ABINGOLF
– også din forening

Indkaldelse til
Ordinær generalforsamling

Bestyrelsens beretning
Side 6

Årsrapport for 2022 og forslag til budget 2023
Side 16

Andelsværdi
Side 30

Vedligeholdelsesplan
Side 54

Onsdag den 26. april 2023 kl. 18.30

Kulturhuset
Islands Brygge 18
2300 København S

Gratis spisning fra kl. 17.30

Seneste aflevering af forslag
Side 3

Eventuelle forslag fra andelshaverne vil blive eftersendt.

Vedlagt indkaldelsen er fuldmagtsblanket.

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

ANDELSBOLIGFORENINGEN

INGOLF

Hermed indkaldes til ordinær generalforsamling, der afholdes

onsdag den 26. april 2023 kl. 18:30

i Kulturhuset, Islands Brygge 18, 2300 København S.

Der er spisning fra kl. 17.30.

For generalforsamlingen foreligger følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.

2. Bestyrelsens beretning.

3. Forelæggelse af årsregnskab 2022, forslag til værdiansættelse, samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen. Herunder gennemgang af skema med de centraløkonomiske nøgleoplysninger.
   A. Bestyrelsen foreslår, at andelskronen fastsættes til 50,25.

4. Forelæggelse af driftsbudget 2023 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. Bestyrelsen foreslår en uændret boligafgift.

5. Generalforsamlingen tager stilling til, om bestyrelsen skal have bemyndigelse til at omlægge kreditforeningslån.
   Bestyrelsen anmoder om bemyndigelse til at omlægge foreningens kreditforeningslån til et nyt lån med lavere og fast rente samt til at løbetidsforlængelse de nye lån og afholde alle omkostninger i denne forbindelse herunder at kurssikre de nye lån.

6. Forslag.

   Forslag A. Bestyrelsen stiller forslag om udvidelse af varmeanlægsprojektet, som blev vedtaget på foreningens ekstraordinær generalforsamling 17. februar 2022. Bestyrelsen foreslår at udvide forslaget med 2 mio. kr. inkl. moms til isolering af brystninger under vinduer, i de lejligheder som får udskiftet radiatorer. Nyt samlet budget på 9,6 mio. kr. inkl. moms.

   Udvidelsen vil ligeledes finansieres af foreningen likvide beholdning.

   Forslag B. Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægtens § 29, stk. 1.
   Forslaget blev foreløbigt vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling den 26. april 2022, hvorfor forslaget kan endelig vedtages ved 2/3 flertal af de repræsenteret.

Nuværende formulering: "*Bestyrelsen består af 7 medlemmer. Bestyrelsens formand vælges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv med en næstformand og en sekretær. Generalforsamlingen vælger desuden 4 suppleanter.*"

Foreslås ændret til: "*Bestyrelsen består af 7 medlemmer. Bestyrelsen konstituerer sig selv med en formand, næstformand og en sekretær. Generalforsamlingen vælger desuden 4 suppleanter.*"

Forslag C. Bestyrelsen stiller forslag om ny § 23, stk. 1. punkt 5 i vedtægten om eksklusion:
"*5. Når et medlem i forbindelse med overdragelse af andelsboligen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen*."

Begrundelse: Bestyrelsen har undersøgt og erfaret, at nuværende eksklusions bestemmelser ikke er stærke nok i en evt. retssag, hvorfor bestyrelsen stiller dette forslag.

Forslag D. Bestyrelsen stiller forslag om ny § 14, stk. 3 i vedtægten om sammenlægning.

På foreningens ordinære generalforsamling 14. marts 2011 blev sammenlægningsgraden fastsat til 40 % af samlet boligareal i ejendommen. Bestyrelsen stiller forslag om at skrive beslutningen ind i vedtægten:

"Stk. 3.
Det er tilladt at sammenlægge to andelsboliger til én, indtil den samlede sammenlægningsgrad på 40 % nås af forenignens boligareal, jf. dog § 3, stk. 5. Bestyrelsen fastsætter øvrige betingelser ved sammenlægning."

7. Valg af bestyrelse, herunder suppleanter.

8. Valg af administrator og revisor.

9. Eventuelt.

Aflevering af forslag

Forslag skal, for at kunne blive behandlet, være formanden i hænde **senest tirsdag d. 18. april 2023**, og afleveres i postkassen i porten i Halfdansgade 25, st., eller på adressen mail@ingolf.dk.

Velkommen til en ny hjemmeside

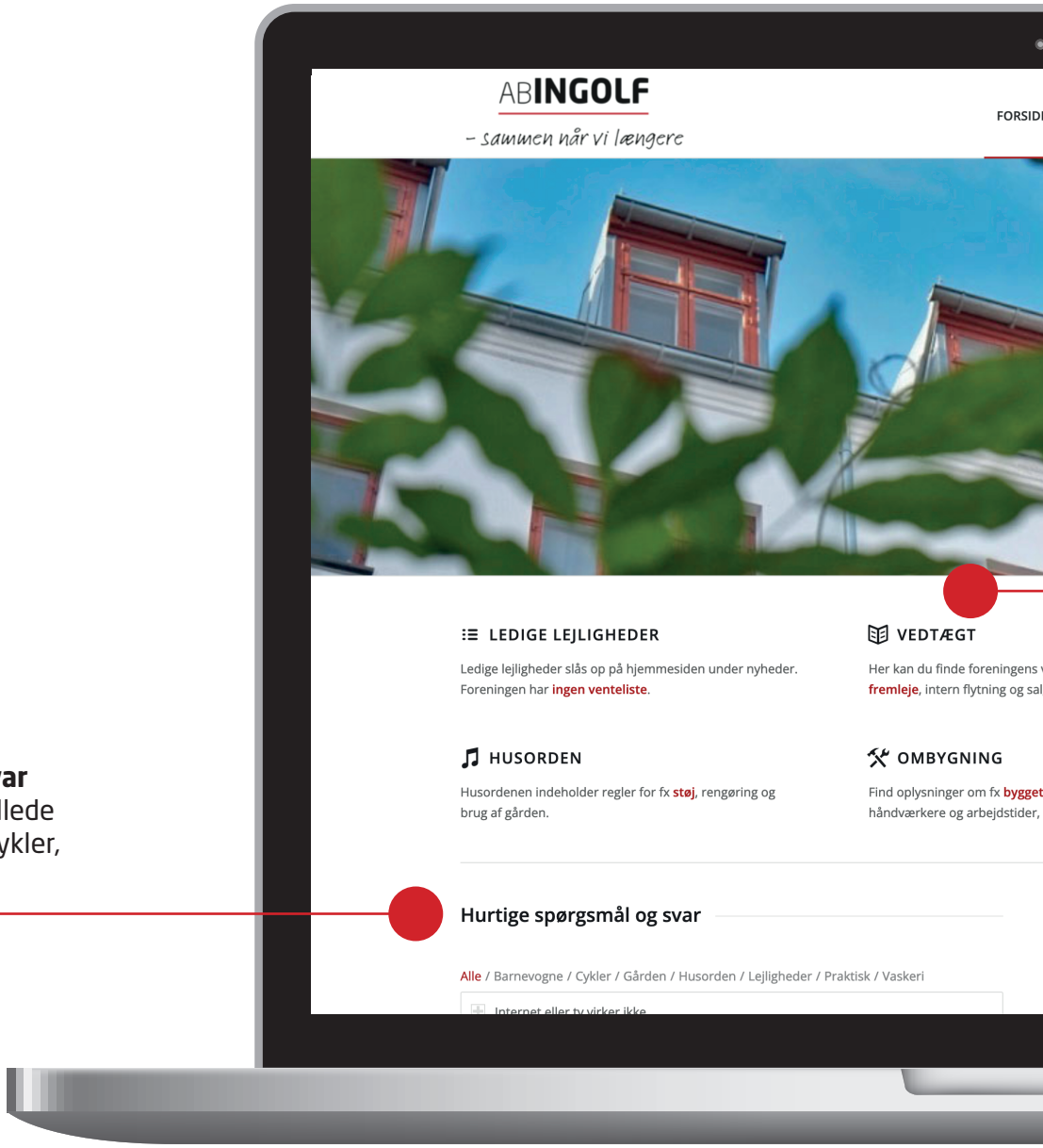
Med den nye hjemmeside bliver det forhåbentlig lettere at finde information og svar på mange af de spørgsmål, vi som beboere har brug for, når vi fx skal bygge om, tale økonomi med banken, finde husorden eller booke beboerhotellet.

Nyheder
Beskeder og information fra bestyrelsen og ejendomskontoret samt lejligheder til salg.

Foreningen
Materiale fra generalforsamlinger, bestyrelsen, udvalg, information til beboerne, praktisk om huset, foreningens historie – og alle faciliteterne som fx beboerhotel, delecykel og kajakhotel.

Min bolig
Information om fx skimmelsvamp, ansvarsfordeling, ombygning, køb og salg samt udlejning.

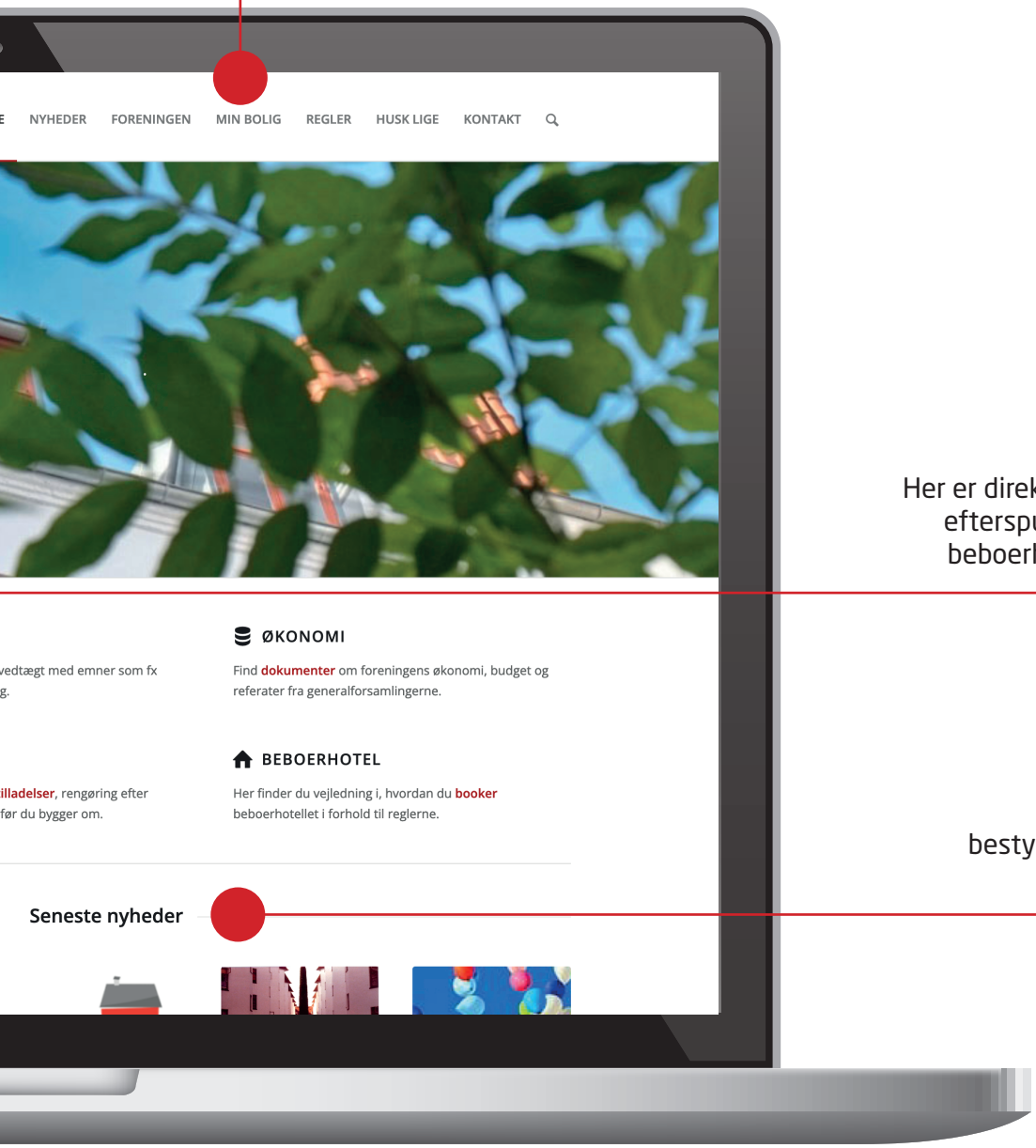
Hurtige spørgsmål og svar
Her finder du de oftest stillede spørgsmål og svar om fx cykler, depotrum og vaskebrikker.



Regler
Foreningens vedtægt og husorden samt byggeregler.

Husk lige
Retningslinjer og opfordringer om fx brandalarmer, brug af gården, åbne vinduer, vaskeri, udluftning og altankasser, så vi alle kan få en god dag.

Kontakt
Kontaktoplysninger til bestyrelse, ejendomskontor, administrator (CEJ), foreningens håndværkere og information til foreningens leverandører.



De seks punkter
Her er direkte links til nogle af de mest efterspurgte emner i foreningen, fx beboerhotel, husorden og økonomi.

Seneste nyheder
Her finder du beskeder fra bestyrelsen og ejendomskontoret samt lejligheder til salg.

Bestyrelsens beretning

2022-2023

Den filosofiske indledning

Begyndende med det store spørgsmål: Hvad er en andelsforening? Eller måske mere vigtigt; hvad er det for dig? Man kunne male et billede af andelsboligforeningens oprindelse, en lang historie koblet til arbejderen og et opgør med datidens elendige boligforhold byggende på grundsætninger om samarbejde og fællesskab for at fremme en fælles interesse, nemlig tryghed og eget tag over hovedet. Fascinerende, men måske knapt så relevant i denne sammenhæng. En lidt mere moderne andelsboligtanke er, at man kan købe en bolig billigt, mod at man ejer og hæfter for ejendommen sammen med de andre andelshavere. Også her er der langt fra den oprindelige tanke til nutidens boligform, der måske i overvejende grad vælges af praktiske årsager som låneforhold og rent og skært udbud og mindre af idealistiske formål. Tanken om fællesskabet optager mindre og mindre plads i den hverdagstrummerum, der udfolder sig inden for egne kvadratmeter, men selv om meget har ændret sig over de sidste 100 år, kræver det stadig fællesskab og solidaritet at bo i og drive en andelsboligforening. Vi ejer, passer og plejer vores hus sammen. Eller det burde vi i hvert fald.

Der er over den seneste årrække, kommet et udtalt skel mellem bestyrelsen og driften og andelshaverne. Distancen kommer sig måske af, at foreningen er sund og veldrevet, så der er et vist niveau af bureaukrati. Måske bunder det i noget helt andet. Realiteten er, at bestyrelsen og driften består af jeres naboer. Helt almindelige andelshavere med studie, fuldtidsarbejder, børn og hobbyer. De har bare valgt at prioritere noget af deres tid til vores fællesskab. Bestyrelsen er ikke bare noget, der er der og bare varetager det hele. Bestyrelsen er også os. For at vores forening fungerer for os, er det derfor vigtigt, at også du tager del i den.

”Det lyder alt sammen fint og Morten Korch-agtigt, men jeg har ikke tid til at sidde i et udvalg eller i bestyrelsen’. Se, det er helt forståeligt. Vi bor heldigvis i en forening, der er så stor, at vi hverken kan eller skal deltage lige meget alle sammen hele tiden. Hvis du ikke kan deltage aktivt lige nu, så kan du faktisk også hjælpe til ved at lade være.

Bare tre hurtige. For eksempel lade være med at

- putte cigaretskod i et bed, i kloakken, i en tom krukke, en tom barnevogn eller andet. Vi har sørget for askebægre i gården, der holder tæt for både vand og små fingre.
- parkere din cykel i gården. De hører til i kælderen eller i stativerne på gaden. I gården står de i vejen for arbejde, ellers står de ude i bedene. Det er mere end ærgerligt, at dine naboer prøver at gøre gården grøn, og der parkeres cykler på noget, der kunne være blevet til en plante eller en blomst.
- efterlade eller opbevare ejendele i trappeopgange og på fællesarealerne. Det er både farligt og dyrt for os alle sammen.

Selvom det måske ikke føles sådan, så bruger foreningen som helhed hver uge både tid og vores penge på de her opgaver. Begge kunne bruges på mere givtige ting. For det er ikke bare nogens ressourcer, vi tærer på, det er vores.

De mindre filosofiske afsnit

Bestyrelsesårets gang

Bestyrelsen konstituerede sig efter generalforsamlingen på førstkommende bestyrelsesmøde. De nytilkomne suppleanter blev introduceret til bestyrelsen, og de fleste af de faste poster blev besat: Kristoffer fortsatte som kasserer og Pernille som primær sekretær. Posten som næstformand forblev ubesat i nogle måneder, indtil Simon trådte til. Vi kom desværre ikke langt hen på sensommeren, før flere af bestyrelsens medlemmer blev ramt af stress, en gik på orlov på ubestemt tid, og en fralagde alle opgaver og deltog udelukkende på bestyrelsesmøderne. Bestyrelsens andre medlemmer var gode til at træde til og aflaste, så opgaver stadig blev udført efter bedste evne. Det skal de have tak for.

Bestyrelsens arbejdsweekend

Inden Corona var der tradition for, at bestyrelsen starter bestyrelsesåret med at tage af sted på en arbejdsweekend. Dette både for at ryste bestyrelsen sammen og gavne de sociale bånd, der kræves for at arbejde sammen frivilligt, men især også for at få en fokuseret start på bestyrelsens kommende arbejder. Af flere årsager var dette ikke en mulighed i år, og bestyrelsen valgte i stedet at afholde en arbejdsdag i januar med workshops og frie debatter. Et af fokusområderne var bestyrelsens image, og hvilke forventninger, der er til bestyrelsen. Sammenlignet med andre foreninger på Bryggen er serviceniveauet i Ingolf højt, og ønsket om samarbejde og engagement måske endnu højere.Der synes dog at være et gab mellem den mængde arbejde, vi lægger, og det billede, der til tider bliver tegnet af bestyrelsens i højere grad manglende arbejde. En dissonans, der højst sandsynligt grunder i manglende forventningsafstemning og måske en mangeårig skæv prioritering af kræfter. Herfra opstod en naturlig debat om bestyrelsens opgaver. Med en overvejende andel af relativt nye bestyrelsesmedlemmer, hvor størstedelen på nuværende tidspunkt har siddet i én fuld periode eller mindre, så kom der en rigtig fin og konstruktiv snak frem mod at finde en bedre balance mellem, hvilke opgaver bestyrelsen skal løfte, hvilke vi gerne vil løfte og hvilke, der tærer mere, end de hjælper foreningen. I fortsættelse heraf flere ideer til fremtidig formidling, opgavedeling og -uddelegering og bedre kompetenceudnyttelse. Man kunne også spørge sig selv, om foreningen vil have en bestyrelse, der blot afvikler driften, eller en bestyrelse, der stræber efter at udvikle foreningen til fælles bedste.

Det var på mange måder en inspirerende dag, og resultaterne fra dagen vil implementeres løbende over den kommende periode. Bestyrelsen har intention om at afholde lignende dage/workshops i fremtiden.

Bestyrelsens arbejde

En del af bestyrelsens arbejde udføres dagligt i form af mailkorrespondancer både internt og med samarbejdspartnere, opkald, mindre møder og til tider hastemøder og -beslutninger. Andet af bestyrelsens arbejde bliver planlagt og gennemgået på månedlige møder, herunder opdateringer fra forskellige udvalg, og gennemgang af beboerhenvendelser og -sager.

Konflikthåndtering er et begreb, vi skal forholde os til i bestyrelsen. Vi har drøftelser i hvert enkelt tilfælde, om hvad vores rolle er, hvordan vi hjælper til med at løse på pågældende konflikt uden at situationen eskalerer ved, at vi bliver inddraget, hvad vores specifikke handlemuligheder er, og om vi kan gøre noget for at forebygge lignende konflikter senere hen.

Du kan som beboer hjælpe til med at forebygge konflikter. Lær dine naboer at kende. Det betyder ikke, at vi alle sammen skal være bedste venner, men hvis vi møder vores naboer, og vi kender hinanden på selv et overfladisk niveau, så er vi ofte mere tolerante over for f.eks. den larm, der hører til livets mange facetter, og det gør det samtidigt nemmere at henvende sig, hvis der er irritationsmomenter eller misforståelser i hverdagen.

Bestyrelsen opfordrer alle til at sætte sig ind i husordenen, den er vedtaget af os alle sammen, selvfølgelig holde en god tone både ansigt-til-ansigt og i foreningens Facebook-gruppe, og derudover vise forståelse for den mangfoldighed, der er med til at gøre Ingolf til et godt sted at bo. Vi er heldigvis alle sammen forskellige.

Bestyrelsen agter at afholde uformelle beboerarrangementer/velkomstmøder i løbet af året, så flere beboere også får mulighed for at møde os og hinanden på kryds og tværs af opgange.

Sammenlægningsprocent

Bestyrelsen gør opmærksom på, at den fastlagte sammenlægningsprocent på 40% i foreningen vil være nået inden for et par år, hvis antallet af sammenlægninger følger de seneste års tal. Foreningen ligger for nuværende på 38% sammenlagte boliger. Skal procentsatsen hæves, kræver det en ny generalforsamlingsbeslutning.

Omlægning ejendomsforsikring

Bestyrelsen valgte at skifte både ejendomsforsikring og forsikringsmægler tidligere på året. Foreningen har været tilfredse med samarbejdet med Willis Towers Watson, men valgte at skifte efter tilbud fremsendt af Dansk System Assurance, der ved gennemlæsning tilbød bedre forhold og lavere præmie.

Drift og vedligeholdelse

Vedligeholdelsesplan

Vedligeholdelsesplanen er driftgruppens og foreningens værktøj til at planlægge og styre både tid og økonomi i relation til foreningens fortsatte vedligehold og ikke mindst løbende at sørge for, at vores ejendom står flot og sund. Vedligeholdelsesplanen er inddelt i kategorier: tilbagevendende opgaver (T), projekter (P) og opgaver (O).

Tilbagevendende opgaver (T) er det løbende vedligehold, såsom maling, beskæring af facadebeplantning, udskiftning af diverse målere og maskiner og lignende arbejder, der skal udføres med jævne mellemrum.

Projekter (P) er arbejder, der har til hensigt at løfte et aspekt af vores ejendom. Vi skifter ud, opgraderer eller tilføjer til fordel for nye eller bedre muligheder. Her kan nævnes udskiftning af dørtelefoner, belysning og lignende.

Opgaver (O) er engangsarbejder, der skal rette op på et bestemt område, men ikke arbejder, der skal gentages eller vedligeholdes inden for nærmeste fremtid, f.eks. renovering af karnaphjørner og modernisering af varmeanlægget.

Vedligeholdelsesplanen gennemgås hvert forår op til generalforsamlingen, og mulige arbejder for det kommende år planlægges. Driftgruppen forsøger altid at prioritere arbejderne efter nødvendighed og forhåndenværende muligheder og ressourcer -både økonomiske og arbejdsmæssige. Det gør, at arbejder nogle gange må rykkes frem før andre eller udskydes til fordel for andre mere presserende. Til tider kan arbejder, og dermed planer trods god forberedelse, vise sig at være større eller indeholde andre komponenter end først beregnet, og derfor må vi tilbage på tegnebrættet. Det sker også, at tidsplanen eller økonomien for et projekt eller opgave skrider, og dermed skubber til andre projekter/opgaver. Det er ikke målet, og i nogle tilfælde betyder det, at vi så må revurdere den oprindelige årsplan.

Vores bygning

Året der gik

22/23 har i høj grad været præget af facadeprojektet og planlægningen af kommende større projekter. Den daglige drift har fungeret efter hensigten uden større udforudsete udgifter.

Facadeprojektet

Det “store” facadeprojekt, herunder renovering af vinduer, karnaphjørner, murværk, underfacade halvmure (delvis færdigt), altaner og kældervinduer, blev afleveret/afsluttet d. 2. Februar 2023. Bestyrelsen har generelt været tilfreds med projektet ift. Tid, økonomi og kvalitet. Projektet holder sig inden for budgettet og have en mindre forsinkelse ift. Den samlede afleveringsdato. Årsagen til dette skyldes nogle bærende stålbjælker i karnapperne som 2 steder viste sig at være gennemtærede så de måtte udskiftes. Rådgivere og entreprenør klarede denne uforudsete opgave tilfredsstillende selvom det betød mindre gener for de påvirkede beboere. Driften har fået anbefalet at vi fremadrettet giver vinduerne et lag linoliemaling hvert 3. År fra lift, så vedligeholdelsen sikres mere løbende istedet for større renoveringer hvert 10. År. Denne anbefaling vil driften følge.

2023 fremadrettet

Udskiftning af radiatorer i gavle (O-009)

I 2022 fandt driftsudvalget en rådgiver til at varetage opgaven med at fungere som totalrådgiver på projektet. Totalrådgiver (SBS), har gennem 2022 arbejdet på at behovsafklare, registrere og udarbejde udbudsprojekt, således at vi kan udnytte perioden uden for fyringssæsonen i 2023 til at udskifte radiatorer. Planen for 2023 er således at entreprenør går i gang foråret 2023 og afslutter arbejder i boligen ca. Slut-oktober, 2023, så de påvirkede beboerne i gavlene (enderne af kareén), har varme i boligen, når fyringssæsonen går i gang slut oktober. Øvrige beboere (langsiderne) vil ikke blive påvirket af projektet.

Maling af vinduer mod gården, udvendigt (T-002)

Vedligeholdet af vinduerne i gården har længe været planlagt. Vi har håbet på, at arbejderne kunne udføres fra lift eller lignende så stillads i gården kunne undgås. Ved nærmere undersøgelse viser det sig desværre at blive en udfordring, og vi må derfor regne med, at arbejderne skal udføres fra stillads. Stilladset vil vidt muligt blive sat op i segmenter, så der bliver forsøgt taget hensyn til sommeren i gården.

Dørpumper i portene (P-003)

Projektet blev oprindeligt “født” med nogle uholdbare forudsætninger hvilket medførte at driftsudvalget måtte bruge nogle ekstra ressourcer på at få styr på forudsætninger. Driftsudvalget har haft fokus på at vælge en løsning som er driftsvenlig, robust og brugervenlig. Derfor har driftsudvalget kigget på andre foreninger og hørt om deres erfaringer. Naboforeningen med WULF og KONSTALI, har i 5 år haft en løsning som har fungeret. Driftsudvalget har således forsøgt at “kopiere” deres løsning, og bl.a. Indgået aftale med firmaet bag (Mejlshede). Derudover har der været dialog med en tømrer så dørene kan understøtte dørpumperne, hvilket har betydet at der er brugt ressourcer på få bestilt de helt rigtige døre/porte i gavlene. I 2023 skulle foreningen således gerne have dørpumper på portene ind til gården - til gavn for alle.

Udskiftning af klinker

Mange af driftgruppens projekter er store og vidtrækkende, men en gang imellem kommer der også opgaver, der er umiddelbart forskønnende og lidt mindre: Indgangspartierne i gården skal renoveres, da mange klinker er faldet ned eller revnede, og driftgruppen, med Jens som primus motor på opgaven, har haft fornøjelsen af at vælge speciallavede klinker, der matcher de originale bedst muligt i farve og glasur.

Arbejdet udføres efter udskiftningen af radiatorerne i gavlene for at undgå, at rystelser eller maskiner i forbindelse med ny rørlægning, ødelægger de nye klinker.

Vores gård

Inventaret i gården trænger efterhånden til en udskiftning, og både drift og bestyrelse opfordrer alle, der har idéer til og interesse i at forny vores gårdrum, til at melde sig til det nyoprettede gårdudvalg.

Samarbejdet med anlægsgartnerfirmaet Junckerhaven om pleje og vedligehold af foreningens beplantning og grønne arealer fortsætter. Af større opgaver kan nævnes udskiftningen af en død røn i Leifsgade-enden, når stilladsarbejderne i gården er overstået, og ny beplantning omkring alle dørpartierne samt opsætning af wires og klatreplanter omkring butiksvinduerne i Leifsgade.

Derudover har Den Lille Legepladsfabrik fortsat årligt vedligehold på legepladsen ud for B28.

Socialt

Sommerfest

Lørdag d.03.09 2022 blev der afholdt sommerfest i gården.
Event-gruppen bestående af Pernille og Simon havde sammen fået stablet én suveræn fest på benene. Programmet for selve dagen bestod bl.a. af opsætning af borde/bænke samt duge, lyskæder m.v. Der var underholdning for børn og barnlige sjæle samt var der band som spillede fra kl. 20:00 til 24:00. Ydermere var der bestilt mad udefra samt en kaffevogn. Alt i alt var det en skøn fest, hvor vi kunne komme hinanden ved igen og lære vores skønne naboer endnu bedre at kende.
Der skal lyde stor tak til de frivillige som hjalp til på selve dagen og dagen efter til oprydning.

Halloween

Ved dette års halloween fejring havde beboerne på BG-34 stået for Islands Brygges mest uhyggelige opgang. De havde pyntet farligt op til stor uhygge for både børn og voksne.

Arbejdsdag

Bestyrelsen forestod den første lørdag i april (Marts) en fælles arbejdsdag med forplejning i form af kaffevogn, drikkevarer og frokost, hvor vi i fællesskab ryddede op i gården og i ønskebrønden og fik båret gårdmøblerne frem. Det var dejligt at se så mange fremmødte, der alle tog fat på hvert deres område, og hjalp til at gøre gården forårsklar.

Det er bestyrelsens ambition at gøre arbejdsdagen til en tradition.

Hvilke arrangementer står bestyrelsen for i fremtiden -og hvilke afhænger af dig

I forsøget på at prioritere tid og kræfter lidt bedre vil bestyrelsen i fremtiden stå for 4 årlige arrangementer, et i kvartalet, hvoraf forårets arrangement bliver kombineret med arbejdsdagen og vinterens arrangement bliver kombineret med juletræstændingen. Det betyder, at alle andre arrangementer, heriblandt sommerfesten, kun afholdes, hvis der er beboeropbakning og -deltagelse i planlægningen. Alle er velkomne, om det blot er, at man

har mod på små gøremål, er mere praktisk anlagt eller er frisk på større opgaver.estyrelsen vil her benytte lejligheden til at kaste lidt lys og opmærksomhed på foreningens initiativpulje, og opfordre flere til at indsende ideer til måder, vi kan forskønne, forsøde eller forbedre hverdagen i Ingolf.

Foreningens økonomi

Hvad koster det at drive vores forening

Ingolf er et stort hus med mange beboere. Det bibringer, at næsten uanset, hvad der skal gøres, så koster det penge, og oftest mange penge. Der hører mange udgifter til et hus, der er så stort som vores. Nogle kan vi justere lidt på, andre er nødvendige og fastlagte. Kigger vi på de specifikke tal for et udvalg af de største, faste poster over de seneste fem år, så er eksempelvis renovationsprisen alene steget med groft 118.000 kr, altså godt 23% bare siden sidste år. Til sammenligning er foreningens indtægt, altså de penge, der kommer ind på kontoen fra huslejer og erhvervslejer, kun steget små 2,5%.

	2018	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**
Renovation	433.080,00	442.530,00	481.823,75	506.336,25	625.078,00
Vicevært	568.153,08	562.160,20	534.008,90	548.800,72	591.210,72
Forsikring	472.656,79	447.065,80	423.830,23	428.574,10	445.314,80
El-udgift	117.656,54	165.494,62	126.900,91	122.037,42	235.416,27
Ejendomsskat	911.781,40	961.931,40	1.017.722,00	1.082.855,80	1.130.503,40
Sum	2.503.327,81	2.579.182,02	2.584.285,79	2.688.604,29	3.027.523,19
Indtægt	-12.123.378,26	-12.222.676,94	-12.163.040,10	-12.232.287,50	-12.542.184,00
Andelskrone	40,50	41,50	48,67	49,00	50,25
Andelsværdi 62 kvm	1.004.400,00	1.029.200,00	1.207.016,00	1.215.200,00	1.246.200,00

Værdier anslået ud fra foreslået andelskroneværdi

Udvider man tidslinjen lidt og kigger på de seneste ti år, har indtægten været mere eller mindre konstant, da andelsboliglejen ikke er steget siden 2014, hvorimod foreningens udgifter uden undtagelse er steget støt. Selvom vi har en sund forening med en sund økonomi, bruger vi altså flere penge, end vi får ind i driftbudgettet, og det kræver, at vi i nærmeste fremtid gør op med os selv, om der er behov for en tidssvarende justering i

huslejen eller om der andet, vi kan gøre for at imødekomme den inflation, som også vi som forening, står overfor.

Værdifastsættelse og andelskrone

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

Valuarvurderingen pr. 31. december 2022 er steget til 550.800.000 kr. mod sidste års vurdering 537.000.000 kr. Vurderingen er som sidste år baseret på et DCF-afkast på 5,25%.

Som en del af det såkaldte Blackstone-indgreb, blev det muligt for andelsboligforeninger at fastfryse en valuarvurdering, som er indhentet inden 1. juli 2020, og fortsat fastsætte andelskronen i henhold til denne vurdering. Det blev vedtaget på generalforsamling 2021 at fastfryse vurderingen fra 31. december 2019 på 491.100.000 kr, hvilket giver mulighed for fastsættelse af andelskronen til maksimalt 53,15. Den maksimale andelskrone hørende til 2022-vurderingen er 60,93.

På nuværende tidspunkt er der ikke grund til at ophæve fastfrysningen, så længe den ønskede andelskroneværdi ligger under det givne loft. Fastfrysningen fungerer som et sikkerhedsnet mod kraftige markedsudsving.

Bestyrelsen indstiller, at fastfrysningen bibeholdes, og at 2019-vurderingen fortsat lægges til grund for andelskronens fastsættelse.

Bestyrelsen indstiller en **stigning i andelskrone fra 49 til 50,25**

Dermed bibeholdes reserve på ca. 38 mio. kr. til imødegåelse af værdiforringelse samt større vedligeholdelsesarbejder.

Det er bestyrelsens opfattelse, at der er tale om en stigning i tråd med foreningens hidtidige praksis, idet der lægges op til en konservativ fastsættelse af andelskronen, som tillader et stort råderum til at imødegå store uforudsete omkostninger (reserven). Samtidig skal stigningens størrelse ses i sammenhæng med de seneste og særligt sidste års store inflation og prisstigninger. Ejendommens værdi bevæger sig fortsat i gunstig retning, modsat en begyndende tendens på andelsboligmarkedet. Derfor en, for nogen, forsigtig stigning, men dog stadig en stigning. På baggrund af dialog med administrator og revisor har bestyrelsen i forslaget taget højde for reserveprocenten i forhold til egenkapitalen. Der er forsøgt taget højde for rentestigninger og udgifter til vedligeholdelsesplanen, der i de kommende år indeholder flere større poster. Bestyrelsen mener, at det er nødvendigt at have

en reserve til rådighed, der kan rumme både svingninger i forudsete og opståede ubekendte, uden at boligafgiften og andelshaverne bliver berørt.

Bestyrelsesposter -valg og genvalg

Den funktion og det arbejde, bestyrelsen har, er vigtig. Det er derfor også vigtigt, at vi har en fuldtallig bestyrelse. Erfaring viser, at andelshaverne ikke just står i kø for at deltage, og det er let at gå tidligt fra GF eller kigge ned i bordet, når spørgsmålet rejser sig. Det er sådan, at nytænkning og nye ideer ofte opstår og kommer længere med friske kræfter, og vi har alle kompetencer, som fællesskabet kan nyde godt af. Også dig. I år er der endda umiddelbart kun én enkelt plads ledig, så ræk hånden op før din nabo.

Følgende er valgt for en to-årig periode, og er derfor først på valg i 2024

Nana Lassenius Kramp, bestyrelsesmedlem

Zeynel Palamutcu, bestyrelsesmedlem

Marie Partoft, bestyrelsesmedlem

Simon Nikolaj Jacobsen, bestyrelsesmedlem

Fra den nuværende bestyrelse genopstiller:

Pernille Aaboe Jensen, som bestyrelsesmedlem

Kristoffer Koch Petersen, som bestyrelsesmedlem

Mathias Høegsberg Petersen, som bestyrelsesmedlem

Adam Westesson, som suppleant

Mark P. Hansen, som suppleant

Jonas Villumsen, som suppleant

Følgende genopstiller ikke

Jesper Tirbal

Velkommen i beboerhotellet

I løbet af april 2023 går vi over til online booking af beboerhotellet. Det betyder, at du ikke længere skal møde op på ejendomskontoret i åbningstiden. Når de sidste tekniske ting er på plads, fx betalingsaftalen med Nets, får du nærmere besked om, hvordan du fremover booker beboerhotellet. Lige nu kan du fx glæde dig til:

Online

Du får som andelshaver tildelt et brugernavn og password, som fremover skal anvendes, når du booker beboerhotellet online. Du skal derfor ikke længere møde op på ejendomskontoret og udfylde papirer.

Nøgler og kode

Du skal ikke længere have udleveret nøgler. Du får ved booking tilsendt både mail og sms med en adgangskode til kodelåsene ved gade- og værelsesdør. Koden vil være aktiv i lejeperioden.

Pris

Siden vi oprettede beboerhotellet i 1996, har det kostet kr. 100/dag. Når det nye bookingsystem tages i brug, hæves prisen til kr. 150/dag.

Betaling

Betaling vil ikke længere foregå ved, at lejen lægges oven i din næste boligafgift. Fremover betales der med enten MobilePay eller Dankort samtidig med, at du booker. Fortryder du din booking, kan du afbestille efter reglerne, og pengene refunderes automatisk til din konto.

ABINGOLF

Grant Thornton
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

www.grantthornton.dk

Andelsboligforeningen Ingolf

Bergthorasgade 14 m.fl., 2300 København S

Årsrapport for 2022

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,

den 26. april 2023

Dirigent

Medlem af Grant Thornton International Ltd
Medlem af RevisorGruppen Danmark

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening	Andelsboligforeningen Ingolf CVR-nr. 18 49 73 44
Adresse	Bergthorasgade 14 m.fl. 2300 København S
Bestyrelse	Nana Lassinius Kramp Kristoffer Koch Petersen Pernille Aaboe Jensen Mathias Høegsberg Petersen Zeynel Palamutcu Marie Partoft Simon Nikolai Jakobsen
Administrator	CEJ Ejendomsadministration A/S Meldahlsgade 5 1613 København V Tlf.nr. 33 33 82 82
Revisor	Grant Thornton Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø Tlf.nr. 33 110 220

Årsrapportens godkendelse

Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2022 for Andelsboligforeningen Ingolf.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 12, 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. december 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022.

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. marts 2023

Bestyrelse

Nana Lassinius Kramp	Kristoffer Koch Petersen	Pernille Aaboe Jensen
Mathias Høegsberg Petersen	Zeynel Palamutcu	Marie Partoft
Simon Nikolai Jakobsen		

Årsrapportens godkendelse

Administratorpåtegning

Som administrator for Andelsboligforeningen Ingolf skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 2022.

Ud fra vores administration og bogføring for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022.

Administrator

CEJ Ejendomsadministration A/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforening Ingolf

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen **Ingolf** for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsbolig loven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsbolig loven og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

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

Fremhævelser af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsbolig loven og foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens 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 bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, 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 overensstem-

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

melse 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.

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 foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens 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 foreningen 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 bestyrelsen 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.

København, den 24. marts 2023

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 34 20 99 36

Anders Holmgaard Christiansen

statsautoriseret revisor

MNE-nr: 34111

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Ingolf er aflagt i overensstemmelse årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

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

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter indtægtsføres løbende. Disse indtægter er ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger.

Finansielle poster

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

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld) samt negative renter af bankindestående.

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

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på foreningens ejendom.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx, driftsførte kurstab og låneomkostninger) og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, ejendommens dagsværdi falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere dagsværdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningsreserven, indregnes i resultatopgørelsen.

Andelsboligforeningen anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi.
Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Aktiverne afskrives linært over forventet brugstid efter følgende principper:

Vaskeri	10 år	eller	20,0%

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

”Andelsindskud” fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

”Reserve for opskrivning af ejendommen” omfatter de akkumulerede opskrivninger til dagsværdi, der er foretaget på ejendommen (og som ikke senere er tilbageført).

”Overført resultat mv.” indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten kursregulering af prioritetsgæld. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

”Andre reserver” omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse mv.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten ”overført resultat” og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

Hensatte forpligtelser

Omfatter indvendig vedligeholdelse efter lejelovens § 22. Hensættelsen øges i takt med lejernes indbetaling hertil, ligesom hensættelsen reduceres i takt mes lejernes forbrug af saldoen.

Hensættelse til udskudt skat

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

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til kursværdien, som er oplyst af realkreditinstituttet. Regulering af prioritetsgældens kursværdi indregnes direkte på egenkapitalen under posten ”Overført resultat”.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominel værdi.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Anvendt regnskabspraksis

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 1. Vedtægterne bestemmer i § 15, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der fortages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabets balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabets balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden.

”Andre reserver” i årsregnskabets balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen.

Ejendommen er i årsrapportens balance værdiansat til dagsværdi. I andelskroneberegningen er ejendommens værdi korrigeret til en fastholdt valuarvurdering.

Nøgletal og nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 21, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv.

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

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2022

Note	Indtægter	2022	Ikke revideret budget 2022	2021
	Boligafgift	11.668.660	11.668.700	11.668.658
2	Lejeindtægter	537.770	534.992	487.164
3	Øvrige indtægter	337.379	20.000	76.463
		12.543.809	12.223.692	12.232.285
	Omkostninger			
	Ejendomsskat	1.130.503	1.130.504	1.082.856
	Elforbrug	235.416	200.000	122.037
	Renovation	630.387	630.609	515.655
4	Forsikringer, abonnementer og kontingenter	513.843	509.900	488.890
5	Renholdelse og udenomsarealer	1.075.672	1.261.200	1.111.341
6	Administrationsomkostninger	285.814	415.000	173.848
7	Honorarer	797.056	853.475	773.992
8	Vedligeholdelse, løbende	671.209	750.000	650.792
9	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	264.641	5.700.000	605.994
	Udskiftning af for- og bagdøre	42.300	0	780.253
	Facadeprojekt jf. generalforsamling	12.609.899	14.045.478	5.354.522
	Varmeprojekt jf. ekstraordinær generalforsamling	648.320	7.600.000	98.186
	Indvendig vedligeholdelse for lejere	10.230	10.100	10.120
		18.915.290	33.106.266	11.768.486
	Resultat før finansielle poster	-6.371.481	-20.882.574	463.799
	Låneomkostninger incl. kurstab	-92.369	0	-756.226
10	Finansielle omkostninger	-866.077	-628.600	-749.924
	Resultat før skat	-7.329.927	-21.511.174	-1.042.351
11	Skat af årets resultat	0	0	0
	Årets resultat	-7.329.927	-21.511.174	-1.042.351
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til/fra reserve, vedligeholdelse af ejendom	0	0	4.100.000
	Overført restandel af årets resultat	-7.329.927	-21.511.174	-5.142.351
	Disponeret i alt	-7.329.927	-21.511.174	-1.042.351
	Likviditetsresultat:			
	Årets resultat	-7.329.927	-21.511.174	-1.042.351
	Betalte prioritetsafdrag	-1.573.374	-1.440.000	-1.483.182
	Låneomkostninger incl. kurstab	92.369	0	756.226
		-8.810.932	-22.951.174	-1.769.307

Balance pr. 31. december 2022

Note	Aktiver	2022	2021
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
12	Ejendommen matr. nr. 262, dagsværdi pr. 31. december 2022	550.800.000	537.100.000
	Anlægsaktiver i alt	550.800.000	537.100.000
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
13	Tilgodehavender	111.906	99.692
	Tilgodehavende boligafgift mv.	24.944	9.017
	Forudbetalte omkostninger	32.091	30.258
		168.941	138.967
14	**Likvide beholdninger**	22.773.831	15.212.360
	Omsætningsaktiver i alt	22.942.772	15.351.327
	Aktiver i alt	573.742.772	552.451.327

Balance pr. 31. december 2022

Note	Passiver	2022	2021
	Andelsindskud	8.579.800	8.579.800
	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	473.617.921	459.844.866
	Overført resultat mv.	8.637.229	-2.014.466
		490.834.950	466.410.200
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
	Reserveret til imødegåelse af værdiregulering af ejendom mv.	8.462.364	15.096.869
	Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder	23.500.000	23.500.000
		31.962.364	38.596.869
	Egenkapital i alt	522.797.314	505.007.069
15	Indvendig vedligeholdelsesforpligtelse for lejere	157.139	154.034
	Hensatte forpligtelser	157.139	154.034
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
16	Prioritetsgæld	41.149.846	42.231.399
		41.149.846	42.231.399
	Kortfristede gældsforpligtelser		
16	Kortfristet andel af langfristet gæld	1.699.061	1.445.000
	Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele	4.146.838	371.319
	Deposita	152.966	145.965
17	Vaskeriregnskab	948.304	998.504
	Varmeregnskab, igangværende	778.270	629.052
	Vandafregning	341.565	218.687
	Forudbetalt boligafgift og leje mv.	2.450	50.849
18	Øvrig gæld	1.569.019	1.199.449
		9.638.473	5.058.825
	Gældsforpligtelser i alt	50.788.319	47.290.224
	Passiver i alt	573.742.772	552.451.327
1	**Andelskroneberegning**		
19	**Resultat af Golfen**		
20	**Eventualforpligtelse**		
21	**Nøgleoplysninger og nøgletal**		
22	**Værdiansættelse af andele**		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2022

Andelsindskud	**2022**	**2021**
Saldo pr. 1. januar 2022	8.579.800	8.579.800
	8.579.800	8.579.800
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Opskrivning primo	459.844.866	441.671.811
Årets opskrivning	13.773.055	18.173.055
Årets nedskrivning	0	0
	473.617.921	459.844.866
Overført resultat mv.		
Kursreguleringsfond primo	3.288.795	-668.811
Årets kursregulering	11.347.117	3.957.606
	14.635.912	3.288.795
Overført resultat mv. primo	-5.303.261	-4.103.934
Overført til andre reserver (værdiforringelse)	6.634.505	3.943.024
Overført restandel af årets resultat	-7.329.927	-5.142.351
	-5.998.683	-5.303.261
Overført resultat mv. i alt	8.637.229	-2.014.466
Egenkapital før andre reserver	490.834.950	466.410.200
Reserveret til imødegåelse af værdiregulering af ejendom mv.		
Reserve primo	15.096.869	19.039.893
Årets hensættelse	0	0
Anvendt af årets hensættelse	-6.634.505	-3.943.024
	8.462.364	15.096.869
Reserve for vedligeholdelse af ejendommen		
Saldo primo	23.500.000	19.400.000
Årets hensættelse	0	4.100.000
Anvendt af årets hensættelse	0	0
	23.500.000	23.500.000
Andre reserver (ikke bunden) i alt	31.962.364	38.596.869
Andre reserver	31.962.364	38.596.869
Egenkapital i alt	522.797.314	505.007.069

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2022 (fastfrysning af valuarvurdering)

Til beregning af den størst mulige salgspris for andelsboligerne skal man, jf. lov om andelsboliger tage udgangspunkt i et af efterfølgende 3 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

a)	Anskaffelsessummen		76.725.484
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 31. december 2019, fastfrosset værdi		491.100.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2021		237.000.000
	Egenkapital jf. regnskabet		522.797.314
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning), ikke fordelbare		-31.962.364
	Ejendommens værdi reguleres således:		
	Værdi jf. punkt b ovenfor	491.100.000	
	Bogført værdi	550.800.000	-59.700.000
	Værdi til fordeling på solgte andele		431.134.950
	Andelshavere indskud		8.579.800
	Andelskroneværdi pr. 31. december 2022 pr. indskudskrone		50,25
	Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til		**50,25**

Værdiansættelsen, vil uden hensyntagen til de i regnskabet indregnede andre reserver, kunne opgøres således:	**Fastfrosset valuarvurdering**	**Ej fastfrosset valuarvurdering**
Egenkapital jf. regnskabet inkl. andre reserver	463.097.314	522.797.314
Maksimal værdi pr. andelskrone, uden hensyntagen til de i regnskabet indregnede andre reserver	**53,98**	**60,93**

Andelskronen har udviklet sig således:

Værdi pr. 31. december 2022	kr.	50,25
Værdi pr. 31. december 2021	kr.	49,00
Værdi pr. 31. december 2020	kr.	48,67

Andelsboligforeningen har indhentet en valuarvurdering den 27. marts 2020, hvoraf fremgår, at ejendommens værdi pr. 31. december 2019 var kr. 491.100.000. Valuarvurderingen er indhentet før 1. juli 2020, og var gyldig den 1. juli 2020, hvorfor valuarvurderingen kan bruges ved værdiansættelse af ejendommen i henhold til ABL § 5, stk. 3.

Ejendommens værdi kan på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 efter stk. 2, litra b eller c, fastholdes i en ubegrænset periode, dog kun indtil foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelse af andelsværdier.

Noter til årsrapporten

		2022	Ikke revideret budget 2022	2021
2.	**Lejeindtægter**			
	Lejeindtægter, boliger	88.571	82.720	82.726
	Hensættelse til indvendig vedligeholdelse	10.230	10.200	10.120
	Udvendig vedligeholdelse § 119	18.920	18.912	18.480
	Udvendig vedligeholdelse § 120	17.160	17.160	16.940
	Lejeindtægter, erhverv	312.289	306.000	297.543
	Lejeindtægter, kælder og loftsrum	108.150	100.000	101.025
	Tomgangsleje, kælder og loftsrum	-17.550	0	-15.450
	Erhvervsleje rabat	0	0	-24.220
		537.770	534.992	487.164
3.	**Øvrige indtægter**			
	Salg af nøgler og vaskebrikker	9.130	0	11.996
	Leje beboerhotel Golfen (note 19)	21.125	20.000	17.087
	Forbedringer A/B ved salg	23.583	0	47.380
	Tilkøb dørprofilering	281.916	0	0
	Salg af tørrestativ	1.625	0	0
		337.379	20.000	76.463
4.	**Forsikringer, abonnementer og kontingenter**			
	Forsikringer	445.315	446.000	428.574
	Energistyring	6.394	6.400	6.238
	Alarm	11.110	13.000	11.002
	Rottefælder	25.337	28.000	23.704
	YouSee abonnement, rottefælde	3.672	0	3.432
	ABF	15.153	15.500	14.940
	Lokalhistorisk forening	1.100	1.000	1.000
	Serviceaftale legeplads	5.762	0	0
		513.843	509.900	488.890

Der er tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring.

Noter til årsrapporten

		2022	Ikke revideret budget 2022	2021
5.	**Renholdelse og udenomsarealer**			
	Viceværtservice	591.211	650.000	548.801
	Andre viceværtservice opgaver	19.093	30.000	35.434
	Vinduespolering	41.289	62.000	59.630
	Trappevask	393.675	394.200	393.675
	Snerydning/saltning mv.	2.600	5.000	4.669
	Container	0	15.000	0
	Kørsel af affald	12.164	20.000	13.716
	Hovedrengøring	0	20.000	6.600
	Skadedyrsbekæmpelse	3.125	50.000	33.314
	Rengøringsartikler	0	10.000	1.605
	Diverse	12.515	5.000	13.897
		1.075.672	1.261.200	1.111.341
6.	**Administrationsomkostninger**			
	Bestyrelsens rådighedsbeløb	108.166	115.000	42.350
	Ejd. Andel i forbrugsregnskaber	9.790	10.000	7.982
	Gevinst/tab på forbrugsregnskaber	0	5.000	-8
	Gebyrer	23.410	20.000	22.888
	Porto/kopier	6.328	5.000	4.812
	Kontorhold	916	15.000	1.137
	Kommunikation og info	3.639	5.000	2.073
	Flyttesyn	0	5.000	0
	Generalforsamlinger	52.180	50.000	11.914
	Mødeudgifter	7.943	25.000	20.968
	Beboerarrangementer	69.257	75.000	37.992
	Initiativpulje	0	75.000	0
	Repræsentation, gaver og blomster	1.965	5.000	16.728
	Tab på tilgodehavender	0	0	4.500
	Diverse administrationsomkostninger	2.220	5.000	512
		285.814	415.000	173.848

Noter til årsrapporten

		2022	Ikke revideret budget 2022	2021
7.	**Honorarer**			
	Administration, ordinært	472.800	472.800	461.780
	Administration, fortrinsretsgebyr	43.225	45.000	43.225
	Ejendomsinspektør	90.690	96.000	96.833
	Revision og regnskabsmæssig assistance	50.375	48.875	48.875
	Advokat	13.250	75.000	-1.888
	Vand og varmeregnskabshonorar	82.596	80.000	91.192
	Valuarvurdering	30.900	30.800	30.725
	Andre honorarer	13.220	5.000	3.250
		797.056	853.475	773.992
8.	**Vedligeholdelse, løbende**			
	Elektriker	80.932		33.529
	Fællesarealer, udendørs	23.117		55.535
	Fællesarealer, indendørs	7.703		202.465
	Facader	872		0
	Dørtelefon	19.763		11.286
	Gårdudvalg	0		2.880
	Golfen, beboerhotel (note 19)	36.762		38.163
	Tømrerarbejde	0		15.438
	Malerarbejde	4.778		10.063
	Kloakarbejde, incl. rensning	22.706		18.159
	Låse og nøgler	49.756		28.759
	Reparation af afløb og faldstammer	7.622		3.707
	Reparation af varmeanlæg	47.148		69.735
	Reparation af ventilationsanlæg	1.620		76.500
	Småanskaffelser	5.542		12.379
	Vand og gasarbejde	74.267		23.324
	Vinduer og døre (Erhvervslejemålene)	237.721		33.500
	Teknisk bistand	50.900		0
	Forsikringssager, selvrisiko	0		15.370
	Budgetteret vedligeholdelse		750.000	
		671.209	750.000	650.792

Noter til årsrapporten

		2022	Ikke revideret budget 2022	2021
9.	**Vedligeholdelse, genopretning og renovering**			
	Kælderlyskasser i gård	0	240.000	0
	Udbedring af underfacade, ifm. Facadeprojekt	0	1.200.000	0
	Beskæring vægplanter gadefacade	0	0	35.771
	Gennemgang af tagprojekt	0	50.000	0
	Anlægsgartner, beplantning	39.641	90.000	105.540
	Rensning aftrækskanaler bade-/toiletrum	0	220.000	0
	Asbestsanering	0	0	184.245
	Strømpeforing udsugningskanaler, gavle	0	400.000	0
	Beboervaskeri, udskiftning/optimering	0	0	-48.588
	Belysning cykelkældre	0	200.000	0
	Blænding af døre	0	0	329.026
	Maling af vinduer mod gården	225.000	3.000.000	0
	Porte, låse og dørpumper	0	300.000	0
		264.641	5.700.000	605.994
10.	**Finansielle omkostninger**			
	Prioritetsrenter og bidrag	770.192	532.600	654.211
	Renteudgifter, bank	95.723	96.000	95.713
	Renteudgifter, kreditorer	162	0	0
		866.077	628.600	749.924
11.	**Skat af årets resultat**			
	Skat af årets resultat	0	0	0
		0	0	0

Foreningen er skattepligtig efter selskabsskattelovens § 1, stk. 1, nr. 6 af resultatet fra erhvervsmæssig udlejning.

Det skattepligtige resultat er positivt, som modregnes i tidligere års skattemæssige underskud, hvorfor der ikke påhviler foreningen skat.

Noter til årsrapporten

12. Ejendommen matr. nr. 262, dagsværdi pr. 31. december 2022

	Købspris	Forbedringer	Installationer	Ejendom i alt
Kostpris primo	76.725.484	0	1.410.151	78.135.635
Tilgang	0	0	0	0
Afgang	0	0	0	0
Kostpris ultimo	**76.725.484**	**0**	**1.410.151**	**78.135.635**
Afskrivninger primo	0	0	880.501	880.501
Årets afskrivninger	0	0	73.055	73.055
Afskrivninger ultimo	**0**	**0**	**953.556**	**953.556**
Opskrivninger primo	0	0	0	459.844.866
Årets opskrivninger	0	0	0	13.773.055
Tilbageført opskrivning	0	0	0	0
Opskrivninger ultimo	**0**	**0**	**0**	**473.617.921**
Regnskabsmæssig værdi	**76.725.484**	**0**	**456.595**	**550.800.000**

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2022 i henhold til vurdering af 12. februar 2023 af ejendomsmægler og valuar Erik Wibog, fra mæglerfirmaet Wiborg + Partnere. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2021 udgør kr. 237.000.000.

Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 550.800.000 baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,25% inkl. inflation.

Ejendommens værdi er beregnet på baggrund af en række forudsætninger om ejendommens økonomi og markedsdata. De væsentligste forudsætninger er gengivet nedenfor.

Budgetperiode	15 år
OMK-leje pr. m^2	633 kr./m^2
Lejeindtægt efter modernisering	1.600 kr./m^2
Moderniseringsomkostninger	4.994 kr./m^2

Valuarrapportens følsomhedsberegning viser, at hvis diskonteringsfaktoren stiger med 0,5%, så vil ejendommens dagsværdi falde med ca. kr. 96,4 mio.

Dagsværdiberegningen er følsom overfor rente- og konjunkturudsving, da værdien bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, der påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samfundsøkonomiens generelle udvikling.

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort kr. 77.182.079.

Noter til årsrapporten

		2022	2021
13.	**Tilgodehavender**		
	Forsikringssag	0	3.075
	Udlæg beboere, rørprojekt 2008 mv. (afregnes ved salg)	44.352	44.352
	Diverse tilgodehavender	33.439	18.890
	Tilgodehavende vedr. vurdering af andele til salg	34.115	33.375
		111.906	99.692
14.	**Likvide beholdninger**		
	Arbejdernes Landsbank, kassekredit	17.452.822	9.880.164
	Arbejdernes Landsbank, formueflex	5.291.880	5.318.319
	Arbejdernes Landsbank, foreningskonto	29.129	13.877
		22.773.831	15.212.360
15.	**Indvendig vedligeholdelsesforpligtelse for lejere**		
	Saldo primo	154.034	143.914
	Hensat i året	10.230	10.120
	Anvendt i årets løb	-7.125	0
		157.139	154.034

16. Prioritetsgæld

Nr.		Restgæld	Obligations-restgæld	kurs	Kursværdi
2	RD, 0,7340% kontantlån	45.520.173	47.010.421	67,4700	31.717.931
3	RD, 3,3340% kontantlån	11.964.645	12.474.477	89,2300	11.130.976
		57.484.818	59.484.898		42.848.907

Nr.		Renter og bidrag	Afdrag i året	Kortfristet andel af prioritets-gæld
2	RD, 0,7340% kontantlån	526.450	1.445.020	1.455.656
3	RD, 3,3340% kontantlån	243.742	128.354	243.405
		770.192	1.573.374	1.699.061

Nr.	**Låneoplysninger**	Restløbetid	Resterende afdrags-frihed	Rente-tilpasning
2	RD, 0,7340% kontantlån	28,3 år	-	-
3	RD, 3,3340% kontantlån	29,6 år	-	-

Noter til årsrapporten

		2022	2021
17.	**Vaskeriregnskab**		
	Saldo primo	998.504	932.771
	Vaskeridrift i året		
	Vaskeriindtægt	395.874	364.696
	Vaskemidler	-51.508	-20.254
	Elforbrug	-198.253	-115.748
	Vandforbrug	-47.387	-44.774
	Varmeforbrug	-6.598	-6.773
	Småanskaffelser og materialer	-5.418	-1.125
	Service og reparationer	-63.855	-37.234
	Afskrivning jf. note 13	-73.055	-73.055
		-50.200	65.733
	Saldo ultimo	948.304	998.504
18.	**Øvrig gæld**		
	Grant Thornton	50.375	48.875
	Malerfirmaet Eskildsen	834.876	380.603
	Vida Byg A/S	0	145.805
	CEJ Ejendomsadministration A/S	67.349	205.089
	Kreditorer	616.419	419.077
		1.569.019	1.199.449
19.	**Resultat af Golfen**		
	(uddrag af øvrige regnskabstal)		
	Indtægter fra Golfen (se note 3)	21.125	17.087
	Vedligeholdelse (se note 8)	-36.762	-38.163
		-15.637	-21.076

20. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 42.848.907, er der stillet sikkerhed på kr. 58.697.932 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 31. december 2022 på kr. 550.500.000.

Noter til årsrapporten

20. Eventualforpligtelser

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter jf. foreningens vedtægter § 5 alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for lån i Realkredit Danmark.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 21 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Ejendomsavancebeskatning

Ifølge kendelse fra Østre Landsret og bindende forhåndsbesked fra Ligningsrådet vil andelsboligforeninger blive beskattet efter ejendomsavancebeskatningsloven i det indkomstår, hvor foreningen ophører med at drive erhvervsmæssig virksomhed. Ejendomsavancen vil blive opgjort på grundlag af ejendommens handelsværdi på tidspunktet, hvor andelsboligforeningen ophører med at drive erhvervsmæssig virksomhed, jfr. selskabsskattelovens § 5, stk. 6, og vil omfatte alle lejligheder, der siden 19. maj 1994 er overgået fra udleje til et ikke-medlem og til benyttelse af et medlem på andelsbasis.

Foreningen driver fortsat erhvervsmæssig udlejningsvirksomhed for boliglejemål og erhverv. Såfremt udlejningsaktiviteten ophører vil det medføre, at eventualskatten udløses, hvilket vil nedbringe foreningens formue og andelskrone.

Eventualforpligtelsen er ikke opgjort og er således ikke medtaget i rapporten, eftersom der fortsat er udlejningsaktivitet i ejendommen og at det er besluttet at bevare disse udlejningsaktiviteter.

Noter til årsrapporten

21. Ref Nøgleoplysninger og nøgletal

Nøgleoplysninger er udarbejdet i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 2 og 4 iht. bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021.

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er udregnet på baggrund af arealer.

Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

		31.12.2020 BBR areal m2	31.12.2021 BBR areal m2	31.12.2022 Antal	31.12.2022 BBR areal m2
B1	Andelsboliger	21.459	21.456	262	21.456
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	220	220	3	220
B4	Erhvervslejemål	214	214	3	214
		21.893	21.890	268	21.890
B5	Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	31	31	1	31
B6	I alt	21.924	21.921	269	21.921

	Fordelingstal	**BBR**	**Opmålt areal**	**Indskud**	**Andet**
C1	Fordelingstal benyttet opgørelse andelsværdi		x		
C2	Fordelingstal benyttet ved opgørelse boligafgiften		x		
C3	Såfremt andet fordelingstal benyttes, beskriv fordelingsnøglen				

D1	**Stiftelsesår**	1995
D2	**Ejendommens opførelsesår**	1917

Hæftelser

E1	Hæfter andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen	Nej

F1	**Anvendt vurderingsprincip**	Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 31. december 2019, fastfrosset værdi
F1a	**Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020**	Ja

		Kr.	**Gns. kr. pr. kvm**
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	491.100.000	22.403
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	31.962.364	1.458
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	6,51%	

Eventualforpligtelser

G1 Foreningen har ikke modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens ophør.

G2 Foreningens ejendom er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. bekendtgørelse nr. 978 af 19/10 2009.

G3 Der er ikke tinglyst hjemfaldspligt på foreningens ejendom.

Noter til årsrapporten

21. Ref Nøgleoplysninger og nøgletal

	Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal	**Gns. kr. / pr. andels kvm**	**kr. / kvm**
H1	Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm	544	544
H2	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm	15	1.496
H3	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boligelejekvm	6	625

Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):

	Kr.	**I pct.**
Vedligeholdelsesomkostninger og genopretning	14.236.369	66%
Øvrige omkostninger	4.678.921	22%
Finansielle poster, netto	958.446	4%
Afdrag	1.573.374	7%
I alt	21.447.110	100%

Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		93%

		Forrige år	**Sidste år**	**I år**
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	69	-49	-342

	Beregnede nøgletal for foreningen:	**Kr. pr. kvm andel**	**Kr. pr. kvm total**
	Offentlig ejendomsvurdering	11.046	10.812
	Valuarvurdering	22.889	22.403
	Anskaffelsessum (kostpris)	3.576	3.500
K1	Foreslået andelsværdi	20.094	
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	1.298	
K3	Teknisk andelsværdi	21.392	
	Reserver uden for andelsværdi	1.490	

		Forrige år	**Sidste år**	**I år**
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	29	30	31
M2	Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm	211	312	619
M3	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	240	342	649

P	Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i %	91%
	(gæld defineres som samlet gældsforpligtelse)	

		Forrige år	**Sidste år**	**I år**
R	Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	74	69	73

Noter til årsrapporten

22. Værdiansættelse af andele, jf. Andelsboliglovens § 5 stk. 3

Adresse	Areal kvm.	Andels-indskud	Værdi pr. andel, 31.12.22	Vedtaget værdi pr. andel, på forsamling 26.04.2022
Bergthorasgade 14, st. th.	96	38.400	1.929.600	1.881.600
Bergthorasgade 14, st. tv.	62	24.800	1.246.200	1.215.200
Bergthorasgade 14, 1. th.	79	31.600	1.587.900	1.548.400
Bergthorasgade 14, 1. tv.	124	49.600	2.492.400	2.430.400
Bergthorasgade 14, 2. th.	79	31.600	1.587.900	1.548.400
Bergthorasgade 14, 3. th.	79	31.600	1.587.900	1.548.400
Bergthorasgade 14, 3. tv.	62	24.800	1.246.200	1.215.200
Bergthorasgade 14, 4. th.	79	31.600	1.587.900	1.548.400
Bergthorasgade 14, 4. tv.	59	23.600	1.185.900	1.156.400
Bergthorasgade 14, 5. th.	79	31.600	1.587.900	1.548.400
Bergthorasgade 16, st.	124	49.600	2.492.400	2.430.400
Bergthorasgade 16, 1. th.	62	24.800	1.246.200	1.215.200
Bergthorasgade 16, 1. tv.	62	24.800	1.246.200	1.215.200
Bergthorasgade 16, 2. th.	62	24.800	1.246.200	1.215.200
Bergthorasgade 16, 3. tv.	124	49.600	2.492.400	2.430.400
Bergthorasgade 16, 4. th.	59	23.600	1.185.900	1.156.400
Bergthorasgade 16, 4. tv.	118	47.200	2.371.800	2.312.800
Bergthorasgade 16, 5. th.	115	46.000	2.311.500	2.254.000
Bergthorasgade 16, 5. tv.	58	23.200	1.165.800	1.136.800
Bergthorasgade 18, st. th.	62	24.800	1.246.200	1.215.200
Bergthorasgade 18, st. tv.	124	49.600	2.492.400	2.430.400
Bergthorasgade 18, 1. th.	62	24.800	1.246.200	1.215.200
Bergthorasgade 18, 2.	124	49.600	2.492.400	2.430.400
Bergthorasgade 18, 3. th.	62	24.800	1.246.200	1.215.200
Bergthorasgade 18, 3. tv.	124	49.600	2.492.400	2.430.400
Bergthorasgade 18, 5. th.	116	46.400	2.331.600	2.273.600
Bergthorasgade 20, st.	124	49.600	2.492.400	2.430.400
Bergthorasgade 20, 1. th.	62	24.800	1.246.200	1.215.200
Bergthorasgade 20, 1. tv.	124	49.600	2.492.400	2.430.400
Bergthorasgade 20, 2. th.	124	49.600	2.492.400	2.430.400
Bergthorasgade 20, 2. tv.	62	24.800	1.246.200	1.215.200
Bergthorasgade 20, 3. tv.	62	24.800	1.246.200	1.215.200
Bergthorasgade 20, 4. th.	118	47.200	2.371.800	2.312.800
Bergthorasgade 20, 4. tv.	117	46.800	2.351.700	2.293.200
Bergthorasgade 20, 5. th.	58	23.200	1.165.800	1.136.800
Bergthorasgade 22, st. th.	62	24.800	1.246.200	1.215.200
Bergthorasgade 22, 1. tv.	62	24.800	1.246.200	1.215.200
Bergthorasgade 22, 2. th.	62	24.800	1.246.200	1.215.200
Bergthorasgade 22, 2. tv.	62	24.800	1.246.200	1.215.200
Bergthorasgade 22, 3. th.	121	48.400	2.432.100	2.371.600
Transport	**3.476**	**1.390.400**	**69.867.600**	**68.129.600**

Noter til årsrapporten

22. Værdiansættelse af andele, jf. Andelsboliglovens § 5 stk. 3

Adresse	Areal kvm.	Andels-indskud	Værdi pr. andel, 31.12.22	Vedtaget værdi pr. andel, på forsamling 26.04.2022
Transport	3.476	1.390.400	69.867.600	68.129.600
Bergthorasgade 22, 3. tv.	62	24.800	1.246.200	1.215.200
Bergthorasgade 22, 4. tv.	59	23.600	1.185.900	1.156.400
Bergthorasgade 22, 5. th.	58	23.200	1.165.800	1.136.800
Bergthorasgade 22, 5. tv.	58	23.200	1.165.800	1.136.800
Bergthorasgade 22, st. tv.	124	49.600	2.492.400	2.430.400
Bergthorasgade 24, st. tv.	70	28.000	1.407.000	1.372.000
Bergthorasgade 24, 1. tv.	132	52.800	2.653.200	2.587.200
Bergthorasgade 24, 2. th.	62	24.800	1.246.200	1.215.200
Bergthorasgade 24, 2. tv.	70	28.000	1.407.000	1.372.000
Bergthorasgade 24, 3. th.	62	24.800	1.246.200	1.215.200
Bergthorasgade 24, 3. tv.	70	28.000	1.407.000	1.372.000
Bergthorasgade 24, 4. tv.	129	51.600	2.592.900	2.528.400
Bergthorasgade 24, 5.	128	51.200	2.572.800	2.508.800
Bergthorasgade 26, st. th.	70	28.000	1.407.000	1.372.000
Bergthorasgade 26, st. tv.	62	24.800	1.246.200	1.215.200
Bergthorasgade 26, 1. th.	70	28.000	1.407.000	1.372.000
Bergthorasgade 26, 1. tv.	62	24.800	1.246.200	1.215.200
Bergthorasgade 26, 2. th.	70	28.000	1.407.000	1.372.000
Bergthorasgade 26, 2. tv.	62	24.800	1.246.200	1.215.200
Bergthorasgade 26, 3. th.	132	52.800	2.653.200	2.587.200
Bergthorasgade 26, 4.	129	51.600	2.592.900	2.528.400
Bergthorasgade 26, 5. th.	70	28.000	1.407.000	1.372.000
Bergthorasgade 26, 5. tv.	59	23.600	1.185.900	1.156.400
Bergthorasgade 28, st.	124	49.600	2.492.400	2.430.400
Bergthorasgade 28, 1.	124	49.600	2.492.400	2.430.400
Bergthorasgade 28, 2. th.	62	24.800	1.246.200	1.215.200
Bergthorasgade 28, 3. th.	62	24.800	1.246.200	1.215.200
Bergthorasgade 28, 3. tv.	124	49.600	2.492.400	2.430.400
Bergthorasgade 28, 4. th.	59	23.600	1.185.900	1.156.400
Bergthorasgade 28, 4. tv.	59	23.600	1.185.900	1.156.400
Bergthorasgade 28, 5. tv.	116	46.400	2.331.600	2.273.600
Bergthorasgade 30, st. th.	62	24.800	1.246.200	1.215.200
Bergthorasgade 30, st. tv.	62	24.800	1.246.200	1.215.200
Bergthorasgade 30, 1. th.	62	24.800	1.246.200	1.215.200
Bergthorasgade 30, 1. tv.	62	24.800	1.246.200	1.215.200
Bergthorasgade 30, 2. th.	62	24.800	1.246.200	1.215.200
Bergthorasgade 30, 2. tv.	62	24.800	1.246.200	1.215.200
Bergthorasgade 30, 3. th.	62	24.800	1.246.200	1.215.200
Transport	**6.510**	**2.604.000**	**130.851.000**	**127.596.000**

Noter til årsrapporten

22. Værdiansættelse af andele, jf. Andelsboliglovens § 5 stk. 3

Adresse	Areal kvm.	Andels-indskud	Værdi pr. andel, 31.12.22	Vedtaget værdi pr. andel, på forsamling 26.04.2022
Transport	6.510	2.604.000	130.851.000	127.596.000
Bergthorasgade 30, 3. tv.	62	24.800	1.246.200	1.215.200
Bergthorasgade 30, 4. th.	59	23.600	1.185.900	1.156.400
Bergthorasgade 30, 4. tv.	59	23.600	1.185.900	1.156.400
Bergthorasgade 30, 5. th.	58	23.200	1.165.800	1.136.800
Bergthorasgade 30, 5. tv.	58	23.200	1.165.800	1.136.800
Bergthorasgade 32, st.	124	49.600	2.492.400	2.430.400
Bergthorasgade 32, 1. th.	62	24.800	1.246.200	1.215.200
Bergthorasgade 32, 1. tv.	62	24.800	1.246.200	1.215.200
Bergthorasgade 32, 2. tv.	62	24.800	1.246.200	1.215.200
Bergthorasgade 32, 3. th.	124	49.600	2.492.400	2.430.400
Bergthorasgade 32, 3.tv.	62	24.800	1.246.200	1.215.200
Bergthorasgade 32, 4. th.	59	23.600	1.185.900	1.156.400
Bergthorasgade 32, 4. tv.	118	47.200	2.371.800	2.312.800
Bergthorasgade 32, 5. th.	58	23.200	1.165.800	1.136.800
Bergthorasgade 34, st.	124	49.600	2.492.400	2.430.400
Bergthorasgade 34, 1.	124	49.600	2.492.400	2.430.400
Bergthorasgade 34, 2.	124	49.600	2.492.400	2.430.400
Bergthorasgade 34, 3. th.	62	24.800	1.246.200	1.215.200
Bergthorasgade 34, 3. tv.	62	24.800	1.246.200	1.215.200
Bergthorasgade 34, 4. th.	118	47.200	2.371.800	2.312.800
Bergthorasgade 34, 5. th.	58	23.200	1.165.800	1.136.800
Bergthorasgade 34, 5. tv.	58	23.200	1.165.800	1.136.800
Bergthorasgade 36, st. th.	62	24.800	1.246.200	1.215.200
Bergthorasgade 36, st. tv.	94	37.600	1.889.400	1.842.400
Bergthorasgade 36, 1. th.	124	49.600	2.492.400	2.430.400
Bergthorasgade 36, 1. tv.	79	31.600	1.587.900	1.548.400
Bergthorasgade 36, 2. tv.	79	31.600	1.587.900	1.548.400
Bergthorasgade 36, 3. th.	62	24.800	1.246.200	1.215.200
Bergthorasgade 36, 3. tv.	79	31.600	1.587.900	1.548.400
Bergthorasgade 36, 4. th.	62	24.800	1.246.200	1.215.200
Bergthorasgade 36, 4. tv.	79	31.600	1.587.900	1.548.400
Bergthorasgade 36, 5. th.	57	22.800	1.145.700	1.117.200
Bergthorasgade 36, 5. tv.	79	31.600	1.587.900	1.548.400
Halfdansgade 15, st. th.	62	24.800	1.246.200	1.215.200
Halfdansgade 15, st. tv.	79	31.600	1.587.900	1.548.400
Halfdansgade 15, 1. th.	124	49.600	2.492.400	2.430.400
Halfdansgade 15, 1. tv.	79	31.600	1.587.900	1.548.400
Halfdansgade 15, 2. tv.	79	31.600	1.587.900	1.548.400
Transport	**9.546**	**3.818.400**	**191.874.600**	**187.101.600**

Noter til årsrapporten

22. Værdiansættelse af andele, jf. Andelsboliglovens § 5 stk. 3

Adresse	Areal kvm.	Andels-indskud	Værdi pr. andel, 31.12.22	Vedtaget værdi pr. andel, på forsamling 26.04.2022
Transport	9.546	3.818.400	191.874.600	187.101.600
Halfdansgade 15, 3. th.	62	24.800	1.246.200	1.215.200
Halfdansgade 15, 3. tv.	79	31.600	1.587.900	1.548.400
Halfdansgade 15, 4. th.	59	23.600	1.185.900	1.156.400
Halfdansgade 15, 4. tv.	79	31.600	1.587.900	1.548.400
Halfdansgade 15, 5. th.	57	22.800	1.145.700	1.117.200
Halfdansgade 15, 5. tv.	79	31.600	1.587.900	1.548.400
Halfdansgade 17, st. th.	62	24.800	1.246.200	1.215.200
Halfdansgade 17, st. tv.	62	24.800	1.246.200	1.215.200
Halfdansgade 17, 1. th.	62	24.800	1.246.200	1.215.200
Halfdansgade 17, 1. tv.	62	24.800	1.246.200	1.215.200
Halfdansgade 17, 2.	124	49.600	2.492.400	2.430.400
Halfdansgade 17, 3.	124	49.600	2.492.400	2.430.400
Halfdansgade 17, 4. th.	59	23.600	1.185.900	1.156.400
Halfdansgade 17, 4. tv.	59	23.600	1.185.900	1.156.400
Halfdansgade 17, 5. th.	58	23.200	1.165.800	1.136.800
Halfdansgade 17, 5. tv.	58	23.200	1.165.800	1.136.800
Halfdansgade 19, st. th.	124	49.600	2.492.400	2.430.400
Halfdansgade 19, 1.	124	49.600	2.492.400	2.430.400
Halfdansgade 19, 2. th.	62	24.800	1.246.200	1.215.200
Halfdansgade 19, 2. tv.	62	24.800	1.246.200	1.215.200
Halfdansgade 19, 3. th.	62	24.800	1.246.200	1.215.200
Halfdansgade 19, 3. tv.	62	24.800	1.246.200	1.215.200
Halfdansgade 19, 4.	118	47.200	2.371.800	2.312.800
Halfdansgade 19, 5. th.	116	46.400	2.331.600	2.273.600
Halfdansgade 21, st. th.	62	24.800	1.246.200	1.215.200
Halfdansgade 21, st. tv.	62	24.800	1.246.200	1.215.200
Halfdansgade 21, 1. th.	62	24.800	1.246.200	1.215.200
Halfdansgade 21, 1. tv.	62	24.800	1.246.200	1.215.200
Halfdansgade 21, 2.	124	49.600	2.492.400	2.430.400
Halfdansgade 21, 3. th.	62	24.800	1.246.200	1.215.200
Halfdansgade 21, 3. tv.	62	24.800	1.246.200	1.215.200
Halfdansgade 21, 4.	118	47.200	2.371.800	2.312.800
Halfdansgade 21, 5. th.	116	46.400	2.331.600	2.273.600
Halfdansgade 21, 5. tv.	58	23.200	1.165.800	1.136.800
Halfdansgade 23, st. th.	62	24.800	1.246.200	1.215.200
Halfdansgade 23, st. tv.	62	24.800	1.246.200	1.215.200
Transport	**12.333**	**4.933.200**	**247.893.300**	**241.726.800**

Noter til årsrapporten

22. Værdiansættelse af andele, jf. Andelsboliglovens § 5 stk. 3

Adresse	Areal kvm.	Andels-indskud	Værdi pr. andel, 31.12.22	Vedtaget værdi pr. andel, på forsamling 26.04.2022
Transport	12.333	4.933.200	247.893.300	241.726.800
Halfdansgade 23, 1. th.	62	24.800	1.246.200	1.215.200
Halfdansgade 23, 1. tv.	62	24.800	1.246.200	1.215.200
Halfdansgade 23, 2. th.	124	49.600	2.492.400	2.430.400
Halfdansgade 23, 3. th.	62	24.800	1.246.200	1.215.200
Halfdansgade 23, 3. tv.	62	24.800	1.246.200	1.215.200
Halfdansgade 23, 4. th.	59	23.600	1.185.900	1.156.400
Halfdansgade 23, 4. tv.	59	23.600	1.185.900	1.156.400
Halfdansgade 23, 5. th.	58	23.200	1.165.800	1.136.800
Halfdansgade 25, 1.	132	52.800	2.653.200	2.587.200
Halfdansgade 25, 2.	132	52.800	2.653.200	2.587.200
Halfdansgade 25, 3. th.	70	28.000	1.407.000	1.372.000
Halfdansgade 25, 3. tv.	62	24.800	1.246.200	1.215.200
Halfdansgade 25, 4. th.	70	28.000	1.407.000	1.372.000
Halfdansgade 25, 4. tv.	59	23.600	1.185.900	1.156.400
Halfdansgade 25, 5. th.	70	28.000	1.407.000	1.372.000
Halfdansgade 25, 5. tv.	58	23.200	1.165.800	1.136.800
Halfdansgade 27, 1. tv.	132	52.800	2.653.200	2.587.200
Halfdansgade 27, 2. th.	62	24.800	1.246.200	1.215.200
Halfdansgade 27, 2. tv.	70	28.000	1.407.000	1.372.000
Halfdansgade 27, 3.	132	52.800	2.653.200	2.587.200
Halfdansgade 27, 4. th.	59	23.600	1.185.900	1.156.400
Halfdansgade 27, 4. tv.	139,9	56.000	2.814.000	2.744.000
Halfdansgade 27, 5. th.	58	23.200	1.165.800	1.136.800
Halfdansgade 29, st. tv.	124	49.600	2.492.400	2.430.400
Halfdansgade 29, 1.	124	49.600	2.492.400	2.430.400
Halfdansgade 29, 2.	124	49.600	2.492.400	2.430.400
Halfdansgade 29, 3. tv.	62	24.800	1.246.200	1.215.200
Halfdansgade 29, 4.	118	47.200	2.371.800	2.312.800
Halfdansgade 29, 5. tv.	58	23.200	1.165.800	1.136.800
Halfdansgade 31, st. th.	62	24.800	1.246.200	1.215.200
Halfdansgade 29, st. th.	124	49.600	2.492.400	2.430.400
Halfdansgade 31, 1. th.	62	24.800	1.246.200	1.215.200
Halfdansgade 31, 2.	124	49.600	2.492.400	2.430.400
Halfdansgade 31, 3. th.	62	24.800	1.246.200	1.215.200
Transport	**15.231**	**6.092.400**	**306.143.100**	**298.527.600**

Noter til årsrapporten

22. Værdiansættelse af andele, jf. Andelsboliglovens § 5 stk. 3

Adresse	Areal kvm.	Andels-indskud	Værdi pr. andel, 31.12.22	Vedtaget værdi pr. andel, på forsamling 26.04.2022
Transport	15.231	6.092.400	306.143.100	298.527.600
Halfdansgade 31, 3. tv.	124	49.600	2.492.400	2.430.400
Halfdansgade 31, 4. th.	59	23.600	1.185.900	1.156.400
Halfdansgade 31, 4. tv.	59	23.600	1.185.900	1.156.400
Halfdansgade 31, 5. tv.	116	46.400	2.331.600	2.273.600
Halfdansgade 33, st.	124	49.600	2.492.400	2.430.400
Halfdansgade 33, 1. th.	62	24.800	1.246.200	1.215.200
Halfdansgade 33, 1. tv.	62	24.800	1.246.200	1.215.200
Halfdansgade 33, 2. tv.	124	49.600	2.492.400	2.430.400
Halfdansgade 33, 3.	124	49.600	2.492.400	2.430.400
Halfdansgade 33, 4. th.	59	23.600	1.185.900	1.156.400
Halfdansgade 33, 4. tv.	59	23.600	1.185.900	1.156.400
Halfdansgade 33, 5. sal	116	46.400	2.331.600	2.273.600
Halfdansgade 35, st. th.	62	24.800	1.246.200	1.215.200
Halfdansgade 35, st. tv.	62	24.800	1.246.200	1.215.200
Halfdansgade 35, 1.	124	49.600	2.492.400	2.430.400
Halfdansgade 35, 2. th.	62	24.800	1.246.200	1.215.200
Halfdansgade 35, 2. tv.	62	24.800	1.246.200	1.215.200
Halfdansgade 35, 3.	124	49.600	2.492.400	2.430.400
Halfdansgade 35, 4. th.	118	47.200	2.371.800	2.312.800
Halfdansgade 35, 4. tv.	59	23.600	1.185.900	1.156.400
Halfdansgade 35, 5. tv.	58	23.200	1.165.800	1.136.800
Halfdansgade 37, st.	122	48.800	2.452.200	2.391.200
Halfdansgade 37, 1. th.	79	31.600	1.587.900	1.548.400
Halfdansgade 37, 1. tv.	62	24.800	1.246.200	1.215.200
Halfdansgade 37, 2.	141	56.400	2.834.100	2.763.600
Halfdansgade 37, 3. th.	79	31.600	1.587.900	1.548.400
Halfdansgade 37, 3. tv.	62	24.800	1.246.200	1.215.200
Halfdansgade 37, 4. th.	79	31.600	1.587.900	1.548.400
Halfdansgade 37, 5. th.	79	31.600	1.587.900	1.548.400
Halfdansgade 37, 5. tv.	115	46.000	2.311.500	2.254.000
Isafjordsgade 13, st. th.	57	22.800	1.145.700	1.117.200
Isafjordsgade 13, 1. th.	83	33.200	1.668.300	1.626.800
Isafjordsgade 13, 1. tv.	83	33.200	1.668.300	1.626.800
Isafjordsgade 13, 2. th.	83	33.200	1.668.300	1.626.800
Isafjordsgade 13, 2. tv.	83	33.200	1.668.300	1.626.800
Isafjordsgade 13, 3. th.	83	33.200	1.668.300	1.626.800
Isafjordsgade 13, 3. tv.	83	33.200	1.668.300	1.626.800
Transport	**18.423**	**7.369.200**	**370.302.300**	**361.090.800**

Noter til årsrapporten

22. Værdiansættelse af andele, jf. Andelsboliglovens § 5 stk. 3

Adresse	Areal kvm.	Andels-indskud	Værdi pr. andel, 31.12.22	Vedtaget værdi pr. andel, på forsamling 26.04.2022
Transport	18.423	7.369.200	370.302.300	361.090.800
Isafjordsgade 13, 4. th.	83	33.200	1.668.300	1.626.800
Isafjordsgade 13, 4. tv.	83	33.200	1.668.300	1.626.800
Isafjordsgade 13, 5. th.	99	35.800	1.798.950	1.754.200
Isafjordsgade 13, 5. tv.	82	32.800	1.648.200	1.607.200
Isafjordsgade 15, st. tv.	83	33.200	1.668.300	1.626.800
Isafjordsgade 15, 1. th.	83	33.200	1.668.300	1.626.800
Isafjordsgade 15, 1. tv.	83	33.200	1.668.300	1.626.800
Isafjordsgade 15, 2. th.	83	33.200	1.668.300	1.626.800
Isafjordsgade 15, 2. tv.	83	33.200	1.668.300	1.626.800
Isafjordsgade 15, 3. th.	83	33.200	1.668.300	1.626.800
Isafjordsgade 15, 3. tv.	83	33.200	1.668.300	1.626.800
Isafjordsgade 15, 4. th.	83	33.200	1.668.300	1.626.800
Isafjordsgade 15, 4. tv.	83	33.200	1.668.300	1.626.800
Isafjordsgade 15, 5. th.	82	32.800	1.648.200	1.607.200
Isafjordsgade 15, 5. tv.	80	32.000	1.608.000	1.568.000
Leifsgade 14, st. tv.	83	33.200	1.668.300	1.626.800
Leifsgade 14, 1. th.	83	33.200	1.668.300	1.626.800
Leifsgade 14, 1. tv.	83	33.200	1.668.300	1.626.800
Leifsgade 14, 2. th.	83	33.200	1.668.300	1.626.800
Leifsgade 14, 2. tv.	83	33.200	1.668.300	1.626.800
Leifsgade 14, 3. th.	83	33.200	1.668.300	1.626.800
Leifsgade 14, 3. tv.	83	33.200	1.668.300	1.626.800
Leifsgade 14, 4. th.	83	33.200	1.668.300	1.626.800
Leifsgade 14, 4. tv.	83	33.200	1.668.300	1.626.800
Leifsgade 14, 5. th.	79	31.600	1.587.900	1.548.400
Leifsgade 14, 5. tv.	77	30.800	1.547.700	1.509.200
Leifsgade 16, st. th.	57	22.800	1.145.700	1.117.200
Leifsgade 16, 1. th.	83	33.200	1.668.300	1.626.800
Leifsgade 16, 1. tv.	83	33.200	1.668.300	1.626.800
Leifsgade 16, 2. th.	83	33.200	1.668.300	1.626.800
Leifsgade 16, 2. tv.	83	33.200	1.668.300	1.626.800
Leifsgade 16, 3. th.	83	33.200	1.668.300	1.626.800
Leifsgade 16, 3. tv.	83	33.200	1.668.300	1.626.800
Leifsgade 16, 4. th.	83	33.200	1.668.300	1.626.800
Leifsgade 16, 4. tv.	83	33.200	1.668.300	1.626.800
Leifsgade 16, 5. th.	77	30.800	1.547.700	1.509.200
Leifsgade 16, 5. tv.	79	31.600	1.587.900	1.548.400
I alt	**21.459**	**8.579.800**	**431.134.950**	**420.410.200**

bolig og planstyrelsen

I henhold til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger

CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN

A1	**Navn**	A/B Ingolf
A2	**Adresse**	Bergthorasgade 14 m.fl
A3	**CVR-nr.**	18 49 73 44

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr.	28/03/2022

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

		Anskaffelsesprisen ○	Valuarvurdering ○	Offentlig vurdering ○
F1	**Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien**	☐	☐	☐
	Her angives hvilket vurderingsprincip der anvendes ved beregning af andelsværdien jf. ABL § 5, stk. 2. Andelsboligforeningen kan vælge om foreningens ejendom skal vurderes efter a) anskaffelsesprisen for ejendommen, b) valuarvurdering eller C) Offentlig vurdering.			

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	**Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?**	☐	☐

		Kr.	Gns. kr. pr m²
F2	**Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip**	kr 491.100.000	kr 22.403
	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip. Anvendes f.eks. anskaffelsesprisen, ved beregning af andelsværdien, angives ejendommens anskaffelsespris.		
F3	**Generalforsamlingsbestemte reserver**	kr 31.962.364	kr 1.458
	Her angives hvilket vurderingsprincip der anvendes ved beregning af andelsværdien jf. ABL § 5, stk. 2. Andelsboligforeningen kan vælge om foreningens ejendom skal vurderes efter a) anskaffelsesprisen for ejendommen, b) valuarvurdering eller C) Offentlig vurdering.		

		Gns. kr. pr. andels-m² pr. år
H1	**Boligafgift**	kr 544
	Her angives hvilket vurderingsprincip der anvendes ved beregning af andelsværdien jf. ABL § 5, stk. 2. Andelsboligforeningen kan vælge om foreningens ejendom skal vurderes efter a) anskaffelsesprisen for ejendommen, b) valuarvurdering eller C) Offentlig vurdering.	

	Teknisk andelsværdi	**Gns. kr. pr. andels-m²**
K1	**Andelsværdi**	kr 20.094
	Andelsværdi på balancedagen divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).	
K2	**Gæld ÷ omsætningsaktiver**	kr 1.298
	Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen.	
K3	**Teknisk andelsværdi**	kr 21.392
	Summen af K1 og K2. Når en andelsboligforening har optaget et eller flere lån er andelshaverne via deres medlemskab af foreningen forpligtet til at betale for foreningens gæld. Den tekniske værdi består således af prisen for andelsboligen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens samlede gæld.	

Vedligeholdelse

		Ja	Nej
L1	**Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering?**	☐	☐
	Her svares på spørgsmålet om ejendommens stand og vedligeholdelse.		

	Friværdi	%
P	**Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)**	91
	(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen - gældsforpligtelser i alt) / regnskabsmæssig værdi af ejendommen * 100 %. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen og gældsforpligtelserne fremgår af balancen.	

Andelsboligforeningen Ingolf

Driftsbudget 2023

	Note	Budget 2023 kr.	Realiseret 2022 kr.	Budget 2022 kr.
Indtægter				
Boligafgift		11.668.700	11.668.660	11.668.700
Lejeindtægter	2	553.972	537.770	534.992
Øvrige indtægter	3	20.000	337.379	20.000
Indtægter i alt		**12.242.672**	**12.543.809**	**12.223.692**
Udgifter				
Ejendomsskat		1.162.157	1.130.503	1.130.504
Elforbrug		200.000	235.416	200.000
Renovation		753.225	630.387	630.609
Forsikringer, abonnemneter og kontigenter	4	479.052	513.843	509.900
Renholdelse og udenomsarealer	5	1.203.675	1.075.672	1.261.200
Administrationsomkostninger	6	421.500	285.814	415.000
Honorar	7	873.895	797.056	853.475
Vedligeholdelse, løbende	8	750.000	671.209	750.000
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	9	7.365.000	264.641	5.700.000
Udskiftning af for- og bagdøre		0	42.300	0
Facadeprojekt, jf. generalforsamling		1.435.579	12.609.899	14.045.478
Varmeanlægsprojekt, jf. generalforsamling		6.951.680	648.320	7.600.000
Indvendig vedligheolde for lejere		11.000	10.230	10.100
Udgifter i alt		**21.606.763**	**18.915.290**	**33.106.266**
Resultat før finansielle poster		**-9.364.091**	**-6.371.481**	**-20.882.574**
Låneomkostninger inkl. kurstab		0	92.369	0
Finansielle omkostninger	10	965.000	866.077	628.600
Finansielle poster, netto		**965.000**	**958.446**	**628.600**
ÅRETS RESULTAT		**-10.329.091**	**-7.329.927**	**-20.253.974**
Resultatet anvendes således:				
Afdrag på lån		1.692.040	1.573.374	1.440.000
Budgetteret resultat		-12.021.131	-8.903.301	-17.098.900

Noter til driftsbudget for 2023

	Budget 2023	Realiseret 2022	Budget 2022
	kr.	kr.	kr.
Note 2. Lejeindtægter			
Lejeindtægter bolig	91.015	88.571	82.720
Hensættelse til indvendig vedligeholdelse	11.000	10.230	10.200
Udvendig vedligeholdelse § 119	20.240	18.920	18.912
Udvendig vedligeholdelse § 120	18.700	17.160	17.160
Lejeindtægter, erhverv	323.017	312.289	306.000
Lejeindtægter, kælder og loftrum	90.000	108.150	100.000
Tomgangsleje	0	-17.550	0
	553.972	**537.770**	**534.992**
Note 3. Øvrige indtægter			
Salg af nøgler	0	9.130	0
Leje beboerhotel Golfen	20.000	21.125	20.000
Forbedringer A/B ved salg	0	23.583	0
Tilkøb dørprofilering	0	281.916	0
Salg af tørrestativ	0	1625	
	20.000	**337.379**	**20.000**
Note 4. Forsikringer, abonnemneter og kontigenter			
Forsikringer	395.000	445.315	446.000
Energistyring	15.000	6.394	6.400
Alarm	12.300	11.110	13.000
Rottefælder	30.000	25.337	28.000
Yousee abonnement, rottefælde	4.152	3.672	0
ABF	15.500	15.153	15.500
Lokalhistorisk forening	1.100	1.100	1.000
Serviceaftale legeplads	6.000	5.762	0
	479.052	**513.843**	**509.900**
Note 5. Renholdelse og udenomsarealer			
Viceværtservice	600.000	591.211	650.000
Andre viceværtservice opgaver	25.000	19.093	30.000
Vinduespolering	60.000	41.289	62.000
Trappevask	393.675	393.675	394.200
Snerydning/saltning mv.	5.000	2.600	5.000
Container	15.000	0	15.000
Kørsel af affald	20.000	12.164	20.000
Hovedrengøring	20.000	0	20.000
Skadedyrsbekæmpelse	50.000	3.125	50.000
Rengøringsartikler	10.000	0	10.000
Diverse	5.000	12.515	5.000
	1.203.675	**1.075.672**	**1.261.200**

Noter til driftsbudget for 2023

	Budget 2023	Realiseret 2022	Budget 2022
	kr.	kr.	kr.
Note 6. Administrationsomkostninger			
Bestyrelsens rådighedsbeløb	115.000	108.166	115.000
Ejd. Andel i forbrugsregnskaber	10.000	9.790	10.000
Gevinst/tab på forbrugsregnskaber	0	0	5.000
Gebyrer	25.000	23.410	20.000
Porto/kopier	6.500	6.328	5.000
Kontorhold	15.000	916	15.000
Kommunkation og info	5.000	3.639	5.000
Flyttesyn	5.000	0	5.000
Generalforsamling	55.000	52.180	50.000
Mødeudgifter	25.000	7.943	25.000
Beboerarrangementer	75.000	69.257	75.000
Intiativpulje	75.000	0	75.000
Repræsentation, gaver og blomster	5.000	1.965	5.000
Diverse administrationsomkostninger	5.000	2.200	5.000
	421.500	**285.814**	**415.000**
Note 7. Honorar			
Administration, ordinært	484.620	472.800	472.800
Administration, fortrinsretgebyr	45.000	43.225	45.000
Ejendomsinspektør	81.275	90.690	96.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	51.000	50.375	48.875
Advokater	75.000	13.250	75.000
Vand og varmeregnskabshonorar	101.000	82.596	80.000
Valuarvurdering	31.000	30.900	30.800
Andre honorarer	5.000	13.220	5.000
	873.895	**797.056**	**853.475**

Noter til driftsbudget for 2023

		Budget 2023	Realiseret 2022	Budget 2022
		kr.	kr.	kr.
	Note 8. Vedligeholdelse, løbende			
	Elektriker	0	80.932	0
	Fællesarealer, udendørs	0	23.117	0
	Fællesarealer, indendørs	0	7.703	0
	Facader	0	872	0
	Dørtelefon	0	19.763	0
	De Grønne Fingre, forskønnelser af gård	0	0	0
	Maler	0	4.778	0
	Golfen, beboerhotel	0	36.762	0
	Kloakarbejde inkl. rensning	0	22.706	0
	Låse og nøgler	0	49.756	0
	Reparation af afløb og faldstammer	0	7.622	0
	Reparation af varmeanlæg	0	47.148	0
	Reparation af ventilationsanlæg	0	1.620	0
	Småanskaffelser	0	5.542	0
	Vand og gasarbejde	0	74.267	0
	Vinduer og døre	0	237.721	0
	Teknisk bistand	0	50.900	0
	Budgetteret vedligeholdelse	750.000	0	750.000
		750.000	**671.209**	**750.000**
	Note 9. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
O-011	Kælderlyskasser i gård*	0	0	240.000
T-009	Udbedring af underfacade, ifm. facadeprojekt	1.200.000	0	1.200.000
P-002	Gennemgang af tagprojekt	0	0	50.000
T-012	Anlægsgartner, beplantning	90.000	39.641	90.000
T-001	Rensning aftrækskanaler bade-/toiletrum	150.000	0	220.000
O-015	Strømpeforing udsugningskanaler, gavle	400.000	0	400.000
P-007	Belysning cykelkældre	150.000	0	200.000
T-002	Maling af vinduer mod gården, udv.	4.775.000	225.000	3.000.000
P-003	Porte, låse, dørpumpe	300.000	0	300.000
T-004	Maling af vinduer mod gården, indv.	300.000	0	0
	*udskudt se VP2023.	**7.365.000**	**264.641**	**5.700.000**
	Note 10. Finansielle omkostninger			
	Prioritetsrenter og bidrag	960.000	770.192	532.600
	Renteudgifter, bank	5.000	95.723	96.000
	Renteudgifter, kreditorer	0	162	0
		965.000	**866.077**	**628.600**

Ejd. nr.:	765 INGOLF 10 årig drift og vedligeholdelsesplan
Areal:	22662
Budgetår:	2023
Rev. dato:	2023-02-23

T = Tilbagevendende
P = Projekt
O = Opgave

Budgettal i hele kr. inkl. moms

Nr.	Aktivitets beskrivelse	Prioritet	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Sum
			9	12	7	6	5	2	2	4	2	7	2		
T-001	Rensning aftrækskanaler bade-/toiletrum	2	150.000									250.000			400.000
T-002	Maling af vinduer mod gården, udv.	2	4.775.000					2.400.000					2.500.000		9.675.000
T-003	Maling af vinduer mod gaden, udv.	1					2.500.000					2.600.000			5.100.000
T-004	Maling af vinduer mod gården, indv.	3	300.000												300.000
T-005	Maling af vinduer mod gaden, indv.	3										900.000			900.000
T-006	Malergennemgang af hovedtrapper	3			560.000	600.000					600.000				1.760.000
T-007	Maling bagtrapper	3		1.080.000	1.080.000										2.160.000
T-008	Maling port/indgangsdøre	3		200.000			200.000			200.000			200.000		800.000
T-009	Facadevedligehold gård/gade	3										250.000			250.000
T-011	Rensning kloaker og videoinspektion	4				30.000				35.000		120.000			185.000
T-012	Anlægsgartner, beplantning	4	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000			900.000
T-013	Beskæring vægplanter gadefacade	5		50.000			35.000			38.000					123.000
T-014	Opgradering IT-udstyr	5					200.000								200.000
T-016	Udskiftning vand- og varmefordelingsmålere	1		900.000								500.000			1.400.000
T-017	Energimærkningsrapport og tilstandsrapport	1		150.000											150.000
T-018	Udskiftning af maskiner - Vaskeri	2							1.000.000						1.000.000
P-003	Porte, låse, dørpumper	2	300.000												300.000
P-004	Underfacade	1	1.200.000												1.200.000
P-005	Kælderprojekt	3		250.000											250.000
P-006	Kælderoptimering (indretning)	3		500.000											500.000
P-007	Belysning cykelkældre	2	150.000												150.000
P-008	Renovering af bagtrappebelysning	3		180.000	600.000										780.000
P-009	Udskiftning dørtelefonanlæg	4			1.600.000										1.600.000
P-010	Nyt låsesystem	3			1.400.000										1.400.000
O-001	Renovering strømpeforing kloak, udv. køk	2				1.200.000									1.200.000
O-002	Opretning trappesten/belægninger, gård	2		350.000											350.000
O-008	Renovering af 7 lodrette faldstammer	4				700.000									700.000
O-009	Udskiftning centralvarmeanlæg gavle	2	7.300.000												7.300.000
O-010	Nyt gårdtoilet/bad	5				270.000									270.000
O-011	Renovering af kælderlyskasser i gård	4		240.000											240.000
O-012	Renovering trappeløb til kælder, bagtrapper	4		800.000											800.000
O-013	Renovering af kælderhalse	5			700.000										700.000
O-015	Strømpeforing udsugningskanaler gavle	2	400.000												400.000
															0
															0
	I alt pr. år		**14.665.000**	**4.790.000**	**6.030.000**	**2.890.000**	**3.025.000**	**2.490.000**	**1.090.000**	**363.000**	**690.000**	**4.710.000**	**2.700.000**	**0**	**43.443.000**

Gennemsnit pr. år		3.620.250												43.443.000
Kr./m² pr. år		160												
Løbende vedligeholdelse pr. år		750.000	750.000	750.000	750.000	750.000	750.000	750.000	750.000	750.000	750.000	750.000	750.000	8.250.000
Gennemsnit pr. år		750.000												
Kr./m² pr. år		33												
Vedligeholdelse i alt pr. år		15.415.000	5.540.000	6.780.000	3.640.000	3.775.000	3.240.000	1.840.000	1.113.000	1.440.000	5.460.000	3.450.000	750.000	51.693.000
Gennemsnit pr. år		4.370.250												
Kr./m² pr. år		193												

Nr.	Aktivitets beskrivelse	Bemærkninger
T-001	Rensning aftrækskanaler bade-/toiletrum	Renses så naturlig ventilation fra boligerne fungerer optimalt - Interval: hvert 10.år Bør i 2018 først udføres efter O-019 Reperation af aftrækskanal inkl. murer renselem i gavle
T-002	Maling af vinduer mod gården, udv.	Indkluderer eftergåelse af trærammer, beslag vindueskitning, og udvendig linoliemaling. Arbejder forventes udført fra lift - Interval: hvert 5.år
T-003	Maling af vinduer mod gaden, udv.	Indkluderer eftergåelse af trærammer, beslag vindueskitning, og udvendig linoliemaling. Arbejder forventes udført fra lift - Interval: hvert 5.år
T-004	Maling af vinduer mod gården, indv.	Indvendig malerbehandling af opgangsvinduer - Interval: hvert 10.år
T-005	Maling af vinduer mod gaden, indv.	Indvendig malerbehandling af opgangsvinduer - - Interval: hvert 10.år
T-006	Malergennemgang af hovedtrapper	Malerreparationer af malede overflader vægge, lofter og træværk - Interval: hvert 5.år
T-007	Maling bagtrapper	Maling af vægge, lofter, træværk og vinduer indvendigt på bagtrapper. Interval: hvert 10.år.
T-008	Maling port/indgangsdøre	Maling af port og indgangsdører til fælles arealer i terrænniveau, både mod gade og gård - Interval: hvert 3 år.
T-009	Facadevedligehold gård/gade	Mur- og malerreparation af gade- og gårdfacader, herunder reparation af løs puds, sætningsskader og malede overflader - Interval: hvert 10.år
T-010	Køkkenfaldstammer renses	*(udgået, opgaven udføres ad hoc pba. inspektioner)*
T-011	Rensning kloakker og videoinspektion	Kloakker renses forebyggende - Interval: hvert 4. år. Videoinspektion hvert 10 år.
T-012	Anlægsgartner, udskiftning beplantning	Udskiftning, beskæring og andet vedligehold af træer og buske - Interval: hvert 1.år
T-013	Beskæring vægplanter gadefacade	Beskæring vægplanter og rensning af tagrender - Interval: hvert 3.år
T-014	Opgradering IT-udstyr	Opgradering af IT-udstyr Ingolf beboernetværk (Internet)
T-015	Beboerhotel Golfen	*(udgået, opgaven udføres ad hoc efter behov)*
T-016	Udskiftning af vand- og varmefordelingsmåle	Udskiftning af vand- og varmefordelingsmålere i boliger iht. retningslinjer - Interval: hvert 6.år
T-017	Energimærkningsrapport	Udførsel af ejendommens lovpligtige energimærkningsrapport - Interval: hvert 10. år.
T-018	Udskiftning af maskiner - Vaskeri	Vi formoder at maskinerne efter 10 år trænger til en udskiftning
P-001	Følgearbejder installationsprojekt 2015	*(udgået, evt. restarbejder udføres ifm. renovering af trapper)*
P-002	Gennemgang af tagprojekt	5-årseftersyn tagprojekt sammen med rådgiver og entreprenør
P-003	Porte, låse, dørpumper	Porte i ISF og LFG, dobbelt dørpumpe m. chipadgang. Port-dør mod HG, dørpumpe m. chipadgang.
P-004	Underfacade	Renovering af underfacade mod gaden, mursten udskiftes nye fuger
P-005	Kælderprojekt	Etablering af parkeringsløsninger for ladcykler under halvtage. Justering af fire ramper til barnevognsparkering i kælder.
P-006	Kælderoptimering (indretning)	Nedgang til kajakhotel. Etablering af cykelværksted/lappestation i kælder med nedgang fra midt gård.
P-007	Belysning cykelkældre	Etablering af ny belysning i cykelkældre
P-008	Renovering af bagtrappebelysning	Udskiftning af udtjente installationer med stofledninger og tilslutning til installation forberedt under installationsprojektet 2015. De 150.000 er til demontering i sammenhæng med
P-009	Udskiftning dørtelefonanlæg	Udtjent dørtelefonanlæg udskiftes til nyt dørtelefonanlæg med kamera.
P-010	Nyt låsesystem	Udtjent låsesystem erstattes af nyt adgangskontrolsystem med nøglebrikker.
P-011	Opretning bygningsdele, kældre	*(udgået, opgaven udføres ad hoc efter behov)*
O-001	Renovering faldstammer/kloak, udv.	Strømpeforing af utætte faldstammer/kloakker fra bygningen til brønde i gården.
O-002	Opretning trappesten/belægninger, gård	Opretning/udskiftning af alle trappesten og ødelagte flisebelægninger
O-003	Renovering kanaphjørner	*(udgået, udføres ifm. facaderenovering 2021)*
O-004	Renovering underfacade, gade	*(udgået, udføres ifm. facaderenovering 2021)*
O-005	Renovering halvmure ved opgange	*(udgået, udføres ifm. facaderenovering 2021)*
O-006	Altaner overfladebehandles/tætnes	*(udgået, udføres ifm. facaderenovering 2021)*
O-007	Altaner topplader udskiftes	*(udgået, udføres ifm. facaderenovering 2021)*
O-008	Renovering af 7 lodrette faldstammer	Skjulte wc-faldstammer som ikke blev udskiftet under rørprojektet 2008 strømpefores, herunder Bergthorasgade 14&36, Halfdansgade 15&37, Isafjordsgade 15, Leifsgade 14&16.
O-009	Udskiftning centralvarmeanlæg gavle	Udskiftning af gammelt centralvarmesystem som ikke blev udskiftet ved renovering af varmeanlægget i 1997, herunder Bergthorasgade 14&36, Halfdansgade 15&37, Isafjordsgade 13&15
O-010	Nyt gårdtoilet/bad	Etablering af nyt gårdtoilet/bad ved kælderskakt i Halfdansgade 27.
O-011	Renovering af kælderlyskasser i gård	Lyskasser med revnede bundplader og vægge renoveres.
O-012	Renovering trappeløb til kælder, bagtrapper	Skadede trappeløb af træ udskiftes og etableres i beton til kældre med pulterrum.
O-013	Renovering af kælderhalse	Kælderhalse renoveres med nye betonvanger og trapper samt ny bundplade.
O-014	Maling/renovering kældervinduer	*(udgået, udføres ifm. facaderenovering 2021)*
O-015	Strømpeforing udsugningskanaler gavle	Lodrette murede udsugningskanaler i 8 opgange i gavle strømpefores/tætnes
O-016	Asbestsanering H25	Sanering af lodrette rør i lejligheder
O-017	Udarbejdelse af Asbest-rapport	Gennemgang af ejendommen mhp. kortlægning af asbest.

ABINGOLF

– sammen når vi længere