

Indkaldelse til **Ordinær generalforsamling**

**Bestyrelsens
beretning**

Side 4

**Årsrapport for 2023
og forslag til budget
2024**

Side 19

**Andelsværdi**

Side 33

**Vedligeholdelsesplan**

Side 58

Tirsdag den 23. april 2023 kl. 18.30Kulturhuset
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 andelshaver, som møder på dine vegne.

ANDELSBOLIGFORENINGEN

INGOLF

Hermed indkaldes til ordinær generalforsamling, der afholdes

tirsdag den 23. april 2024 kl. 18:30

i Kulturhuset, Islands Brygge 18, 2300 København S.

Der er spising fra kl. 17.30.

For generalforsamlingen foreligger følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab 2023, forslag til værdiansættelse, samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen. Herunder gennemgang af skema med de centraløkonomiske nøgleoplysninger. Bestyrelsen har indstillet at udtræde af den fastfrosne valuarvurdering til brug for andelsværdiberegningen og i stedet bruge den nye valuarvurdering af 31.12.2023.
A. Bestyrelsen foreslår, at andelskronen fastsættes til 52,50.
4. Forelæggelse af driftsbudget 2023 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. Bestyrelsen foreslår at boligafgiften stiger ca. 1,8 % pr. 1. juni 2024 og yderligere ca. 1,75% pr. 1. januar 2025. Det svarer til i alt 100 kr. for en bolig på 62 kvm.
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 endelig vedtagelse § 23, stk. 1. punkt 5 i vedtægten om eksklusion. Forslaget blev foreløbigt vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling den 26. april 2023, hvorfor forslaget kan endelig vedtages ved 2/3 flertal af de repræsenteret.
"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 B. Bestyrelsen stiller forslag om endelig vedtagelse af ny § 14, stk. 3 i vedtægten om sammenlægning. Forslaget blev foreløbigt vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling den 26. april 2023, hvorfor forslaget kan endelig vedtages ved 2/3 flertal af de repræsenteret.

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 foreningens boligareal, jf. dog § 3, stk. 5. Bestyrelsen fastsætter øvrige betingelser ved sammenlægning."

Forslag C. Bestyrelsen anmoder om bemyndigelse til at optage midlertidig kassekredit op til 5 mio. kr., rente pt. 5,5 %, Bestyrelsen bemyndiges samtidig til at afholde alle udgifter ifm. etablering, forventet 35.000 kr.

På sidste års generalforsamling 26. april 2023 blev bestyrelsen bemyndiget til at optage en midlertidig kassekredit op til 5 mio. kr., bestyrelsen ønsker fortsat bemyndigelse, af hensyn til foreningens store likvide udsving.

Kassekreditten forventes afviklet og lukket senest i år 2025.

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 mandag d. 15. april 2024**, og afleveres i postkassen i porten i Halfdansgade 25, st., eller på adressen mail@ingolf.dk.

Bestyrelsens beretning 2023-2024

Formand(ind)ens indledning

Her starter mine noter med punkter som 'tanker om fremtiden', 'bestyrelsens rolle', 'beboerengagement', 'gård og fællesskab' og 'foreningens sundhed'.

Brede punkter som ikke umiddelbart behøver at have noget med hinanden at gøre, men det har de så alligevel. De seneste mange år har været meget drifttunge, vi har gennemført mange store projekter, og det er nok ikke en underdrivelse at sige, at vi alle sammen er lidt trætte. Måske lidt mere end lidt trætte. Og måske er jeg den eneste, for selvom vedligeholdelsesplanen, budgetmøder og projektplanlægning fortsætter, så ser jeg det kommende år som en mulighed for at revidere den hidtidige praksis; hvordan vi kommunikerer til og med hinanden, hvordan vi gør alt det, vi gør og hvorfor vi gør alt det, vi gør. Det gælder bestyrelsen og dens arbejde. Det gælder drift og udvalg. Men det gælder også beboere. Året 2024 er på mange måder et vendepunkt, hvor mange af de udefrakommende faktorer, der er med til at definere de rammer, vi bevæger os indenfor, ændrer sig.

Og hvordan får jeg benyttet den mulighed til det bedre. Fra en lang to do-liste, der ligner sidste års, til en stillingtagen om en langsigtet, bæredygtig udvikling. Både økonomisk og miljømæssigt. Eller rettere sagt, hvordan får vi benyttet den mulighed til det bedre. For jeg er stærkt overbevist om, at denne her forening kun fungerer i kraft af de mennesker, der bor i den.

Det betyder også, at der kommer ændringer i, hvad vi inviterer dig som beboer til at engagere dig i. Det er en kultur, at vi hjælper i flok, og den kultur skal genstartes i det små. Det kræver, at vi alle sammen prøver på at være lidt mere forstående, bare en lille smule, og tager et lille skridt frem mod den horisont, der ligger ud over vores egen næsetip.

Som sagt er vedligeholdelsesplanen ikke just blank i år, men det er stadig en (relativ) pause fra nye store projekter. Det er et år, hvor vi forsøger at samle op på og indhente opgaver, der er blevet overskygget. Måske endda rydde lidt op i historik og gamle hængepartier. Det gælder også på andre områder. På baggrund af en nylig retskendelse (foreningen har ikke været i retten, men kendelsen ændrer præcedens som derfor påvirker os) har bestyrelsen indledt en fuld gennemgang af foreningens vedtægter. Det skal derfor forventes, at der kommer en ekstraordinær generalforsamling til efteråret, hvor vedtægtsændringer og flere af disse overvejelser skal til afstemning.

Slutteligt skal det lige gentages

- Der må ikke stilles eller opbevares skrald/ejendele på fællesområder som bagtrapper og lofter. Det er ulovligt og brandfarligt.
- Skulle du opleve at der er et lys der ikke virker eller du ser andet som er gået i stykker, så ret endelig henvendelse til vores vicevært; kontaktinformationerne ligger online.
- Cykler må ikke holde i gården. Cykler må ikke henstilles i gården, port eller mellemgange, da arealerne fungerer som redningsveje i tilfælde af brand, og brandmyndighederne stiller krav om fri passage. På hjemmesiden kan du læse mere om både cykler og barnevogne mm.

Lad os passe godt på vores gamle ejendom og det liv, der leves, inden for hendes mure. Trods de 107 år har hun mange gode år endnu, hvis vi passer godt på hende og behandler hende med kærlighed og respekt.

De mindre filosofiske afsnit

Bestyrelsesårets gang

Sædvanen tro, konstituerede bestyrelsen sig på førstkommende bestyrelsesmøde efter generalforsamlingen. De nytilkomne suppleanter blev introduceret til bestyrelsens øvrige medlemmer, diverse udvalg og opgaver, og bestyrelsens fremtidige forretningsorden blev vedtaget. Derudover skulle de faste poster fordeles: Mathias fik rollen som kasserer, og Pernille fortsatte som sekretær. Simon beholdt posten som næstformand. Efter generalforsamlingens beslutning om fri konstituering var formandsposten for første gang også på dagsordenen, og posten blev efter enstemmig afstemning tildelt Nana.

Sekretærrollen blev efter ønske om kortere responstid fra beboerne delt i to, dvs. to bestyrelsesmedlemmer sidder nu skiftevis med opgaven om at læse og besvare henvendelser således, at vi minimerer responstiden så meget som muligt. Der vil fremadrettet være en trianglering af henvendelser, så de der ikke skal vendes på det månedlige bestyrelsesmøde, efter planen besvares hurtigere.

Igen i år har enkelte medlemmer af forskellige årsager taget orlov eller trådt ud af bestyrelsen delvist gennem året. Det giver sig selv, at når færre personer skal jonglere boldene for flere, så tærer det. Det kommende år ligger der en betydningsfuld opgave i at afklare og formidle bestyrelsens rolle, så opgaver bliver bedre fordelt, og bestyrelsen internt bliver mere dynamisk i tildelingen af poster og opgaver. Herunder også en klarere, forbedret opdeling og kommunikation foreningens udvalg imellem.

Bestyrelsens arbejde

En del af bestyrelsens arbejde udføres dagligt i form af mailkorrespondenser både internt og med samarbejdspartnere, opkald, mindre møder og til tider hastemøder og -beslutninger. Andet af bestyrelsens arbejde bliver udført på faste, månedlige møder, med fast dagsorden og altid faste punkter på den dagsorden; punkter som skal gennemgås såsom opdateringer fra forskellige udvalg og gennemgang af beboerhenvendelser og -sager – måske er de lidt for faste, for den vigtige tid bliver brugt på de samme ting. Dette har beklageligvis haft den bivirkning, at nytænkningen hos og oplæringen af det enkelte medlem lidt for længe har stået i baggrunden for den daglige drift af den meget store maskine, som Ingolf er. Nu skal bestyrelsen naturligvis ikke omdannes til en åndelig kaffeklub, foreningen skal selvfølgelig driftes bæredygtigt, men hvordan kan vi som forening forvente forbedring, når vi gør, som vi hele tiden har gjort, fordi toget kører? Problemet er, at det bliver det ved med. Derfor er vi nødt til at prioritere tid til udviklingen af bestyrelsen, og derfor har udvalgte bestyrelsesmøder det forgangne år delvist været øremærket specifikke emner som eksempelvis konflikthåndtering og foreningens økonomi. Til sidstnævnte var foreningens revisor, Anders, inviteret til bestyrelsesmødet. Her var fokus, hvordan foreningens økonomi er skruet sammen, også sammenlignet med andre foreninger på Bryggen, hvad påvirker hvad, og hvilke muligheder har bestyrelsen for at sikre en fortsat sund forening i fremtiden.

Bestyrelsens arbejdsweekend og konflikter

Konfliktløsning og konflikthåndtering er et begreb, vi skal forholde os til i bestyrelsen, konflikter mellem beboere, konflikter med samarbejdspartnere, konflikter i planlægning etc. I hvert enkelt tilfælde har vi som gruppe drøftelser om, hvad bestyrelsens rolle er, hvordan vi hjælper til med at

løse på pågældende konflikt uden, at situationen eskaleres 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.

Og så er der de lidt mere usynlige konflikter, som kan opstå, fordi vi i bestyrelsen er helt almindelige mennesker og helt almindelige andelshavere, som alle jer andre. De konflikter, der opstår, når vi i bestyrelsen, oftest uden varsel, bliver fanget mellem to kasketter, bestyrelsesmedlemmet og personen. Personen, der til en familiefødselsdag i gården, bliver stillet til ansvar for en beslutning, bestyrelsen har taget. Personen i sutsko og joggingtøj, der i vaskeriet søndag formiddag, bliver bedt om at tilføje et punkt til næste mødes dagsorden. Personen, der efter en lang dag, lige præcis har energi nok til at gå ned med skraldet, for så tilfældigt at møde en nabo, der insisterer på en opdatering på en henvendelse sendt for to dage siden, eller måske endda sagt over lågen i børnehaven.

De konflikter har vi alle en andel i. For afstanden mellem naboer skal være så lille som muligt, og bestyrelsen skal være tilgængelig, men vi skal ikke altid være til rådighed. Derfor var bestyrelsens arbejdsdag i år dedikeret udelukkende til konflikter, og hvordan vi håndterer dem, hvordan vi gerne vil håndtere dem i fremtiden, og hvordan vi gerne vil invitere til, at I hjælper med at løse dem.

Ud fra udvalgte cases og egen fortællinger fik bestyrelsen undervisning af coach og forhandlingsekspert, Morten Kragh-Sørensen, for at blive klogere på de usynlige konflikter. Måske vigtigere endnu, for at blive klogere på den kommunikation, der ligger forud for de konflikter, så begge parter går derfra med en større forståelse.

Det var på mange måder en inspirerende dag, og bestyrelsen ser frem til flere samtaler med Morten, både for at kunne forbedre den respektfulde kommunikation mellem naboer (også når de sidder i bestyrelsen), og for at klæde fremtidige bestyrelsesmedlemmer bedre på.

Bestyrelsen har intention om at afholde lignende dage/workshops i fremtiden.

Beboerundersøgelse

I år lavede bestyrelsen en online beboerundersøgelse. I lyset af de seneste års projekter var det vigtigt for bestyrelsen at få bedre overblik, hvorfor undersøgelsen havde til formål at forstå og imødekomme beboernes behov og ønsker i forhold til foreningens faciliteter, økonomi, vedligeholdelse, trivsel, eventuelle forbedringsområder m.m.

Der kom 95 svar på spørgeskemaet, hvilket er en rigtig flot deltagelsesprocent. Det var et spørgeskema med både kvalitative og kvantitative, mere åbne spørgsmål. Et par af de kvalitative er inkluderet her i beretningen. Alle svarene på de resterende spørgsmål vil blive bearbejdet og taget til

efterretning, og så vidt muligt brugt som rettesnor for de kommende års prioriteringer, men der var en del tendenser; til eksempel svar vedrørende gården, ønskebrønden og skraldeskurene, og bestyrelsen kigger lige nu på mulighederne for at renovere gården i større eller mindre grad. Mulighederne for at få skraldesortering ud på gaden blev for et par år siden afvist, men den undersøgende opgave er genåbnet. Herefter er der ønskebrønden. Der er meget delte meninger om den, og bestyrelsen kigger lige på mulighederne for at flytte den, så den kan fortsætte, men forhåbentligt under mindre rodede rammer.

Den generelle tilfredshed i foreningen er høj, hvilket er foreningens primære opgave: At gøre Ingolf til et godt sted at bo. Der var en del spørgsmål som berørte fællesskabet og bidrag hertil. Og fællesskabet overordnet set bliver vægtet meget højt, men det står også klart, at overvældende få har lyst til at være aktive i foreningen og dermed danne grostedet for netop fællesskabet. Måske fordi forståelsen af, hvordan man kan være aktiv, er meget snæver. Det er derfor nødvendigt at fremhæve, at vi alle sammen har andel i Ingolf, og dermed et ansvar for at bidrage på hver vores måde, eller bare på en eller anden måde, ved en invitation til fællesspisning, ved at passe på vores fælles ting, eller ved at indgå i et udvalg, også de sjove udvalg - for sammen når vi længere.

. Hvordan vurderer du din generelle tilfredshed med andelsforeningen?

● Meget god	29
● God	54
● Middel	11
● Dårlig	1
● Meget dårlig	0



22. Hvad betyder fællesskabet i andelsforeningen for dig?

● Rigtig meget	11
● Meget	29
● Middel	49
● Ikke særlig meget	4
● Ikke noget	2



26. Kunne du tænke dig at blive mere aktiv i foreningen? Hvorfor ja eller hvorfor nej.



27. Har du overvejet at stille op til bestyrelsen eller deltage i udvalg? Hvorfor ja eller hvorfor nej.



Det skal her nævnes, at graferne ikke viser procent, men antal ud af 95, og der under svarandelen "andet" ligger begrundelser for, hvorfor folk har og ikke har lyst til at blive mere aktive i foreningslivet. Det skal også nævnes, at der til sidste uges introduktionsmøde med bestyrelsen desværre ikke dukkede nogle beboer op.

Bestyrelsen giver det et forsøg mere, og der vil komme dato for nyt møde op på opslagstavlerne inden generalforsamlingen.

Socialt

Sommerfest

D.26 August blev der holdt sommerfest i vores dejlige gård. Maden blev i år leveret fra vores egen lokale slagter. Dette bød på lækker buffet og kolde varer ligeledes lokalt fra Toft. Vi havde i år søgt mod det traditionelle og brugt vores eget "cirkustelt" sammen med et par pavilloner. Dette var både nemt og praktisk. Bandet fra sidste år kom og spillede op til dans, samt var sidste års kaffevogn også forbi.

Det var en skøn aften med vores skønne naboer og vi håber, at der er flere, som vil engagere sig i festlighederne fremover.

Fredagsbar

Dette event var et af de absolut bedste initiativer, vi har haft. Uforpligtende, under gårdens åbne himmel, med stort fremmøde og gode snakke.

Vi håber, at der er nogle beboere, som vil overtage initiativet. Såfremt man kunne tænke sig dette, kan man henvende sig til eventgruppen via sekretærmøllen, mail@ingolf.dk



Halloween

Igen i år gjorde Bergthorasgade 34 deres bedste for at skræmme alle AB Ingolfs børn og barnlige sjæle tillige med resten af bryggen med deres version af et lokalt hospital. Det var ikke for sarte sjæle, og som det hør og bør, så var der ikke sparet på blod, røg og andre skræmmende effekter. Som noget nyt støttede initiativpuljen arrangementet, så der kunne købes en røgmaskine og en pavillon, så de ventende kunne stå nogenlunde tørt og uhyggen kunne spredes.

Fastelavn

I foråret blev der i år afholdt fastelavn for børn og barnlige sjæle. Det var et arrangement, som blev stablet på benene på relativt kort tid og indenfor et meget lille budget. Til arrangementet deltog omkring 20-25 børn, som alle fik mulighed for at gå i krig i sodavand, saftvand og godterne fra tønden.

Kattekongen blev fundet efter lidt hjælp fra de voksne. Næste år skal der måske være en tønde til helt store også?

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 færre sociale arrangementer. Det betyder, at alle andre arrangementer, heriblandt sommerfesten, kun afholdes, hvis der er beboeropbakning og -deltagelse i planlægningen. Om man har mod på små gøremål, er mere praktisk anlagt eller er frisk på større opgaver, så er alle velkomne.

Der arbejdes på et årshjul til opslagstavlerne, der mere tydeligt vil vise fordelingen af faste udvalg og deres møder, hvordan man kommer i kontakt med dem, og hvor beboere uden for udvalgene har mulighed for at bidrage.

Bestyrelsen 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 til sekretærmøllen, mail@ingolf.dk

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 38,3% sammenlagte boliger. Skal procentsatsen hæves, kræver det en ny generalforsamlingsbeslutning.

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

Helt overordnet så kører en forening som vores næsten konstant i to parallelle spor, den daglige drift og vedligeholdende projekter. Det forgangne år har i høj grad været præget af projekter og de ringe, der har bredt sig omkring dem. Store projekter, store frustrationer og store udfordringer, mildest talt. På trods af forberedelse og lang planlægning, hvilket kun gør frustrationerne større. Momentvist så meget, at den daglige drift også har været belastet. Der er mange måder at måle succesen af et projekt på; holder det tidsplanen, holder det budgettet, holder kvaliteten af arbejdet og slutresultatet, hvordan var kvaliteten af samarbejdet, lever vores samarbejdspartnere op til det, de har lovet og skrevet under på. Og så er der den menneskelige parameter; har der været plads til mennesket og beboerne i forløbet. For i et projekt fylder hver enkelt lejlighed for en udefrakommende entreprenør kun en brøkdel af det store billede, men projektet kan fylde hele lejligheden og livet, når hvirvelvinden af travle håndværkere og byggepladsforklaringer kommer inden for døren. Der vil uundgåeligt være gener forbundet med projekter, om det er støv, støj eller stillads, men der er en grænse for, hvad der er acceptabelt, og særligt under radiatorudskiftningen har den grænse ikke altid været overholdt. Selvom bestyrelsen og driftgruppen i alle projekter lægger

mange timer i at forberede, undersøge anbefalinger på mulige samarbejdspartnere, få gennemlæst kontrakter og betaler mange penge for planlægning, kommunikation og projektledelse, selvom der er lagt ufatteligt mange timer og kræfter i at slukke brande og rette op, mens projektet stod på, så var det ikke godt nok. I stedet for at negligere eller pege fingre af rådgivere eller entreprenører, så er der kun at sige undskyld til de berørte beboere. Det var ikke godt nok, og vi gør, hvad vi kan for at lære af processen til gavn for fremtidige projekter.

Baggrunden for radiatorudskiftningen

I 1997 fik langsiderne af vores karré udskiftet de 80 år gamle, originale støbejernsradiatorer.

Gavlsiderne fik det ikke gjort af uransagelige årsager. Derfor var turen kommet til gavlsiderne for at sikre en varme, der passer til fremtidens fjernvarme. Og sikre et projekt. Det kunne næsten ikke blive mere omfattende og kompliceret. Omtrent 90 boliger skulle have udskiftet ca. 500 radiatorer på 6 måneder. Hovedentreprenøren skulle ind i boligerne med 7 forskellige underentreprenører og tilmed gennemføre nogle drastiske ændringer nede i varmecentralen, da systemet skulle opdeles i to segmenter. Det var vigtigt, at varmen kunne tændes, inden kong Vinter bankede på døren.

Alligevel lykkedes det at udskifte radiatorerne til tiden og budgettet. Vi vil gerne takke for jeres tålmodighed og takke vores rådgivere og entreprenører som trods alt hjalp os med at komme i mål.

Nu kan vi glæde os over at varmeanlægget er fremtidssikret og brystningerne isoleret, til gavn for fremtidige generationer. Mon ikke der går en 80 år mere, før radiatorerne skal udskiftes.

Istandsættelse af vinduer mod gården

Projektet vedrørende istandsættelse af vinduer mod gården har generelt været en succes med hensyn til budgettet. Selvom den oprindelige tidsplan ikke blev opretholdt som forventet, har vi været i stand til at håndtere udfordringerne konstruktivt og effektivt.

Projektet blev påbegyndt i juli 2023, men blev midlertidigt sat på pause i december samme år indtil marts 2024. Dette skyldtes primært ugunstige vejrforhold, som påvirkede vores evne til at arbejde i henhold til planen. Det blev besluttet at vente med de sidste malerarbejder, da det er afgørende, at temperaturen ikke er for lav ved brug af linoliemaling.

Herefter har der været behov for at koordinere færdiggørelsen af Bergthorasgade 14 samt Isafjordsgade 13-15 og Halfdansgade 15, hvilket førte til en genoptagelse af arbejdet i marts 2024. Trods forlængelsen af tidsplanen har projektet været omkostningsneutral, hvilket er positivt.

Bestyrelsen har været tilfreds med både rådgivningen og udførelsen af arbejderne. Vi sætter pris på det dedikerede arbejde fra alle involverede parter, og vi ser frem til at færdiggøre dette projekt til alles tilfredshed.

Selvom vi har haft udfordringer med trange pladsforhold i gården pga. stillads og lejlighedsvis kommunikationsvanskeligheder, håber vi, at alle beboere har haft en overvejende positiv oplevelse under byggeriet. Vi er taknemmelige for jeres tålmodighed og samarbejde i løbet af denne periode.

Vi vil fortsat stræbe efter at forbedre vores kommunikation og minimere forstyrrelser, så vi alle kan nyde gavn af de forbedringer, der er blevet foretaget.

Nye porte

2023 bød også på en komfortopgradering af portene. Lidt kongelig har man vel lov til at være, når man bor i AB Ingolf.

Begge galvporte til gården blev udskiftet til fra 1 ½ til et enkelt dørblad, og alle tre porte, inklusiv den store port i Halfdangsgade, fik påsat pumper med nøglestyring i facaden, som åbner portene for os. Arbejdet forløb uden komplikationer og foruden mindre kalibreringer og fysiske justeringer i starten, så har det kørt upåklageligt.

Nye 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 pågår i skrivende stund og forventes at være slut med udgangen af marts.

Meinckes

Meinckes Totalservice ved Jan Meincke blev i sommeren solgt til Tip Top Ejendomsservice Aps. Det var Jans egen beslutning baseret på et mangeårigt arbejdsliv, og i den nye konstellation er foreningen heldige nok til, at Meinckes og Jan fortsætter på fast konsulent basis, og det samme gør den viden og det kendskab til bygningen, som han besidder. Derfor er det måske også for tidligt at takke Jan for det engagement, han har lagt i foreningen gennem de seneste næsten tyve år, men det skal alligevel nævnes.

Den næste tid vil der være fokus på at lære hinanden at kende og få rettet samarbejdet og forventninger til samme til, både for John, bestyrelsen og beboerne.

Trappevask

Efter en kort dialog om dalende kvalitet og en efterfølgende varsel om betragtelig prisstigning, valgte bestyrelsen at afslutte kontrakten med Svanen, der de seneste år har varetaget rengøring af foreningens for- og bagtrapper samt vaskeri. I samarbejde med CEJ blev opgaven sendt i udbud, og der blev indgået ny og øjensynligt bedre kontrakt med firmaet Rosenkranz Service. Den nye aftale har opstart medio marts 2024.

Storskrald

Københavns Kommune har nedlagt den hidtidige storskraldsordning og erstatter den med en ny ordning bestående af to kategorier – ”stort indbo” og ”indendørs træ”. Dette for at sikre, at større mængder bliver sorteret og genanvendt korrekt. Dette betyder også, at det affald, der hidtil var nemt lige at smide i storskrald, selvom det var en fejlsortering, nu er beboernes eget ansvar at afskaffe. I samråd med kommunens affaldskonsulenter og Meincke, vil bestyrelsen sørge for, at den nye ordning bliver imødekommet med passende faciliteter.

2024 fremadrettet

Indledningsvise beskrivelser. Nærmere information og mere specifikke tidsplaner gives til berørte andelshavere inden opstart.

Rensning aftrækskanaler T-001

Bygningen fungerer med to forskellige aftræk på badeværelserne, et naturligt aftræk på langsiderne, hvor hver lejlighed har egen kanal op til taget, og et mekanisk sug på kortsiderne, hvor alle lejligheder i en opgang deler samme kanal men hver lejlighed har egen, nøje trykkontrolleret motor. Korrekt tilstrækkeligt aftræk fra badeværelserne er vigtigt for indeklimaet i lejlighederne, og det er tid til at aftrækkene på langsiderne skal renses for netop at sikre sundt indeklima, og vi gør opmærksom, at på trods af gode intentioner må sug eller motorer ikke påsættes de naturlige aftrækskanaler på langsider. De vil fysisk begrænse aftrækket og dermed forværre indeklimaet.

Arbejderne vil højst sandsynligt indebære rens fra loftet ned gennem hver kanal (forestil jer en meget lang piberenser), og vil efterfølgende i hvert badeværelse indebære opsamling af, hvad aftrækkene gemmer på. Der følger specifik tidsplan til hver beboer inden opstart, men vi gør indledningsvist opmærksom på, at hvis man ikke er hjemme på det aftalte tidspunkt, påhviler rengøringen en selv.

Udskiftning vandmålere T-006

Grundet betydelig korrosion i samlingerne er det nødvendigt at udskifte alle vandmålere på bagtrapperne, dette for at forhindre betragtelige vandskader. Arbejderne vil medføre midlertidig lukning af brugsvandet, men bør derudover have minimal påvirkning af beboerne.

Underfacade P-004

Bygningens gadefacade fik for et par år siden en kærlig hånd. Herunder var også en tiltrængt, fuld renovering af underfacaden, der flere steder står med smuldrede fuger og mange års saltpåvirkning af murstenene. Denne opgave blev ikke rettidigt løftet af entreprenøren og for at sikre snarlig udførelse, valgte driftgruppen at sende opgaven i udbud. Licitationsresultatet var omtrent seks gange højere end det forventede og afsatte budget, og opgaven ligger nu i at finde forsvarlig, langsigtet finansiering, så arbejdet kan igangsættes hurtigst muligt.

Kælderprojekt P-005

Næste år ligger to poster planlagt, kælderprojekt P-005 og kælderoptimering P-006. Begge har forbindelse til gården, og driften har i forlængelse af beboerundersøgelsen valgt at afsatte penge i indeværende år til, at en landskabsarkitekt kan kigge på gården som helhed og sørge for, at de to projekter vil passe ind også på længere sigt.

Med afsæt i både ønsker fra beboerundersøgelsen og materiale afstedkommet fra tidligere beboerworkshops forventes det, at der kommer oplæg til en større gårdfornyelse i løbet af efteråret.

Vores gård

Efter en del års brug trænger inventaret i gården til en udskiftning. Til stor glæde har en andelshaver påtaget sig opgaven af egen interesse, og der er til en start søgt penge fra initiativpuljen til dette. Såfremt budgettet herfra ikke er tilstrækkeligt, vil yderligere planlagt indkøb blive indtænkt i senere særskilt budget.

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, når underfacaden er renoveret.

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

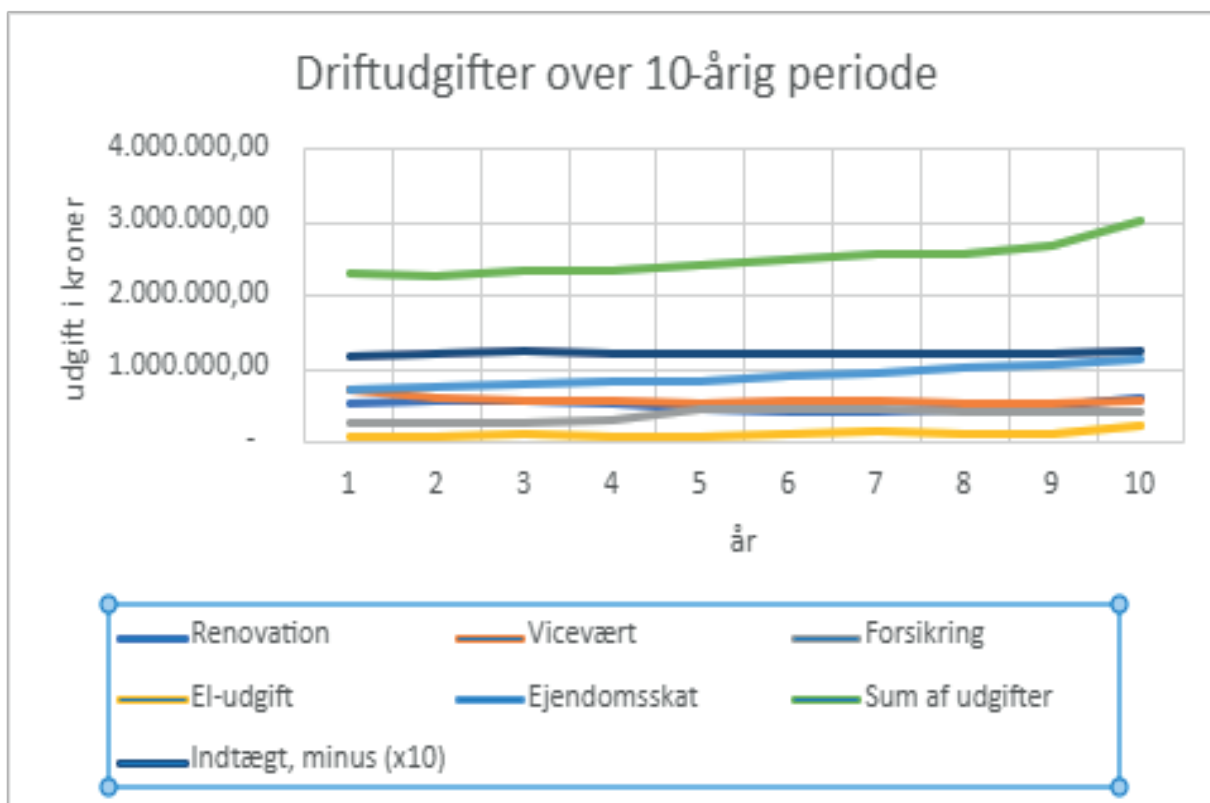
Foreningens økonomi

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%.

	2019	2020	2021	2022	2023
Renovation	442.530,00	481.823,75	506.336,25	625.078,00	753.225,00
Vicevært	562.160,20	534.008,90	548.800,72	591.210,72	604.415,00
Forsikring	447.065,80	423.830,23	428.574,10	445.314,80	393.253,00
El-udgift	165.494,62	126.900,91	122.037,42	235.416,27	199.118,00
Ejendomsskat	961.931,40	1.017.722,00	1.082.855,80	1.130.503,40	1.162.157,00
Sum	2.579.182,02	2.584.285,79	2.688.604,29	3.027.523,19	3.114.191,00
Indtægt	-12.222.676,94	-12.163.040,10	-12.232.287,50	-12.542.184,00	-
					12.254.942,00
Andelskrone	41,5	48,67	49	50,25	52,5
Andelsværdi 62 kvm	1.029.200,00	1.207.016,00	1.215.200,00	1.246.200,00	1.302.000

Værdier anslået ud fra foreslået andelskroneværdi



Udvider man tidslinjen lidt og kigger på de seneste ti år, har indtægten været mere eller mindre konstant, hvorimod foreningens udgifter uden undtagelse er steget støt. Vi har en sund forening med en sund økonomi, hvilket har muliggjort, at boligafgiften ikke er steget siden 2014, men med den stigende inflation er vi der, hvor bruger vi flere penge, end vi får ind i. Tager man de kommende stigninger i ejendomsskat grundet de nye ejendomsvurderinger, kræver det en justering i huslejen.

De nye grundvurderinger

Folketinget vedtog i 2017 en boligskattereform. Kort sagt skulle der udarbejdes et nyt system for beregningen af grundværdier, da disse mange steder ikke var justeret siden 2012. Systemet skulle konstrueres mere gennemsigtigt og retfærdigt, og værdierne skulle afspejle den bedst mulige udnyttelse af grunden, uagtet hvad den nuværende brug er.

Fra 1. januar 2024 er der nye boligskatteregler trådt i kraft, ligeledes er opkrævningen af ejendomsskatten flyttet fra kommunen til staten.

Ejendomsskatten er en skat, der relaterer sig til den grund, foreningen ligger på. Den har således intet at gøre med selve ejendommen, murstenen, der er beliggende på grunden, eller hvilken stand den er i.

Ejendomsskat, også kaldet grundskyld, beregnes på baggrund af, hvad Vurderingsstyrelsen har vurderet, at din grund er værd. Denne vurdering kaldes for grundværdi. Hvor stor en procentdel af grundværdien, du skal betale ejendomsskat af, bliver reguleret på baggrund af den enkelte kommunes grundskyldspromille.

Grundskyldspromillen udregnes, som navnet antyder, i promiller frem for procenter. 1 promille svarer til 0,1 procent. Det er de enkelte kommuner, der fastsætter egen grundskyldspromille.

Hvad betyder det for os?

For Ingolfs vedkommende er værdien for jorden, vi bor på, steget betydeligt. Selvom der er indtænkt fradrag og løbende stigninger over en årrække frem mod fuldt indfaset ejendomsskat, betyder det, at den ejendomsskat foreningen skal betale også vil stige betydeligt.

I andelsboligforeninger er det andelsboligforeningen, der betaler ejendomsskatten, da det er andelsboligforeningen, der ejer ejendommen og grunden. Beboerne vil ikke blive opkrævet boligskat selvstændigt.

De endelige vurderinger for erhvervsjendomme som vores forventes i 2025/2026. For nuværende bliver stigninger i ejendomsskat beregnet ud fra midlertidige vurderinger.

Der kan ikke klages over midlertidige vurderinger, da de selvsagt ikke er endelige. Det skal dog nævnes, at bestyrelsen har bedt revisor gøre indsigelse, dvs. anke selve systemet.

Betyder en stigning i grundværdi højere andelsværdi?

Desværre ikke. De nye vurderinger er alene en vurdering af grundens eller jordens værdi – ikke en vurdering af ejendommens værdi. Vurderingerne kan derfor ikke benyttes i årsregnskabet til opgørelse af ejendommens værdi og dermed heller ikke til beregning af andelskronen. Det er det, vi har valuarvurderingen til.

Det siges, at højere grundværdi ikke vil have nogen direkte negativ virkning på valuarvurderingen, men det er meget svært at spå om, hvorvidt en betragtelig stigning i ejendomsskat indirekte vil påvirke investormarkedet.

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).

Hvad er en valuarvurdering?

En valuar vurderer en ejendoms værdi ud fra, hvad den ville være værd som udlejningsejendom for en investor. Groft forklaret beregner valuaren, hvad ejendommen ville kunne oppebære i lejeindtægter - for AB Ingolfs tilfælde under regler for omkostningsbestemt leje- og så trækker valuaren de beregnede udgifter til drift af ejendomme ekskl. udgifter til investering/lån fra. Resultat divideres med en "afkastprocent", som er den forrentning, en investor vil kræve i afkast af investeringen. Det efterfølgende beløb er lig med den sum, som investor i beregningen vil være villig til at betale for ejendommen og dermed ejendommens "værdi".

Valuarvurderingen pr. 31. december 2022 er steget til 571.200.000 kr. mod sidste års vurdering 550.800.000 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. Hidtil har det været muligt at bibeholde fastfrysningen samtidigt med, at andelskronen har kunnet stige jævnt og støt til gavn for alle beboere, både nye og eksisterende. De

understøttende argumenter for den beslutning har været at sikre andelsværdi mod store uforudsete og kraftige markedsudsving. Endnu en gang er vores bygning steget i værdi, mod forventning og også mod begyndende

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. Hidtil har det været muligt at bibeholde fastfrysningen samtidigt med, at andelskronen har kunnet stige jævnt og støt til gavn for alle beboere, både nye og eksisterende. De understøttende argumenter for den beslutning har været at sikre andelshavere og andelsværdien mod store uforudsete påvirkninger og kraftige markedsudsving. Endnu en gang er vores bygning steget i værdi, mod forventning og også mod begyndende tendenser på boligmarkedet, men nu er vi kommet dertil, hvor andelskronen ikke længere kan stige inden for Blackstone-loftet, uden at reserven er udtømt.

Argumenterne for påpasselighed er dog de samme. Der er brug for et sikkerhedsnet mellem de private andelshavere, deres økonomi og kraftige rente- og markedsudsving.

Bestyrelsen indstiller derfor, at fastfrysningen ophæves, hvormed den nye 2024 vurdering vil ligge til grund for andelsværdien.

Bestyrelsen indstiller en **stigning i andelskrone fra 50,25 til 52,5**

Det er bestyrelsens opfattelse, at der er tale om en stigning i tråd med foreningens hidtidige praksis, idet der lægges op til en fastsættelse af andelskronen, som tillader et stort råderum til at imødegå store uforudsete omkostninger (reserven), samt en langsigtet, stabil stigning. Samtidig skal stigningens størrelse ses i sammenhæng med de seneste og særligt sidste års store inflation og prisstigninger. 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.

Bestyrelsesposter – valg og genvalg

Den funktion og det arbejde, bestyrelsen har, er vigtig. Det er den beboervalgte kerne i vores forening. 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 om frivillige 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.

Følgende er valgt for en to-årig periode, og er derfor først på valg i 2025:

Jonas Villumsen, som bestyrelsesmedlem
Mathias Høegsberg Petersen, som bestyrelsesmedlem

Fra den nuværende bestyrelse genopstiller:

Nana Lassenius Kramp, som bestyrelsesmedlem
Simon Nikolaj Jacobsen, som bestyrelsesmedlem
Mark P. Hansen, som suppleant

Følgende genopstiller ikke:

Adam Westesson
Heine Langhoff Larsen
Marie Partoft
Pernille Aaboe Jensen
Sanne Smith
Zeynel Palamutcu

Grant Thornton
Godkendt
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 2023

**Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,
den 23. april 2024**

Dirigent

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening	Andelsboligforeningen Ingolf CVR-nr. 18 49 73 44
Adresse	Bergthorasgade 14 m.fl. 2300 København S
Bestyrelse	Nana Lassenius Kramp Jonas Holm Villumsen 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 2023 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 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023.

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 19. marts 2024

Bestyrelse

Nana Lassenius Kramp

Jonas Holm Villumsen

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 2023.

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 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023.

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 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven 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 revisoreres 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, andelsboligloven 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 afdekke 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 19. marts 2024

Grant Thornton

Godkendt 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 reservede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

”Andre reserver” omfatter reservede 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 § 117. Hensættelsen øges i takt med lejernes indbetaling hertil, ligesom hensættelsen reduceres i takt med 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 nominal 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 foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabet balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabet 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 årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen.

Nøgletal og nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 22, 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 2023

Note	Indtægter	Ikke revideret		
		2023	budget 2023	2022
	Boligafgift	11.668.660	11.668.700	11.668.660
2	Lejeindtægter	560.974	553.972	537.770
3	Øvrige indtægter	25.308	20.000	337.379
		<u>12.254.942</u>	<u>12.242.672</u>	<u>12.543.809</u>
	Omkostninger			
	Ejendomsskat	1.162.157	1.162.157	1.130.503
	Elforbrug	199.118	200.000	235.416
	Renovation	753.225	753.225	630.387
4	Forsikringer, abonnementer og kontingenter	464.979	479.052	513.843
5	Renholdelse og udenomsarealer	1.118.840	1.203.675	1.075.672
6	Administrationsomkostninger	373.655	421.500	285.814
7	Honorarer	914.084	873.895	797.056
8	Vedligeholdelse, løbende	478.558	750.000	671.209
9	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	5.549.481	11.590.000	264.641
	Udskiftning af for- og bagdøre	0	0	42.300
	Facadeprojekt jf. generalforsamling	906.973	1.435.579	12.609.899
	Varmeprojekt jf. ekstraordinær generalforsamling	9.411.202	9.600.000	648.320
	Indvendig vedligeholdelse for lejere	11.000	11.000	10.230
		<u>21.343.272</u>	<u>28.480.083</u>	<u>18.915.290</u>
	Resultat før finansielle poster	-9.088.330	-16.237.411	-6.371.481
10	Finansielle indtægter	175.970	0	0
	Låneomkostninger incl. kurstab	0	0	-92.369
11	Finansielle omkostninger	-953.393	-965.000	-866.077
	Resultat før skat	<u>-9.865.753</u>	<u>-17.202.411</u>	<u>-7.329.927</u>
12	Skat af årets resultat	0	0	0
	Årets resultat	<u>-9.865.753</u>	<u>-17.202.411</u>	<u>-7.329.927</u>
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til/fra reserve, vedligeholdelse af ejendom	-10.300.000	0	0
	Overført restandel af årets resultat	434.247	-17.202.411	-7.329.927
	Disponeret i alt	<u>-9.865.753</u>	<u>-17.202.411</u>	<u>-7.329.927</u>
	Likviditetsresultat:			
	Årets resultat	-9.865.753	-17.202.411	-7.329.927
	Betalte prioritetsafdrag	-1.699.061	-1.440.000	-1.573.374
	Låneomkostninger incl. kurstab	0	0	92.369
		<u>-11.564.814</u>	<u>-18.642.411</u>	<u>-8.810.932</u>

Balance pr. 31. december 2023

Note	Aktiver	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
13	Ejendommen matr. nr. 262, dagsværdi pr. 31. december 2023	<u>571.200.000</u>	<u>550.800.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>571.200.000</u>	<u>550.800.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
14	Tilgodehavender	134.306	111.906
	Tilgodehavende boligafgift mv.	54.888	24.944
	Forudbetalte omkostninger	<u>651.006</u>	<u>32.091</u>
		<u>840.200</u>	<u>168.941</u>
15	Likvide beholdninger	<u>9.335.151</u>	<u>22.773.831</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>10.175.351</u>	<u>22.942.772</u>
	Aktiver i alt	<u>581.375.351</u>	<u>573.742.772</u>

Balance pr. 31. december 2023

Note	Passiver	2023	2022
	Andelsindskud	8.579.800	8.579.800
	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	494.090.976	473.617.921
	Overført resultat mv.	-52.231.276	8.637.229
		<u>450.439.500</u>	<u>490.834.950</u>
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
	Reserveret til imødegåelse af værdiregulering af ejendom mv.	66.549.561	8.462.364
	Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder	13.200.000	23.500.000
		<u>79.749.561</u>	<u>31.962.364</u>
	Egenkapital i alt	<u>530.189.061</u>	<u>522.797.314</u>
16	Indvendig vedligeholdelsesforpligtelse for lejere	152.683	157.139
	Hensatte forpligtelser	<u>152.683</u>	<u>157.139</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
17	Prioritetsgæld	42.647.409	41.149.846
		<u>42.647.409</u>	<u>41.149.846</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
17	Kortfristet andel af langfristet gæld	1.717.992	1.699.061
	Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele	1.156.286	4.146.838
	Deposita	159.827	152.966
18	Vaskeriregnskab	1.017.317	948.304
	Varmeregnskab, igangværende	649.858	778.270
	Vandafregning	332.549	341.565
	Forudbetalt boligafgift og leje mv.	0	2.450
19	Øvrig gæld	3.352.369	1.569.019
		<u>8.386.198</u>	<u>9.638.473</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>51.033.607</u>	<u>50.788.319</u>
	Passiver i alt	<u>581.375.351</u>	<u>573.742.772</u>
1	Andelskroneberegning		
20	Resultat af Golfen		
21	Eventualforpligtelse		
22	Nøgleoplysninger og nøgletal		
23	Værdiansættelse af andele		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2023

Andelsindskud	2023	2022
Saldo pr. 1. januar 2023	8.579.800	8.579.800
	<u>8.579.800</u>	<u>8.579.800</u>
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Opskrivning primo	473.617.921	459.844.866
Årets opskrivning	20.473.055	13.773.055
Årets nedskrivning	0	0
	<u>494.090.976</u>	<u>473.617.921</u>
Overført resultat mv.		
Kursreguleringsfond primo	14.635.912	3.288.795
Årets kursregulering	-3.215.555	11.347.117
	<u>11.420.357</u>	<u>14.635.912</u>
Overført resultat mv. primo	-5.998.683	-5.303.261
Overført til andre reserver (værdiforringelse)	-58.087.197	6.634.505
Overført restandel af årets resultat	434.247	-7.329.927
	<u>-63.651.633</u>	<u>-5.998.683</u>
Overført resultat mv. i alt	<u>-52.231.276</u>	<u>8.637.229</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>450.439.500</u>	<u>490.834.950</u>
Reserveret til imødegåelse af værdiregulering af ejendom mv.		
Reserve primo	8.462.364	15.096.869
Årets hensættelse	58.087.197	0
Anvendt af årets hensættelse	0	-6.634.505
	<u>66.549.561</u>	<u>8.462.364</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendommen		
Saldo primo	23.500.000	23.500.000
Årets hensættelse	0	0
Anvendt af årets hensættelse	-10.300.000	0
	<u>13.200.000</u>	<u>23.500.000</u>
Andre reserver (ikke bunden) i alt	<u>79.749.561</u>	<u>31.962.364</u>
Andre reserver	<u>79.749.561</u>	<u>31.962.364</u>
Egenkapital i alt	<u>530.189.061</u>	<u>522.797.314</u>

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2023

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 2023	571.200.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2022	237.000.000

Egenkapital jf. regnskabet 530.189.061

Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning), ikke fordelbare -79.749.561

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt b ovenfor	571.200.000	
Bogført værdi	<u>571.200.000</u>	<u>0</u>

Værdi til fordeling på solgte andele 450.439.500

Andelshavere indskud 8.579.800

Andelskroneværdi pr. 31. december 2023 pr. indskudskrone 52,50

Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til 52,50

Værdiansættelsen, vil uden hensyntagen til de i regnskabet indregnede andre reserver, kunne opgøres således:

Egenkapital jf. regnskabet inkl. andre reserver 530.189.061

Maksimal værdi pr. andelskrone, uden hensyntagen til de i regnskabet indregnede andre reserver 61,80

Ejendommen er pr. 31. december 2023 vurderet af valuar Erik Wiborg, fra mæglerfirmaet Wiborg + Partnere. Handelsværdien er beregnet ud fra et stabiliseret DCF-afkast på 5,25% incl. inflation.

Andelskronen har udviklet sig således:

Værdi pr. 31. december 2023	kr.	52,50
Værdi pr. 31. december 2022	kr.	50,25
Værdi pr. 31. december 2021	kr.	49,00

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret		
		budget		
		2023	2023	2022
2.	Lejeindtægter			
	Lejeindtægter, boliger	95.627	91.015	88.571
	Hensættelse til indvendig vedligeholdelse	11.000	11.000	10.230
	Udvendig vedligeholdelse § 119	20.240	20.240	18.920
	Udvendig vedligeholdelse § 120	18.700	18.700	17.160
	Lejeindtægter, erhverv	328.559	323.017	312.289
	Lejeindtægter, kælder og loftsrum	121.875	90.000	108.150
	Tomgangsleje, kælder og loftsrum	-24.900	0	-17.550
	Erhvervslejekompensation	-10.127	0	0
		<u>560.974</u>	<u>553.972</u>	<u>537.770</u>
3.	Øvrige indtægter			
	Salg af nøgler og vaskebrikker	0	0	9.130
	Leje beboerhotel Golfen (note 19)	24.900	20.000	21.125
	Forbedringer A/B ved salg	408	0	23.583
	Tilkøb dørprofilering	0	0	281.916
	Salg af tørrestativ	0	0	1.625
		<u>25.308</u>	<u>20.000</u>	<u>337.379</u>
4.	Forsikringer, abonnementer og kontingenter			
	Forsikringer	393.253	395.000	445.315
	Energistyring	15.000	15.000	6.394
	Alarm	12.061	12.300	11.110
	Rottefælder	21.951	30.000	25.337
	YouSee abonnement, rottefælde	5.130	4.152	3.672
	ABF	16.484	15.500	15.153
	Lokalhistorisk forening	1.100	1.100	1.100
	Serviceaftale legeplads	0	6.000	5.762
		<u>464.979</u>	<u>479.052</u>	<u>513.843</u>

Der er tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring.

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret		
		budget		
		2023	2023	2022
5.	Renholdelse og udenomsarealer			
	Viceværtsservice	604.415	600.000	591.211
	Andre viceværtsservice opgaver	37.040	25.000	19.093
	Vinduespolering	50.559	60.000	41.289
	Trappevask	396.628	393.675	393.675
	Snerydning/saltning mv.	2.044	5.000	2.600
	Container	0	15.000	0
	Kørsel af affald	9.738	20.000	12.164
	Hovedrengøring	0	20.000	0
	Skadedyrsbekæmpelse	5.623	50.000	3.125
	Rengøringsartikler	12.793	10.000	0
	Diverse	0	5.000	12.515
		<u>1.118.840</u>	<u>1.203.675</u>	<u>1.075.672</u>
6.	Administrationsomkostninger			
	Bestyrelsens rådighedsbeløb	110.999	115.000	108.166
	Ejd. Andel i forbrugsregnskaber	20.941	10.000	9.790
	Gebyrer	25.599	25.000	23.410
	Porto/kopier	4.675	6.500	6.328
	Kontorhold	14.719	15.000	916
	Kommunikation og info	37.448	5.000	3.639
	Flyttesyn	0	5.000	0
	Generalforsamlinger	54.403	55.000	52.180
	Mødeudgifter	15.033	25.000	7.943
	Beboerarrangementer	74.939	75.000	69.257
	Initiativpulje	11.019	75.000	0
	Repræsentation, gaver og blomster	3.530	5.000	1.965
	Diverse administrationsomkostninger	350	5.000	2.220
		<u>373.655</u>	<u>421.500</u>	<u>285.814</u>

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret		
		budget		
		2023	2023	2022
7.	Honorarer			
	Administration, ordinært	484.620	484.620	472.800
	Administration, fortrinsretsgebyr	50.050	45.000	43.225
	Ejendomsinspektør	81.275	81.275	90.690
	Revision og regnskabsmæssig assistance	51.250	51.000	50.375
	Advokat	8.750	75.000	13.250
	Vand og varmeregnskabshonorar 2021/2022	97.521	101.000	82.596
	Vand og varmeregnskabshonorar 2022/2023	103.518	0	0
	Valuarvurdering	32.250	31.000	30.900
	Andre honorarer	4.850	5.000	13.220
		<u>914.084</u>	<u>873.895</u>	<u>797.056</u>
8.	Vedligeholdelse, løbende			
	Elektriker	33.747		80.932
	Fællesarealer, udendørs	39.791		23.117
	Fællesarealer, indendørs	21.563		7.703
	Facader	9.750		872
	Tagarbejde	11.038		0
	Dørtelefon	0		19.763
	Golfen, beboerhotel (note 20)	18.475		36.762
	Tømrerarbejde	129.300		0
	Malerarbejde	0		4.778
	Kloakarbejde, incl. rensning	14.547		22.706
	Låse og nøgler	27.276		49.756
	Reparation af afløb og faldstammer	0		7.622
	Reparation af varmeanlæg	35.975		47.148
	Reparation af ventilationsanlæg	11.484		1.620
	Småanskaffelser	568		5.542
	Vand og gasarbejde	43.007		74.267
	Vinduer og døre	55.534		237.721
	Teknisk bistand	16.503		50.900
	Forsikringssager, selvrisiko	10.000		0
	Budgetteret vedligeholdelse		750.000	
		<u>478.558</u>	<u>750.000</u>	<u>671.209</u>

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret		
		budget		
		2023	2023	2022
9.	Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
	Udbedring af underfacade, ifm. Facadeprojekt	0	1.200.000	0
	Anlægsgartner, beplantning	77.474	90.000	39.641
	Rensning aftrækskanaler bade-/toiletrum	0	150.000	0
	Strømpeføring udsugningskanaler, gavle	0	400.000	0
	Belysning cykelkældre	82.234	150.000	0
	Maling af vinduer mod gården, udv.	5.159.693	9.000.000	225.000
	Porte, låse og dørpumper	230.080	300.000	0
	Maling af vinduer mod gården, indv.	0	300.000	0
		<u>5.549.481</u>	<u>11.590.000</u>	<u>264.641</u>
10.	Finansielle indtægter			
	Renteindtægter, bank	57.781	0	0
	Renteindtægter, aftaleindskud	118.189	0	0
		<u>175.970</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
11.	Finansielle omkostninger			
	Prioritetsrenter og bidrag	953.393	960.000	770.192
	Renteudgifter, bank	0	5.000	95.723
	Renteudgifter, kreditorer	0	0	162
		<u>953.393</u>	<u>965.000</u>	<u>866.077</u>
12.	Skat af årets resultat			
	Skat af årets resultat	0	0	0
		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

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

13. Ejendommen matr. nr. 262, dagsværdi pr. 31. december 2023

	<u>Købspris</u>	<u>Forbedringer</u>	<u>Installationer</u>	<u>Ejendom i alt</u>
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	953.556	953.556
Årets afskrivninger	0	0	73.055	73.055
Afskrivninger ultimo	0	0	1.026.611	1.026.611
Opskrivninger primo	0	0	0	473.617.921
Årets opskrivninger	0	0	0	20.473.055
Tilbageført opskrivning	0	0	0	0
Opskrivninger ultimo	0	0	0	494.090.976
Regnskabsmæssig værdi	76.725.484	0	383.540	571.200.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2023 i henhold til vurdering af 14. januar 2024 af ejendomsmægler og valuar Erik Wibog, fra mæglerfirmaet Wiborg + Partnere. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2022 udgør kr. 237.000.000.

Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 571.200.000 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 markedsdato. De væsentligste forudsætninger er gengivet nedenfor.

Budgetperiode	15 år
OMK-leje pr. m ²	661 kr./m ²
Lejeindtægt efter modernisering	1.650 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. 99,5 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. 77.109.024.

Noter til årsrapporten

	<u>2023</u>	<u>2022</u>		
14. Tilgodehavender				
Forsikringspag	85.063	0		
Udlæg beboere, rørprojekt 2008 mv. (afregnes ved salg)	25.813	44.352		
Diverse tilgodehavender	0	33.439		
Tilgodehavende vedr. vurdering af andele til salg	23.430	34.115		
	<u>134.306</u>	<u>111.906</u>		
15. Likvide beholdninger				
Arbejdernes Landsbank	4.968.170	17.452.822		
Arbejdernes Landsbank, formueflex	4.347.880	5.291.880		
Arbejdernes Landsbank, foreningskonto	19.101	29.129		
	<u>9.335.151</u>	<u>22.773.831</u>		
16. Indvendig vedligeholdelsesforpligtelse for lejere				
Saldo primo	157.139	154.034		
Hensat i året	11.000	10.230		
Anvendt i årets løb	-15.456	-7.125		
	<u>152.683</u>	<u>157.139</u>		
17. Prioritetsgæld				
	Obligations-			
Nr.	Restgæld	restgæld	kurs	Kursværdi
2 RD, 0,7340% kontantlån	44.064.517	45.456.789	72,2500	32.842.530
3 RD, 3,3340% kontantlån	11.721.240	12.206.431	94,4000	11.522.871
	<u>55.785.757</u>	<u>57.663.220</u>		<u>44.365.401</u>
				Kortfristet andel af prioritetsgæld
Nr.		Renter og bidrag	Afdrag i året	Kortfristet andel af prioritetsgæld
2 RD, 0,7340% kontantlån		510.018	1.455.656	1.466.370
3 RD, 3,3340% kontantlån		443.375	243.405	251.622
		<u>953.393</u>	<u>1.699.061</u>	<u>1.717.992</u>
Nr. Låneoplysninger		Restløbetid	Resterende afdragsfrihed	Rente-tilpasning
2 RD, 0,7340% kontantlån		27,3 år	-	-
3 RD, 3,3340% kontantlån		28,6 år	-	-

Noter til årsrapporten

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
18. Vaskeriregnskab		
Saldo primo	948.304	998.504
<i>Vaskeridrift i året</i>		
Vaskeriindtægt	408.424	395.874
Vaskemidler	-29.746	-51.508
Elforbrug	-141.829	-198.253
Vandforbrug	-48.891	-47.387
Varmeforbrug	-7.509	-6.598
Småanskaffelser og materialer	0	-5.418
Service og reparationer	-38.381	-63.855
Afskrivning jf. note 13	-73.055	-73.055
	<u>69.013</u>	<u>-50.200</u>
Saldo ultimo	<u>1.017.317</u>	<u>948.304</u>
19. Øvrig gæld		
Grant Thornton	51.250	50.375
Malerfirmaet Eskildsen	1.054.972	834.876
Finn L. & Davidsen A/S	1.392.904	0
CEJ Ejendomsadministration A/S	25.363	67.349
Kreditorer	827.880	616.419
	<u>3.352.369</u>	<u>1.569.019</u>
20. Resultat af Golfen (uddrag af øvrige regnskabstal)		
Indtægter fra Golfen (se note 3)	24.900	21.125
Vedligeholdelse (se note 8)	-18.475	-36.762
	<u>6.425</u>	<u>-15.637</u>
21. Eventualforpligtelser Sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 44.365.401, er der stillet sikkerhed på kr. 58.697.932 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 31. december 2023 på kr. 571.200.000.		

Noter til årsrapporten

21. 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 22 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 erhvervmæssig virksomhed. Ejendomsavancen vil blive opgjort på grundlag af ejendommens handelsværdi på tidspunktet, hvor andelsboligforeningen ophører med at drive erhvervmæssig 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 erhvervmæssig 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

22. 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

	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2023
	BBR areal m2	BBR areal m2	Antal	BBR areal m2
B1 Andelsboliger	21.459	21.456	260	21.456
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	220	220	3	220
B4 Erhvervslejemål	214	214	3	214
	<u>21.893</u>	<u>21.890</u>	<u>266</u>	<u>21.890</u>
B5 Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	<u>31</u>	<u>31</u>	<u>1</u>	<u>31</u>
B6 I alt	<u>21.924</u>	<u>21.921</u>	<u>267</u>	<u>21.921</u>

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 2023

F1a Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020 Nej

	Kr.	Gns. kr. pr. kvm
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	571.200.000	26.057
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	79.749.561	3.638
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	13,96%	

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

22. 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	16	1.560
H3 Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boligelejekvm	7	662

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

	Kr.	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger og genopretning	16.346.214	69%
Øvrige omkostninger	4.997.058	21%
Finansielle poster, netto	777.423	3%
Afdrag	1.699.061	7%
I alt	<u>23.819.756</u>	<u>100%</u>

Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter 95%

	Forrige år	Sidste år	I år
J Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	<u>-49</u>	<u>-342</u>	<u>-460</u>

Beregnete nøgletal for foreningen:

	Kr. pr. kvm andel	Kr. pr. kvm total
Offentlig ejendomsvurdering	11.046	10.812
Valuarvurdering	26.622	26.057
Anskaffelsessum (kostpris)	3.576	3.500
K1 Foreslået andelsværdi	20.994	
K2 Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	1.904	
K3 Teknisk andelsværdi	22.898	
Reserver uden for andelsværdi	3.717	

	Forrige år	Sidste år	I år
M1 Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	30	31	22
M2 Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm	<u>312</u>	<u>619</u>	<u>724</u>
M3 Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	<u>342</u>	<u>649</u>	<u>746</u>

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	<u>69</u>	<u>73</u>	<u>79</u>

Noter til årsrapporten

23. Værdiansættelse af andele

<u>Adresse</u>	<u>Areal kvm.</u>	<u>Andels- indskud</u>	<u>Værdi pr. andel, 31.12.23</u>	<u>Vedtaget værdi pr. andel, på forsamling 26.04.2023</u>
Bergthorasgade 14, st. th.	96	38.400	2.016.000	1.929.600
Bergthorasgade 14, st. tv.	62	24.800	1.302.000	1.246.200
Bergthorasgade 14, 1. th.	79	31.600	1.659.000	1.587.900
Bergthorasgade 14, 1. tv.	124	49.600	2.604.000	2.492.400
Bergthorasgade 14, 2. th.	79	31.600	1.659.000	1.587.900
Bergthorasgade 14, 3. th.	79	31.600	1.659.000	1.587.900
Bergthorasgade 14, 3. tv.	62	24.800	1.302.000	1.246.200
Bergthorasgade 14, 4. th.	79	31.600	1.659.000	1.587.900
Bergthorasgade 14, 4. tv.	59	23.600	1.239.000	1.185.900
Bergthorasgade 14, 5. th.	79	31.600	1.659.000	1.587.900
Bergthorasgade 16, st.	124	49.600	2.604.000	2.492.400
Bergthorasgade 16, 1. th.	62	24.800	1.302.000	1.246.200
Bergthorasgade 16, 1. tv.	62	24.800	1.302.000	1.246.200
Bergthorasgade 16, 2. th.	62	24.800	1.302.000	1.246.200
Bergthorasgade 16, 3. tv.	124	49.600	2.604.000	2.492.400
Bergthorasgade 16, 4. th.	59	23.600	1.239.000	1.185.900
Bergthorasgade 16, 4. tv.	118	47.200	2.478.000	2.371.800
Bergthorasgade 16, 5. th.	115	46.000	2.415.000	2.311.500
Bergthorasgade 16, 5. tv.	58	23.200	1.218.000	1.165.800
Bergthorasgade 18, st. th.	62	24.800	1.302.000	1.246.200
Bergthorasgade 18, st. tv.	124	49.600	2.604.000	2.492.400
Bergthorasgade 18, 1. th.	62	24.800	1.302.000	1.246.200
Bergthorasgade 18, 2.	124	49.600	2.604.000	2.492.400
Bergthorasgade 18, 3. th.	62	24.800	1.302.000	1.246.200
Bergthorasgade 18, 3. tv.	124	49.600	2.604.000	2.492.400
Bergthorasgade 18, 5. th.	116	46.400	2.436.000	2.331.600
Bergthorasgade 20, st.	124	49.600	2.604.000	2.492.400
Bergthorasgade 20, 1. th.	62	24.800	1.302.000	1.246.200
Bergthorasgade 20, 1. tv.	124	49.600	2.604.000	2.492.400
Bergthorasgade 20, 2. th.	124	49.600	2.604.000	2.492.400
Bergthorasgade 20, 2. tv.	62	24.800	1.302.000	1.246.200
Bergthorasgade 20, 3. tv.	62	24.800	1.302.000	1.246.200
Bergthorasgade 20, 4. th.	118	47.200	2.478.000	2.371.800
Bergthorasgade 20, 4. tv.	117	46.800	2.457.000	2.351.700
Bergthorasgade 20, 5. th.	58	23.200	1.218.000	1.165.800
Bergthorasgade 22, st. th.	62	24.800	1.302.000	1.246.200
Bergthorasgade 22, 1. tv.	62	24.800	1.302.000	1.246.200
Bergthorasgade 22, 2. th.	62	24.800	1.302.000	1.246.200
Bergthorasgade 22, 2. tv.	62	24.800	1.302.000	1.246.200
Bergthorasgade 22, 3. th.	121	48.400	2.541.000	2.432.100
Transport	3.476	1.390.400	72.996.000	69.867.600

Noter til årsrapporten

23. Værdiansættelse af andele

<u>Adresse</u>	<u>Areal kvm.</u>	<u>Andels- indskud</u>	<u>Værdi pr. andel, 31.12.23</u>	<u>Vedtaget værdi pr. andel, på forsamling 26.04.2023</u>
Transport	3.476	1.390.400	72.996.000	69.867.600
Bergthorasgade 22, 3. tv.	62	24.800	1.302.000	1.246.200
Bergthorasgade 22, 4. tv.	59	23.600	1.239.000	1.185.900
Bergthorasgade 22, 5. th.	58	23.200	1.218.000	1.165.800
Bergthorasgade 22, 5. tv.	58	23.200	1.218.000	1.165.800
Bergthorasgade 22, st. tv.	124	49.600	2.604.000	2.492.400
Bergthorasgade 24, st. tv.	70	28.000	1.470.000	1.407.000
Bergthorasgade 24, 1. tv.	132	52.800	2.772.000	2.653.200
Bergthorasgade 24, 2. th.	62	24.800	1.302.000	1.246.200
Bergthorasgade 24, 2. tv.	70	28.000	1.470.000	1.407.000
Bergthorasgade 24, 3. th.	62	24.800	1.302.000	1.246.200
Bergthorasgade 24, 3. tv.	70	28.000	1.470.000	1.407.000
Bergthorasgade 24, 4. tv.	129	51.600	2.709.000	2.592.900
Bergthorasgade 24, 5.	128	51.200	2.688.000	2.572.800
Bergthorasgade 26, st. th.	70	28.000	1.470.000	1.407.000
Bergthorasgade 26, st. tv.	62	24.800	1.302.000	1.246.200
Bergthorasgade 26, 1. th.	70	28.000	1.470.000	1.407.000
Bergthorasgade 26, 1. tv.	62	24.800	1.302.000	1.246.200
Bergthorasgade 26, 2. th.	70	28.000	1.470.000	1.407.000
Bergthorasgade 26, 2. tv.	62	24.800	1.302.000	1.246.200
Bergthorasgade 26, 3. th.	132	52.800	2.772.000	2.653.200
Bergthorasgade 26, 4.	129	51.600	2.709.000	2.592.900
Bergthorasgade 26, 5. th.	70	28.000	1.470.000	1.407.000
Bergthorasgade 26, 5. tv.	59	23.600	1.239.000	1.185.900
Bergthorasgade 28, st.	124	49.600	2.604.000	2.492.400
Bergthorasgade 28, 1.	124	49.600	2.604.000	2.492.400
Bergthorasgade 28, 2. th.	62	24.800	1.302.000	1.246.200
Bergthorasgade 28, 3. th.	62	24.800	1.302.000	1.246.200
Bergthorasgade 28, 3. tv.	124	49.600	2.604.000	2.492.400
Bergthorasgade 28, 4. th.	59	23.600	1.239.000	1.185.900
Bergthorasgade 28, 4. tv.	59	23.600	1.239.000	1.185.900
Bergthorasgade 28, 5. tv.	116	46.400	2.436.000	2.331.600
Bergthorasgade 30, st. th.	62	24.800	1.302.000	1.246.200
Bergthorasgade 30, st. tv.	62	24.800	1.302.000	1.246.200
Bergthorasgade 30, 1. th.	62	24.800	1.302.000	1.246.200
Bergthorasgade 30, 1. tv.	62	24.800	1.302.000	1.246.200
Bergthorasgade 30, 2. th.	62	24.800	1.302.000	1.246.200
Bergthorasgade 30, 2. tv.	62	24.800	1.302.000	1.246.200
Bergthorasgade 30, 3. th.	62	24.800	1.302.000	1.246.200
Transport	6.510	2.604.000	136.710.000	130.851.000

Noter til årsrapporten

23. Værdiansættelse af andele

<u>Adresse</u>	<u>Areal kvm.</u>	<u>Andels- indskud</u>	<u>Værdi pr. andel, 31.12.23</u>	<u>Vedtaget værdi pr. andel, på forsamling 26.04.2023</u>
Transport	6.510	2.604.000	136.710.000	130.851.000
Bergthorasgade 30, 3. tv.	62	24.800	1.302.000	1.246.200
Bergthorasgade 30, 4. th.	59	23.600	1.239.000	1.185.900
Bergthorasgade 30, 4. tv.	59	23.600	1.239.000	1.185.900
Bergthorasgade 30, 5. th.	58	23.200	1.218.000	1.165.800
Bergthorasgade 30, 5. tv.	58	23.200	1.218.000	1.165.800
Bergthorasgade 32, st.	124	49.600	2.604.000	2.492.400
Bergthorasgade 32, 1. th.	62	24.800	1.302.000	1.246.200
Bergthorasgade 32, 1. tv.	62	24.800	1.302.000	1.246.200
Bergthorasgade 32, 2. tv.	62	24.800	1.302.000	1.246.200
Bergthorasgade 32, 3. th.	124	49.600	2.604.000	2.492.400
Bergthorasgade 32, 3.tv.	62	24.800	1.302.000	1.246.200
Bergthorasgade 32, 4. th.	59	23.600	1.239.000	1.185.900
Bergthorasgade 32, 4. tv.	118	47.200	2.478.000	2.371.800
Bergthorasgade 32, 5. th.	58	23.200	1.218.000	1.165.800
Bergthorasgade 34, st.	124	49.600	2.604.000	2.492.400
Bergthorasgade 34, 1.	124	49.600	2.604.000	2.492.400
Bergthorasgade 34, 2.	124	49.600	2.604.000	2.492.400
Bergthorasgade 34, 3. th.	62	24.800	1.302.000	1.246.200
Bergthorasgade 34, 3. tv.	62	24.800	1.302.000	1.246.200
Bergthorasgade 34, 4. th.	118	47.200	2.478.000	2.371.800
Bergthorasgade 34, 5. th.	58	23.200	1.218.000	1.165.800
Bergthorasgade 34, 5. tv.	58	23.200	1.218.000	1.165.800
Bergthorasgade 36, st. th.	62	24.800	1.302.000	1.246.200
Bergthorasgade 36, st. tv.	94	37.600	1.974.000	1.889.400
Bergthorasgade 36, 1. th.	124	49.600	2.604.000	2.492.400
Bergthorasgade 36, 1. tv.	79	31.600	1.659.000	1.587.900
Bergthorasgade 36, 2. tv.	79	31.600	1.659.000	1.587.900
Bergthorasgade 36, 3. th.	62	24.800	1.302.000	1.246.200
Bergthorasgade 36, 3. tv.	79	31.600	1.659.000	1.587.900
Bergthorasgade 36, 4. th.	62	24.800	1.302.000	1.246.200
Bergthorasgade 36, 4. tv.	79	31.600	1.659.000	1.587.900
Bergthorasgade 36, 5. th.	57	22.800	1.197.000	1.145.700
Bergthorasgade 36, 5. tv.	79	31.600	1.659.000	1.587.900
Halfdangsgade 15, st. th.	62	24.800	1.302.000	1.246.200
Halfdangsgade 15, st. tv.	79	31.600	1.659.000	1.587.900
Halfdangsgade 15, 1. th.	124	49.600	2.604.000	2.492.400
Halfdangsgade 15, 1. tv.	79	31.600	1.659.000	1.587.900
Halfdangsgade 15, 2. tv.	79	31.600	1.659.000	1.587.900
Transport	9.546	3.818.400	200.466.000	191.874.600

Noter til årsrapporten

23. Værdiansættelse af andele

<u>Adresse</u>	<u>Areal kvm.</u>	<u>Andels- indskud</u>	<u>Værdi pr. andel, 31.12.23</u>	<u>Vedtaget værdi pr. andel, på forsamling 26.04.2023</u>
Transport	9.546	3.818.400	200.466.000	191.874.600
Halfdanskgade 15, 3. th.	62	24.800	1.302.000	1.246.200
Halfdanskgade 15, 3. tv.	79	31.600	1.659.000	1.587.900
Halfdanskgade 15, 4. th.	59	23.600	1.239.000	1.185.900
Halfdanskgade 15, 4. tv.	79	31.600	1.659.000	1.587.900
Halfdanskgade 15, 5. th.	57	22.800	1.197.000	1.145.700
Halfdanskgade 15, 5. tv.	79	31.600	1.659.000	1.587.900
Halfdanskgade 17, st. th.	62	24.800	1.302.000	1.246.200
Halfdanskgade 17, st. tv.	62	24.800	1.302.000	1.246.200
Halfdanskgade 17, 1. th.	62	24.800	1.302.000	1.246.200
Halfdanskgade 17, 1. tv.	62	24.800	1.302.000	1.246.200
Halfdanskgade 17, 2.	124	49.600	2.604.000	2.492.400
Halfdanskgade 17, 3.	124	49.600	2.604.000	2.492.400
Halfdanskgade 17, 4. th.	59	23.600	1.239.000	1.185.900
Halfdanskgade 17, 4. tv.	59	23.600	1.239.000	1.185.900
Halfdanskgade 17, 5. th.	58	23.200	1.218.000	1.165.800
Halfdanskgade 17, 5. tv.	58	23.200	1.218.000	1.165.800
Halfdanskgade 19, st. th.	124	49.600	2.604.000	2.492.400
Halfdanskgade 19, 1.	124	49.600	2.604.000	2.492.400
Halfdanskgade 19, 2. th.	62	24.800	1.302.000	1.246.200
Halfdanskgade 19, 2. tv.	62	24.800	1.302.000	1.246.200
Halfdanskgade 19, 3. th.	62	24.800	1.302.000	1.246.200
Halfdanskgade 19, 3. tv.	62	24.800	1.302.000	1.246.200
Halfdanskgade 19, 4.	118	47.200	2.478.000	2.371.800
Halfdanskgade 19, 5. th.	116	46.400	2.436.000	2.331.600
Halfdanskgade 21, st. th.	62	24.800	1.302.000	1.246.200
Halfdanskgade 21, st. tv.	62	24.800	1.302.000	1.246.200
Halfdanskgade 21, 1. th.	62	24.800	1.302.000	1.246.200
Halfdanskgade 21, 1. tv.	62	24.800	1.302.000	1.246.200
Halfdanskgade 21, 2.	124	49.600	2.604.000	2.492.400
Halfdanskgade 21, 3. th.	62	24.800	1.302.000	1.246.200
Halfdanskgade 21, 3. tv.	62	24.800	1.302.000	1.246.200
Halfdanskgade 21, 4.	118	47.200	2.478.000	2.371.800
Halfdanskgade 21, 5. th.	116	46.400	2.436.000	2.331.600
Halfdanskgade 21, 5. tv.	58	23.200	1.218.000	1.165.800
Halfdanskgade 23, st. th.	62	24.800	1.302.000	1.246.200
Halfdanskgade 23, st. tv.	62	24.800	1.302.000	1.246.200
Transport	12.333	4.933.200	258.993.000	247.893.300

Noter til årsrapporten

23. Værdiansættelse af andele

<u>Adresse</u>	<u>Areal kvm.</u>	<u>Andels- indskud</u>	<u>Værdi pr. andel, 31.12.23</u>	<u>Vedtaget værdi pr. andel, på forsamling 26.04.2023</u>
Transport	12.333	4.933.200	258.993.000	247.893.300
Halfdanskgade 23, 1. th.	62	24.800	1.302.000	1.246.200
Halfdanskgade 23, 1. tv.	62	24.800	1.302.000	1.246.200
Halfdanskgade 23, 2. th.	124	49.600	2.604.000	2.492.400
Halfdanskgade 23, 3. th.	62	24.800	1.302.000	1.246.200
Halfdanskgade 23, 3. tv.	62	24.800	1.302.000	1.246.200
Halfdanskgade 23, 4. th.	59	23.600	1.239.000	1.185.900
Halfdanskgade 23, 4. tv.	59	23.600	1.239.000	1.185.900
Halfdanskgade 23, 5. th.	58	23.200	1.218.000	1.165.800
Halfdanskgade 25, 1.	132	52.800	2.772.000	2.653.200
Halfdanskgade 25, 2.	132	52.800	2.772.000	2.653.200
Halfdanskgade 25, 3. th.	70	28.000	1.470.000	1.407.000
Halfdanskgade 25, 3. tv.	62	24.800	1.302.000	1.246.200
Halfdanskgade 25, 4. th.	70	28.000	1.470.000	1.407.000
Halfdanskgade 25, 4. tv.	59	23.600	1.239.000	1.185.900
Halfdanskgade 25, 5. th.	70	28.000	1.470.000	1.407.000
Halfdanskgade 25, 5. tv.	58	23.200	1.218.000	1.165.800
Halfdanskgade 27, 1. tv.	132	52.800	2.772.000	2.653.200
Halfdanskgade 27, 2. th.	62	24.800	1.302.000	1.246.200
Halfdanskgade 27, 2. tv.	70	28.000	1.470.000	1.407.000
Halfdanskgade 27, 3.	132	52.800	2.772.000	2.653.200
Halfdanskgade 27, 4. th.	59	23.600	1.239.000	1.185.900
Halfdanskgade 27, 4. tv.	139,9	56.000	2.940.000	2.814.000
Halfdanskgade 27, 5. th.	58	23.200	1.218.000	1.165.800
Halfdanskgade 29, st. tv.	124	49.600	2.604.000	2.492.400
Halfdanskgade 29, 1.	124	49.600	2.604.000	2.492.400
Halfdanskgade 29, 2.	124	49.600	2.604.000	2.492.400
Halfdanskgade 29, 3. tv.	62	24.800	1.302.000	1.246.200
Halfdanskgade 29, 4.	118	47.200	2.478.000	2.371.800
Halfdanskgade 29, 5. tv.	58	23.200	1.218.000	1.165.800
Halfdanskgade 31, st. th.	62	24.800	1.302.000	1.246.200
Halfdanskgade 29, st. th.	124	49.600	2.604.000	2.492.400
Halfdanskgade 31, 1. th.	62	24.800	1.302.000	1.246.200
Halfdanskgade 31, 2.	124	49.600	2.604.000	2.492.400
Halfdanskgade 31, 3. th.	62	24.800	1.302.000	1.246.200
Transport	15.231	6.092.400	319.851.000	306.143.100

Noter til årsrapporten

23. Værdiansættelse af andele

<u>Adresse</u>	<u>Areal kvm.</u>	<u>Andels- indskud</u>	<u>Værdi pr. andel, 31.12.23</u>	<u>Vedtaget værdi pr. andel, på forsamling 26.04.2023</u>
Transport	15.231	6.092.400	319.851.000	306.143.100
Halfdanskgade 31, 3. tv.	124	49.600	2.604.000	2.492.400
Halfdanskgade 31, 4. th.	59	23.600	1.239.000	1.185.900
Halfdanskgade 31, 4. tv.	59	23.600	1.239.000	1.185.900
Halfdanskgade 31, 5. tv.	116	46.400	2.436.000	2.331.600
Halfdanskgade 33, st.	124	49.600	2.604.000	2.492.400
Halfdanskgade 33, 1. th.	62	24.800	1.302.000	1.246.200
Halfdanskgade 33, 1. tv.	62	24.800	1.302.000	1.246.200
Halfdanskgade 33, 2. tv.	124	49.600	2.604.000	2.492.400
Halfdanskgade 33, 3.	124	49.600	2.604.000	2.492.400
Halfdanskgade 33, 4. th.	59	23.600	1.239.000	1.185.900
Halfdanskgade 33, 4. tv.	59	23.600	1.239.000	1.185.900
Halfdanskgade 33, 5. sal	116	46.400	2.436.000	2.331.600
Halfdanskgade 35, st. th.	62	24.800	1.302.000	1.246.200
Halfdanskgade 35, st. tv.	62	24.800	1.302.000	1.246.200
Halfdanskgade 35, 1.	124	49.600	2.604.000	2.492.400
Halfdanskgade 35, 2. th.	62	24.800	1.302.000	1.246.200
Halfdanskgade 35, 2. tv.	62	24.800	1.302.000	1.246.200
Halfdanskgade 35, 3.	124	49.600	2.604.000	2.492.400
Halfdanskgade 35, 4. th.	118	47.200	2.478.000	2.371.800
Halfdanskgade 35, 4. tv.	59	23.600	1.239.000	1.185.900
Halfdanskgade 35, 5. tv.	58	23.200	1.218.000	1.165.800
Halfdanskgade 37, st.	122	48.800	2.562.000	2.452.200
Halfdanskgade 37, 1. th.	79	31.600	1.659.000	1.587.900
Halfdanskgade 37, 1. tv.	62	24.800	1.302.000	1.246.200
Halfdanskgade 37, 2.	141	56.400	2.961.000	2.834.100
Halfdanskgade 37, 3. th.	79	31.600	1.659.000	1.587.900
Halfdanskgade 37, 3. tv.	62	24.800	1.302.000	1.246.200
Halfdanskgade 37, 4. th.	79	31.600	1.659.000	1.587.900
Halfdanskgade 37, 5. th.	79	31.600	1.659.000	1.587.900
Halfdanskgade 37, 5. tv.	115	46.000	2.415.000	2.311.500
Isafjordsgade 13, st. th.	57	22.800	1.197.000	1.145.700
Isafjordsgade 13, 1. th.	83	33.200	1.743.000	1.668.300
Isafjordsgade 13, 1. tv.	83	33.200	1.743.000	1.668.300
Isafjordsgade 13, 2. th.	83	33.200	1.743.000	1.668.300
Isafjordsgade 13, 2. tv.	83	33.200	1.743.000	1.668.300
Isafjordsgade 13, 3. th.	83	33.200	1.743.000	1.668.300
Isafjordsgade 13, 3. tv.	83	33.200	1.743.000	1.668.300
Transport	18.423	7.369.200	386.883.000	370.302.300

Noter til årsrapporten

23. Værdiansættelse af andele

<u>Adresse</u>	<u>Areal kvm.</u>	<u>Andels- indskud</u>	<u>Værdi pr. andel, 31.12.23</u>	<u>Vedtaget værdi pr. andel, på forsamling 26.04.2023</u>
Transport	18.423	7.369.200	386.883.000	370.302.300
Isafjordsgade 13, 4. th.	83	33.200	1.743.000	1.668.300
Isafjordsgade 13, 4. tv.	83	33.200	1.743.000	1.668.300
Isafjordsgade 13, 5. th.	99	35.800	1.879.500	1.798.950
Isafjordsgade 13, 5. tv.	82	32.800	1.722.000	1.648.200
Isafjordsgade 15, st. tv.	83	33.200	1.743.000	1.668.300
Isafjordsgade 15, 1. th.	83	33.200	1.743.000	1.668.300
Isafjordsgade 15, 1. tv.	83	33.200	1.743.000	1.668.300
Isafjordsgade 15, 2. th.	83	33.200	1.743.000	1.668.300
Isafjordsgade 15, 2. tv.	83	33.200	1.743.000	1.668.300
Isafjordsgade 15, 3. th.	83	33.200	1.743.000	1.668.300
Isafjordsgade 15, 3. tv.	83	33.200	1.743.000	1.668.300
Isafjordsgade 15, 4. th.	83	33.200	1.743.000	1.668.300
Isafjordsgade 15, 4. tv.	83	33.200	1.743.000	1.668.300
Isafjordsgade 15, 5. th.	82	32.800	1.722.000	1.648.200
Isafjordsgade 15, 5. tv.	80	32.000	1.680.000	1.608.000
Leifsgade 14, st. tv.	83	33.200	1.743.000	1.668.300
Leifsgade 14, 1. th.	83	33.200	1.743.000	1.668.300
Leifsgade 14, 1. tv.	83	33.200	1.743.000	1.668.300
Leifsgade 14, 2. th.	83	33.200	1.743.000	1.668.300
Leifsgade 14, 2. tv.	83	33.200	1.743.000	1.668.300
Leifsgade 14, 3. th.	83	33.200	1.743.000	1.668.300
Leifsgade 14, 3. tv.	83	33.200	1.743.000	1.668.300
Leifsgade 14, 4. th.	83	33.200	1.743.000	1.668.300
Leifsgade 14, 4. tv.	83	33.200	1.743.000	1.668.300
Leifsgade 14, 5. th.	79	31.600	1.659.000	1.587.900
Leifsgade 14, 5. tv.	77	30.800	1.617.000	1.547.700
Leifsgade 16, st. th.	57	22.800	1.197.000	1.145.700
Leifsgade 16, 1. th.	83	33.200	1.743.000	1.668.300
Leifsgade 16, 1. tv.	83	33.200	1.743.000	1.668.300
Leifsgade 16, 2. th.	83	33.200	1.743.000	1.668.300
Leifsgade 16, 2. tv.	83	33.200	1.743.000	1.668.300
Leifsgade 16, 3. th.	83	33.200	1.743.000	1.668.300
Leifsgade 16, 3. tv.	83	33.200	1.743.000	1.668.300
Leifsgade 16, 4. th.	83	33.200	1.743.000	1.668.300
Leifsgade 16, 4. tv.	83	33.200	1.743.000	1.668.300
Leifsgade 16, 5. th.	77	30.800	1.617.000	1.547.700
Leifsgade 16, 5. tv.	79	31.600	1.659.000	1.587.900
I alt	21.459	8.579.800	450.439.500	431.134.950

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	
A2	Adresse	
A3	CVR-nr.	

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr.	
-----------------------------------------------	--

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		
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip. Anvendes f.eks. anskaffelsesprisen, ved beregning af andelsværdien, angives ejendommens anskaffelsespris.			
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		
De generalforsamlingsbestemte reserver. Det kan f.eks. være opsparing til vedligeholdelse af ejendomme eller opsparing til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen.			

Gns. kr. pr. andels-m² pr. år

H1	Boligafgift	
	Boligafgiften er det beløb, som andelshaverne betaler til at dække foreningens fælles udgifter. Tallet beregnes ved månedsudgangens indtægt (den forventede indtægt uden fradrag) ganget med 12 og divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).	

Teknisk andelsværdi

Gns. kr. pr. andels-m²

K1	Andelsværdi	
	Andelsværdi på balancedagen divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).	
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	
	Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen.	
K3	Teknisk andelsværdi	
	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)	
	(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 2024

		Budget 2024	Realiseret 2023	Budget 2023
	Note	kr.	kr.	kr.
Indtægter				
Boligafgift		11.772.500	11.668.660	11.668.700
Lejeindtægter	2	587.793	560.974	553.972
Øvrige indtægter	3	20.000	25.308	20.000
Indtægter i alt		12.380.293	12.254.942	12.242.672
Udgifter				
Ejendomsskat		1.194.695	1.162.157	1.162.157
Elforbrug		200.000	199.118	200.000
Renovation		888.545	753.225	753.225
Forsikringer, abonnemener og kontigenter	4	540.995	464.979	479.052
Renholdelse og udenomsarealer	5	1.199.558	1.118.840	1.203.675
Administrationsomkostninger	6	441.500	373.655	421.500
Honorar	7	978.305	914.084	873.895
Vedligeholdelse, løbende	8	750.000	478.558	750.000
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	9	5.821.993	5.549.481	11.590.000
Facadeprojekt, jf. generalforsamling (afsluttet)		0	906.973	1.435.579
Varmeanlægsprojekt, jf. generalforsamling		188.798	9.411.202	9.600.000
Indvendig vedligeholdelse for lejere		11.000	11.000	11.000
Udgifter i alt		12.215.390	21.343.272	28.480.083
Resultat før finansielle poster		164.903	-9.088.330	-16.237.411
Finansielle indtægter	10	13.000	175.970	0
Finansielle omkostninger	11	942.363	953.393	965.000
Finansielle poster, netto		929.363	777.423	965.000
ÅRETS RESULTAT		-764.459	-9.865.753	-17.202.411
Resultatet anvendes således:				
Afdrag på lån		1.717.992	1.699.061	1.692.040
Budgetteret resultat		-2.482.451	-11.564.814	-17.098.900

Noter til driftsbudget for 2023

	Budget 2024 kr.	Realiseret 2023 kr.	Budget 2023 kr.
Note 2. Lejeindtægter			
Lejeindtægter bolig	100.000	95.627	91.015
Hensættelse til indvendig vedligeholdelse	11.440	11.000	11.000
Udvendig vedligeholdelse § 119	21.120	20.240	20.240
Udvendig vedligeholdelse § 120	19.140	18.700	18.700
Lejeindtægter, erhverv	341.093	328.559	323.017
Erhvervsleje, kompensation	0	-10.127	0
Lejeindtægter, kælder og loftrum	95.000	121.875	90.000
Tomgangsleje	0	-24.900	0
	587.793	560.974	553.972
Note 3. Øvrige indtægter			
Leje beboerhotel Golfen	20.000	24.900	20.000
Forbedringer A/B ved salg	0	408	0
	20.000	25.308	20.000
Note 4. Forsikringer, abonnemener og kontigenter			
Forsikringer	427.500	393.253	395.000
Energistyring	15.435	15.000	15.000
Alarm	12.300	12.061	12.300
Rottefælder	30.000	21.951	30.000
Yousee abonnement, rottefælde	5.340	5.130	4.152
ABF	16.500	16.484	15.500
Lokalhistorisk forening	1.100	1.100	1.100
Andre serviceaftaler	32.820	0	6.000
	540.995	464.979	479.052
Note 5. Renholdelse og udenomsarealer			
Viceværtsservice	610.000	604.415	600.000
Andre viceværtsservice opgaver	40.000	37.040	25.000
Vinduespolering	60.000	50.559	60.000
Trappevask	344.558	396.628	393.675
Snerydning/saltning mv.	25.000	2.044	5.000
Container	15.000	0	15.000
Kørsel af affald	20.000	9.738	20.000
Hovedrengøring	20.000	0	20.000
Skadedyrsbekæmpelse	50.000	5.623	50.000
Rengøringsartikler	15.000	12.793	10.000
Diverse		0	5.000
	1.199.558	1.118.840	1.203.675

Noter til driftsbudget for 2023

	Budget 2024 kr.	Realiseret 2023 kr.	Budget 2023 kr.
Note 6. Administrationsomkostninger			
Bestyrelsens rådighedsbeløb	115.000	110.999	115.000
Ejd. Andel i forbrugsregnskaber	12.000	20.941	10.000
Gebyrer	28.000	25.599	25.000
Porto/kopier	6.500	4.675	6.500
Kontorhold	15.000	14.719	15.000
Kommunkation og info	15.000	37.448	5.000
Flyttesyn	5.000	0	5.000
Generalforsamling	60.000	54.403	55.000
Mødeudgifter	25.000	15.033	25.000
Beboerarrangementer	75.000	74.939	75.000
Intiativpulje	75.000	11.019	75.000
Repræsentation, gaver og blomster	5.000	3.530	5.000
Diverse administrationsomkostninger	5.000	350	5.000
	441.500	373.655	421.500
Note 7. Honorar			
Administration, ordinært	498.675	484.620	484.620
Administration, fortrinsretgebyr	50.000	50.050	45.000
Ejendomsinspektør	83.630	81.275	81.275
Revision og regnskabsmæssig assistance	51.000	51.250	51.000
Advokater	75.000	8.750	75.000
Vand og varmeregnskabshonorar 21/22	0	97.521	0
Vand og varmeregnskabshonorar 22/23	105.000	103.518	101.000
Valuarvurdering	35.000	32.250	31.000
Vedtægtsrevidering samt ekstraordinær GF	75.000	0	0
Andre honorarer	5.000	4.850	5.000
	978.305	914.084	873.895

Noter til driftsbudget for 2023

	Budget 2024 kr.	Realiseret 2023 kr.	Budget 2023 kr.
Note 8. Vedligeholdelse, løbende			
Elektriker	0	33.747	0
Fællesarealer, udendørs	0	39.791	0
Fællesarealer, indendørs	0	21.563	0
Facader	0	9.750	0
Tagarbejde	0	11.038	0
Dørtelefon	0	0	0
De Grønne Fingre, forskønnelser af gård	0	0	0
Maler	0	0	0
Golfen, beboerhotel	0	18.475	0
Tømrerarbejde	0	129.300	0
Kloakarbejde inkl. rensning	0	14.547	0
Låse og nøgler	0	27.276	0
Reparation af afløb og faldstammer	0	0	0
Reparation af varmeanlæg	0	35.975	0
Reparation af ventilationsanlæg	0	11.484	0
Småanskaffelser	0	568	0
Vand og gasarbejde	0	43.007	0
Vinduer og døre	0	55.534	0
Teknisk bistand	0	16.503	0
Selvrisiko	0	10.000	0
Budgetteret vedligeholdelse	750.000	0	750.000
	750.000	478.558	750.000
Note 9. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
P-004 Udbedring af underfacade, ifm. facadeprojekt	1.200.000	0	1.200.000
T-012 Anlægsgartner, beplantning	90.000	77.474	90.000
T-001 Rensning aftrækskanaler bade-/toiletrum	150.000	0	150.000
O-015 Strømpeforing udsugningskanaler, gavle	0	0	400.000
P-007 Belysning cykelkældre	0	82.234	150.000
T-002 Maling af vinduer mod gården, udv.	2.911.993	5.159.693	9.000.000
P-003 Porte, låse, dørpumpe	0	230.080	300.000
T-008 Maling port/Indgangsdøre	200.000		
T-013 Beskæring vægplanter gadefacade	100.000		
T-016 Udskiftning af vandmålere	900.000		
P-005 Kælderprojekt	50.000		
P-008 Renovering af bagtrappebelysning	180.000		
O-002 Opretning linker porte, gård	40.000		
T-004 Maling af vinduer mod gården, indv.	0	0	300.000
	5.821.993	5.549.481	11.590.000

Noter til driftsbudget for 2023

	Budget	Realiseret	Budget
	2024	2023	2023
	kr.	kr.	kr.
Note 10. Finansielle indtægter			
Renteindtægter, bank	5.000	57.781	0
Renteindtægter, aftaleindskud	8.000	118.189	0
	<u>13.000</u>	<u>175.970</u>	<u>0</u>
Note 11. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	937.363	953.393	960.000
Renteudgifter, bank	5.000	0	5.000
Renteudgifter, kreditorer	0	0	0
	<u>942.363</u>	<u>953.393</u>	<u>965.000</u>

Nr.	Aktivets beskrivelse	Bemærkninger
T-001	Rensning af træskanaler bade-/toilettrum	Rensning af træskanaler fra boligerne fungerer optimalt - Interval: hvert 10. år. Bør i 2018 først udføres efter O-019 Reperation af aftrækskanal inkl. murer rensning i gavle
T-002	Maling af vinduer mod gården, udv.	Inkluderer eftergøelse af trærammer, beslag vindueskittning, og udvendig linoliemaling. Arbejder forventes udført fra lift - Interval: hvert 5. år
T-003	Maling af vinduer mod gården, udv.	Inkluderer eftergøelse af trærammer, beslag vindueskittning, 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 gården, indv.	Indvendig malerbehandling af opgangsvinduer - Interval: hvert 10. år
T-006	Maleremgang af hovedtrapper	Malerreparationer af maalede overflader vægge, lofter og træværk - Interval: hvert 5. år
T-007	Maling bagtrapper	Maling af vægge, lofter, træværk og vinduer individuelt på bagtrapper. Interval: hvert 10. år.
T-008	Maling port/indgangsdøre	Maling af port og indgangsdøre til fælles arealer i terræniveau, 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 maalede overflader - Interval: hvert 10. år
T-010	Køkkenfaldstammer renses	<i>(udgået, opgaven udføres ad hoc pba. inspektioner)</i>
T-011	Rensning kloakker og videoinspektion	Kloakker renses forebyggende - Interval: hvert 4. år. Videoinspektion hvert 10. år.
T-012	Anlægsgrønter, udskiftning beplantning	Udskiftning, beskæring og andet vedligehold af træer og buske - Interval: hvert 1. år
T-013	Beskæring vægplanter gade/facade	Beskæring vægplanter og rensning af tagrender - Interval: hvert 3. år
T-014	Opgradering IT-udstyr	Opgradering af IT-udstyr. Ingoft beboernetværk (Internet)
T-015	Beboerhotel Golfen	<i>(udgået, opgaven udføres ad hoc efter behov)</i>
T-016	Udskiftning af vand- og varmfordelingsmåle	Udskiftning af vand- og varmfordelingsmålere i boliger iht. retningslinjer - Interval: hvert 6. år
T-017	Energimærkningsrapport	Udførelse af ejendommens lovpålagte 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	<i>(udgået, evt. restarbejder udføres ifm. renovering af trapper)</i>
P-002	Gennemgang af tagprojekt	5-års eftersyn 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 gården, 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)	Ne-gang til kajakhotel. Etablering af cykelværksted/lappestation i kælder med nedgang fra midt gård.
P-007	Belysning cykelkædre	Etablering af ny belysning i cykelkædre
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 dørtелефonanlæg	Udtjent dørtелефonanlæg udskiftes til nyt dørtелефonanlæg med kamera.
P-010	Nyt låsesystem	Udtjent låsesystem erstattes af nyt adgangskontrolsystem med nøglebrikker.
P-011	Opretning bygningsdele, kældre	<i>(udgået, opgaven udføres ad hoc efter behov)</i>
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	<i>(udgået, udføres ifm. facaderenovering 2021)</i>
O-004	Renovering underfacade, gade	<i>(udgået, udføres ifm. facaderenovering 2021)</i>
O-005	Renovering halvmure ved opgange	<i>(udgået, udføres ifm. facaderenovering 2021)</i>
O-006	Altaner overfladebehandles/fætnes	<i>(udgået, udføres ifm. facaderenovering 2021)</i>
O-007	Altaner topplader udskiftes	<i>(udgået, udføres ifm. facaderenovering 2021)</i>
O-008	Renovering af 7 lodrette faldstammer	Sjulte wc-faldstammer som ikke blev udskiftet under tørrprojektet 2008 strømpeføres, herunder Berghthorasgade 14&36, Halfdangsgade 15&37, Isafjordsgade 14&16.
O-009	Udskiftning centralvarmeanlæg gavle	Udskiftning af gammelt centralvarmesystem som ikke blev udskiftet ved renovering af varmeanlægget i 1997, herunder Berghthorasgade 14&36, Halfdangsgade 15&37, Isafjordsgade 13&15
O-010	Nyt gårdtoilet/bad	Etablering af nyt gårdtoilet/bad ved kælderskakt i Halfdangsgade 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 kælder med pultrum.
O-013	Renovering af kælderhalse	Kælderhalse renoveres med nye betonvanger og trapper samt ny bundplade.
O-014	Maling/renovering kældervinduer	<i>(udgået, udføres ifm. facaderenovering 2021)</i>
O-015	Strømpeforing udsugningskanaler i 8 opgange i gavle	Lodrette murede udsugningskanaler i 8 opgange i gavle strømpeføres/fætnes
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