejendomsmægler og valuar Morten Ristock-Poulsen. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2016 udgør kr.18.400.000.</p> <p>Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 1,5%. 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			
A conto indbetalinger.....	-148.360	-146.905	9
Køb af varme.....	140.496	136.192	
	-7.864	-10.713	
Andelskapital			
Saldo primo.....	397.330	397.330	10
	397.330	397.330	
Tabs- og vindingskonto			
Saldo primo.....	-4.228.882	-2.136.642	11
Årets resultat.....	276.575	169.046	
Overført til andre reserver.....	-916.688	-2.261.287	
	-4.868.995	-4.228.883	

NOTER

	2016/17 kr.	2015/16 kr.	Note				
Opskrivningshenlæggelser							
Saldo primo.....	20.900.000	12.800.000	12				
Opskrivning til valuarvurdering.....	1.000.000	8.100.000					
	21.900.000	20.900.000					
 Prioritetsgæld			13				
	Hoved- stol	Restløbe- tid	Afdrag	Renter	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo	
RKD 2,26%.....	1.900.000	24,75	0	52.144	1.900.000	2.083.461	
**RKD 2,72%.....	6.154.000	27,50	140.549	188.610	5.797.831	5.957.515	
			140.549	240.754	7.697.831	8.040.976	
*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.....				55.520		54.575	
Køb af vand.....				-48.890		-51.455	
				6.259		3.120	
 Skyldige omkostninger							15
Reparation vandmåler.....				0		1.387	
Dong juni og juli 2017.....				3.151		4.395	
Byggesagsbehandling Kbh. Kommune.....				0		1.925	
Afsat revision.....				19.625		19.625	
Ejendomsskat juli 2017.....				16.443		17.198	
				39.219		44.530	

NOTER

Note

Eventualposter mv.

16

Eventualforpligtelser

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 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. 7.697.831 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. juli 2017 udgør kr. 27.500.000.

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. 17.428.335

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.....	27.500.000
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 2017.....		17.428.335
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	27.500.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>27.500.000</u>	0
Kursværdi prioritetsgæld.....	8.040.976	
Bogført værdi prioritetsgæld.....	<u>7.697.831</u>	-343.145
Foreningens formue pr. 31. juli 2017.....		17.085.190

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:

$$\frac{17.085.190}{397.330} = 43,00 \text{ (42,00 pr. 31/7 2016)}$$

NOTER

Note

Andelskroneværdi 31/7 2017

18

	Andels- nummer	Areal	Andels- indskud	Andels- værdi
Svanevej 25, st. tv.....	1	90	16.875	725.625
Svanevej 25, st. th.....	2	74	16.542	711.306
Svanevej 25, 1. tv.....	3	90	16.875	725.625
Svanevej 25, 1. th.....	4	74	16.542	711.306
Svanevej 25, 2. tv.....	5	90	16.875	725.625
Svanevej 25, 2. th.....	6	82	16.708	718.444
Svanevej 25, 3. tv.....	7	83	16.875	725.625
Svanevej 25, 3. th.....	8	76	16.708	718.444
Svanevej 27, st. tv.....	9	50	16.042	689.806
Svanevej 27, st. th.....	10	70	16.458	707.694
Svanevej 27, 1. tv.....	11	50	16.042	689.806
Svanevej 27, 1. th.....	12	70	16.458	707.694
Svanevej 27, 2. tv.....	13	42	15.875	682.625
Svanevej 27, 2. th.....	14	70	16.458	707.694
Svanevej 27, 3. tv.....	15	39	15.875	682.625
Svanevej 27, 3. th.....	16	65	16.458	707.694
Falkevej 11, st. tv.....	17	82	16.708	718.444
Falkevej 11, st. th.....	18	82	16.708	718.444
Falkevej 11, 1. tv.....	19	82	16.708	718.444
Falkevej 11, 1. th.....	20	82	16.708	718.444
Falkevej 11, 2. tv.....	21	82	16.708	718.444
Falkevej 11, 2. th.....	22	82	16.708	718.444
Falkevej 11, 3. tv.....	23	76	16.708	718.444
Falkevej 11, 3. th.....	24	76	16.708	718.444
Svanevej 27, kld.....	25	0	0	0
Afrunding.....				0
		1.759	397.330	17.085.190

Noter

Nøgleoplysninger

 Note
19

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	31-07-2017		31-7-2016	31-7-2015
	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	<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		<input checked="" type="checkbox"/>
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:	

	Sæt kryds	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	27.500.000	14.345	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	3.177.975	1.658	
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	12		

	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	556
H2 Erhvervslejeindtægter	7
H3 Boliglejeindtægter	0

	2015 kr. pr. m ²	2016 kr. pr. m ²	2017 kr. pr. m ²
J Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	-72	96	157

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	9.713
K2 Gæld - omsætningsaktiver	3.919
K3 Teknisk andelsværdi	13.632

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2015 kr. pr. m ²	2016 kr. pr. m ²	2017 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	5	39	8
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	17	0	0
M3 Vedligehold, i alt (kr. pr. m ²)	22	39	8

4. FINANSIELLE FORHOLD

Q Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	72%
---	-----

	2015 kr. pr. m ²	2016 kr. pr. m ²	2017 kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	75	78	80

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.”

Peer Nielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Lyksborg

Serienummer: PID:9208-2002-2-844036952472

IP: 87.72.27.149

2017-11-15 14:06:56Z

NEM ID 

Trine Dyrholm Eriksen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Lyksborg

Serienummer: PID:9208-2002-2-074441214921

IP: 87.54.43.242

2017-11-15 14:08:23Z

NEM ID 

Janne Bladt Sternberg

Administrator/dirigent

På vegne af: Wind Administration ApS

Serienummer: CVR:28322143-RID:61645368

IP: 212.60.107.98

2017-11-15 14:12:21Z

NEM ID 

Ane Haahr Andersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Lyksborg

Serienummer: PID:9208-2002-2-381871178432

IP: 87.72.27.152

2017-11-18 11:47:37Z

NEM ID 

Kirsten Skov

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Lyksborg

Serienummer: PID:9208-2002-2-529715927372

IP: 188.64.152.211

2017-11-21 12:04:50Z

NEM ID 

Farhad Nozari-Roudsari

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Lyksborg

Serienummer: PID:9208-2002-2-762171768366

IP: 128.76.249.195

2017-11-27 13:53:35Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: ICLKB-1MQO2-GWOK3-0NLHW-EGEXA-TN5JF

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>**

AB Lyksborg - budgetforslag 2017/2018

		Budget	Budget	Regnskab
		2017/2018	2016/2017	2016/2017
Indtægter:	Kto.:			
Boligafgift	1031	977.640	959.000	977.621
Stigning i boligafgift fra 1/8 2017 2%	1031	19.500	19.180	0
Erhvervsleje	1002	12.000	12.000	12.000
Vaskeri	1061	2.500	10.000	2.100
Fælles pligtarbejde	1105	15.000	15.000	14.000
Indtægter i alt		1.026.640	1.015.180	1.005.721
Udgifter:				
Vedligeholdelse m.v.:				
Vaskeri	1312	2.500	2.500	2.449
Have- og gårdanlæg	1321	12.000	12.000	17.000
Større vedligeholdelse	1350	0	0	0
Alm. vedligeholdelse	1395	156.230	176.180	12.943
Vedligeholdelse m.v. i alt		170.730	190.680	32.392
Skatter og afgifter:				
Grundskyld	1401	153.300	163.000	154.916
Renovation m.m.	1403	44.000	53.500	46.585
Rottebekæmpelse	1404	410	500	0
EI, fællesarealer	1451	20.000	30.000	14.757
Skatter og afgifter i alt		217.710	247.000	216.258
Forsikringer og abonnementer:				
Bygningsforsikring m.m.	1501	34.800	34.000	34.129
Abonnementer	1525	15.000	15.300	10.187
Forsikringer og abonnementer i alt		49.800	49.300	44.316
Renholdelse og lønninger:				
Vicevært aflønning m.v.	1666	58.000	58.000	57.053
Rengøringsartikler, arbejdstøj m.v.	1674	1.000	1.000	0
Snebekæmpelse	1675	10.000	10.000	9.964
Vicevært m.v. i alt		69.000	69.000	67.017
Foreningsudgifter:				
Generalforsamling og bestyrelsesmøder	1701	7.500	7.500	5.465
Bestyrelseshonorar	1704	18.500	14.800	18.500
Beboeraktiviteter	1705	7.500	7.500	1.493
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	510
Foreningsudgifter i alt		36.000	32.300	25.968
Administrationsomkostninger:				
Administrationshonorar	1761	52.300	52.800	52.174
Advokathonorar	1762	0	0	0
Valuarvurdering	1764	11.000	11.000	10.650
Revisionshonorar	1765	20.000	20.000	19.625
Arkitekt/rådgivning	1766	0	0	0
Porto, gebyrer bank m.v.	1768	3.500	3.500	2.441
Honorar nøgletal	1770	3.600	3.600	3.556
Varmeregnskabshonorar	1771	8.000	2.500	8.034
Øvrige	1772	2.500	2.500	5.961
Administrationsomkostninger i alt		100.900	95.900	102.441
Finansielle omkostninger:				
Netto renter	1951		0	0
Prioritetsrenter	1954	238.500	190.000	240.754
Kurstab og låneomkostninger	1960	0		0
Finansielle omkostninger i alt		238.500	190.000	240.754
Driftsomkostninger i alt		882.640	874.180	729.146
Skat af årets resultat	1982	0	0	0
Årets resultat		144.000	14.100	276.575
Afdrag på prioritetsgæld		144.000	14.100	140.549
Årets resultat		0	0	136.026