



Andelshaver
Haraldsgade 19-51
2200 København N

ATB ApS
Veksøvej 89
2700 Brønshøj

Telefon: 3860 7030
Telefax: 3860 7037

Web: www.atb.as
Email: atb@atb.as

15. april 2019

På vegne af bestyrelsen for Andelsboligforeningen Haraldsted og i henhold til vedtægterne har vi herved fornøjelsen af at indkalde til:

ORDINÆR GENERALFORSAMLING **MANDAG DEN 20. MAJ 2019, KL. 19.00**

**BEMÆRK !: Generalforsamlingen afholdes i Osramhuset, Valhalsgade 4,
2200 København N**

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsrapport og godkendelse af årsrapporten.
4. Forelæggelse af budget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
 - a. Bestyrelsen stiller forslag om indhentelse af accept på maksimal lovlig leje som grundlag for, hvad bestyrelsen kan godkende ved fremleje. Forslag vedlægges.
 - b. Bestyrelsen stiller forslag om deloverdragelser som tillæg til vedtægt. Forslag vedlægges.
6. Valg
7. Eventuelt.

Årsrapport for 2018, budget for 2019, forslag samt fuldmagt vedlægges.

Forslag, der ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal afleveres i bestyrelsespostkassen i Haraldsgade 35, 2200 København N eller pr. mail på kontakt@haraldsted.net senest 14 dage før generalforsamlingen.

Bemærk: Hvis du/I ønsker at stille forslag til generalforsamlingen, der indebærer en udgift, er det meget vigtigt for behandlingen heraf, at der i forslaget anføres et rammebeløb og det anvises, hvorledes forslaget tænkes finansieret - eksempelvis at forslaget finansieres af foreningens likvide beholdning med/uden stigning i boligafgiften.

Såfremt der måtte være spørgsmål til det fremsendte, så kontakt os endelig.

Nærværende generalforsamlingsmateriale er udsendt til alle foreningens medlemmer, der er registreret hos ATB med gyldig mailadresse. I fald du ikke ønsker at kommunikere elektronisk, så kontakt os venligst.

Med venlig hilsen

ATB

Bestyrelsens beretning 2019

Så blev det tid til årets ordinære generalforsamling, og dermed også en status på foreningen og bestyrelsens arbejde i det forgangne år.

Der er flere store projekter i søen, og som det også fremgår af de forslag, bestyrelsen har stillet på generalforsamlingen, har vi flere projekter, vi gerne vil søsætte, såfremt vi kan få finansieringen til det.

Solgte andele siden sidst

I det forgangne år (1.6.2018-1.5.2019) er der blevet handlet 24 andelslejligheder. Dette er det højeste siden 2013-2014, hvor gennemsnittet de foregående fire år har ligget på 15 lejligheder om året.

Andelene holder stadig deres værdi inklusiv eventuelle forbedringer, og gennemsnitligt bliver de solgt til kr. 841.210 (99,2 % af andelsværdien).

De eneste to andele solgt til under 98 % af værdien er begge dødsbo, der forventeligt er i dårligere stand.

Udviklingen og ventelister

Set fra bestyrelsens side lader den største trend i handlerne til at være familier, der fraflytter foreningen, fordi de har fået brug for mere plads.

Det er derfor også glædeligt, at én af de 24 handler er en handel via den nystiftede interne venteliste, hvor Katrine og Sune Blom har købt en lejlighed på 4. sal og er i fuld gang med at planlægge en opbygning til 5. sal, så de kan blive boende i A/B Haraldsted men samtidig også få den ekstra plads, de gerne vil have.

Dette er naturligvis glædeligt for både Katrine og Sune såvel som foreningen, der får kvadratmeter på loftet lavet om til boligkvadratmeter, der betyder flere penge i kassen hver måned.

Omlægning af realkreditlån

Bestyrelsen har her i foråret omlagt foreningens realkreditlån, da renteniveauet fortsat er faldet siden sidst vi omstrukturerede vores lån. Vi er nu nede på en rente på 1,5 %, hvilket er det laveste niveau i mange år.

Optagelse af nye lån

Vi står derfor også i den gunstige situation at besparelsen i den årlige ydelse, fundet ved omlægningen af realkreditlåne, kan finansiere yderligere realkreditlån, så vi som forening kan

få foretaget nogle af de forbedringer i ejendommen, vi i bestyrelsen i en årrække har ønsket os, men ikke har haft pengene til. Bestyrelsen har derfor stillet forslag om, at den får bemyndigelse til at optage lån for de penge, vi årligt sparer. På den måde kan vi få en masse penge til drift af foreningen, uden at det påvirker andelshaverne i form af huslejestigninger eller lignende.

Der vil naturligvis kun være tale om, at vi optager lån svarende til, hvad vi finder det relevant at udføre af større projekter i nær fremtid. Vi har ingen interesse i at låne penge til flere projekter, end det vil give mening at udføre på kort sigt.

Ønsker til kommende vedligeholdelsesprojekter

Følgende er projekter, som bestyrelsen godt kunne tænke sig at få lavet på kort sigt, fra en længere liste over vedligeholds- og forbedringsprojekter på ejendommen:

- Optimering af vandrørene til det varme brugsvand
- Udskiftning af varmesystemet til et nyt, tostrengt varmeanlæg
- Nye vinduer inklusiv udskiftning af for- og bagdøre

I løbet af en kortere årrække går vi også med planer om følgende:

- Etablering af elektronisk adgangssystem for nøglefri adgang til ejendommen (herunder porten)
- Udskiftning af resterende belysning til LED-belysning (for- og bagtrapper samt lofter)
- Renovering af bagtrapper
- Etablering af udsugning i tørrekældre

Ovenstående liste er ikke engang udtømmende, og skal heller ikke forstås som et løfte om hvilke projekter, vi iværksætter, men mere som en liste over ting, vi godt kunne tænke os at få arbejdet med på kort- og mellemlang sigt, såfremt tiden og økonomien er til det.

Altanprojektet

Mange beboere har løbende spurgt til, hvordan det ser ud i forhold til altanprojektet, der blev godkendt sidste år.

Status er, at vi har taget vores byggetekniske rådgiver Abildhauge A/S med ind i processen for at sikre, at projektet bliver gennemført så gnidningsfrit som muligt.

Processen herfra

Balco (altanentreprenøren) er i gang med at tilpasse deres tilbud i øjeblikket, hvorefter det skal udregnes, hvad prisen for den enkelte andelshaver bliver i månedlig stigning i boligafgiften.

Når denne kendes, skal man give bindende tilsagn om, at man ønsker at få bygget altan. Derefter skal der udarbejdes materiale til ansøgningen, der skal indsendes til og godkendes af Københavns Kommune. Dette er klart den mest tidskrævende proces, og forventes at tage 26-36 uger. Vi regner dog med, at dette bliver henover vinterhalvåret, hvor vi under ingen omstændigheder kan eller vil bygge altaner.

Radiatorer og altaner

Såfremt vi får godkendt altanprojektet hos kommunen, skal der jo flyttes nogle radiatorer hos de andelshavere, der skal have en altandør, hvor der i øjeblikket sidder en radiator. Derfor håber bestyrelsen meget, at vi kan få tilslutning til at udskifte vores varmeanlæg, således at udskiftningen kan kombineres med flytningen af radiatorer i relevante lejligheder.

Bestyrelsens ønske og plan er, at hvis vi får mulighed for dette, så vil vi gå igang med udskiftningen af varmeanlægget hurtigst muligt efter, at godkendelsen fra kommunen foreligger, og umiddelbart efter kan Balco gå igang med at montere altaner. Begge ting forventes pt. at blive i løbet af sommeren 2020.

Haveudvalget

Siden sidst har haveudvalget også taget fat på opgaven med at se på, hvad vi kan gøre for at udvikle og forbedre vores nok største fordel, nemlig vores dejlige gårdhave.

Den er som udgangspunkt rigtig dejlig, men der er altid plads til forbedring. Tidligere haveprojekter har vist, at der sagtens kan være interesse for dem, men at de har for meget været båret af enkeltpersoner, og når disse er fraflyttet, bliver vi nødt til at gå andre veje.

Oprydning i haven

Haveudvalget har holdt flere møder, og har lagt en plan for den første etape, som går ud på at få ryddet op i haven – både i forhold til det tidligere planteprojekt ved Haraldsgade 39-41 og i buske og planter generelt. Dette vedrører ikke umiddelbart de almindelige hække nogen steder. Hverken dem, der indrammer haverne eller deler dem i mindre sektioner.

Der vil derfor i løbet af de kommende måneder blive aktivitet i haven, hvor der vil blive fjernet flere buske, mindre træer og andre elementer med henblik på, at vi til næste år laver flere nye tiltag.

Bytterum

Der bliver etableret et bytterum i det lille skur for enden af cykelskuret ud mod Krakas Plads. Dette er for at fremme genbrug og gøre det nemt for ting og sager at få et nyt liv et andet sted. Der vil blive opsat reoler i rummet, hvor beboere kan stille ting, der er for gode til at smide ud, men som ikke længere har en værdi for én selv. Haveudvalget og bestyrelsen opfordrer naturligvis til en kritisk tankegang, så man ikke blot henstiller affald eller ting, der burde have været smidt ud, men kun ting, der kan have reel værdi for andre beboere.

Omvendt er det heller ikke meningen, at enkelte beboere skal gå ned og tømme rummet for alt indholdet – man skal også selv være kritisk med, om man har brug for det, eller om der kunne være andre beboere, der havde mere brug for det end én selv.

Affaldsskure

Det er også en klar prioritet for haveudvalget at finde en mere hensigtsmæssig løsning på problemerne med de nuværende affaldsøer, der ikke længere er store nok, efter at vi er begyndt at sortere så mange forskellige affaldstyper, som vi gør nu. Det er ikke noget, der kommer en færdig løsning på i år, men det er en klar prioritet for os.

Valg af ny Internetleverandør

Et andet projekt, der har kørt siden sidste generalforsamling, er processen med at finde en ny Internetleverandør, hvilket blev nævnt på sidste års generalforsamling.

Internetudvalget, bestående af Martin Wendel, Casper Vester og Bjørn Amdi Sloth, har afholdt omkring 10 møder med fire forskellige leverandører og er endt med at vælge at indstille Andels.net til at blive ny leverandør.

Der er stillet forslag om dette på dette års ordinære generalforsamling, hvor vi naturligvis håber på generalforsamlingens opbakning.

Gennemgang af badeværelser m.m.

Det er bestyrelsen bekendt, at der på en del badeværelser er fejl og mangler, der har været der siden de nye badeværelser blev bygget i 2007-2009. De er blevet udbedret løbende i forbindelse med salg, men bestyrelsen vil gerne have afsluttet dette, og vil derfor i løbet af sommeren varsle en gennemgang af samtlige lejligheder, hvor elektrikerens skal afklare, hvilke fejl der eventuelt måtte være i de enkelte lejligheder, hvorefter disse naturligvis skal udbedres.

Vi forventer, det bliver i august/september, vi varsler disse gennemgange.

Da det er fejl, der stammer fra renoveringen af badeværelserne, der blev udført af foreningen, er det naturligvis også foreningens ansvar at udbedre disse fejl og mangler, og det vil derfor blive gjort uden udgifter for den enkelte andelshaver.

Dog kræves det, at andelshaverne sørger for at give adgang til lejligheden på de datoer, hvor dette måtte blive nødvendigt. Som altid vil det blive muligt at aflevere en nøgle til varmemesteren eller en nabo, der så har ansvaret for at give adgang til lejligheden på den varslede dato.

Bestyrelsen har besluttet, at der vil blive varslet ét besøg og ét genbesøg, ifald man ikke var hjemme første gang. Får foreningens håndværkere adgang, betaler foreningen for udbedringerne, men hvis vi modsat ikke har fået adgang efter disse to besøg, fraskriver foreningen sig ansvaret for fejlene, og disse vil efterfølgende påhvile andelshaver at få udbedret senest ved salg/fracflytning.

Montering af nye varme- og vandmålere

Uanset om vi får nye radiatorer eller ej, skal der i løbet af det kommende år monteres nye varmemålere på radiatorerne, da de nuværende begynder at løbe tør for batteri i løbet af kort tid. Når disse alligevel skal skiftes, vil de blive skiftet til en model, der kan fjernaflæses, så man slipper for at skulle give adgang til en person, der fysisk skal ind og aflæse målerne i forbindelse med års- og flytteaflæsninger.

Det giver også beboerne mulighed for at følge forbruget løbende via en app eller Internettet, og ikke kun med den årlige aflæsning, som det er tilfældet nu.

I den forbindelse barsler bestyrelsen med en ide om også at få monteret målere på brugsvandet. For det første er dette lovpligtigt at montere, hvis det er økonomisk rentabelt. For det andet er

der en fin miljøgevinst ved det – man antages at spare 10-25 % på vandet, når man ved, man afregnes for eget præcise forbrug.
Derfor stiller bestyrelsen forslag om netop dette.

Andelshaveres ansvar for ejendommen ved renovering

Bestyrelsen vil gøre opmærksom på, at man skal udvise agtpågivenhed, når man selv foretager vedligehold og andre ændringer i lejlighederne. De fleste ting er man jo som andelshaver selv ansvarlig for, men skulle man derudover komme til at lave fejl eller ændringer, der påvirker ejendommen, vil man som andelshaver have ansvaret for dette.

Isolering med fugeskum

Et konkret eksempel er en beboer, der har villet isolere de huller, der findes i hjørnet af køkkenet bag bagdøren, der er naturlige aftrækshuller fra det gamle fadebur/skab, der har stået (og nogle steder stadig står) i hjørnet.

Ved brug af denne fugeskum har beboeren fyldt meget mere skum i hullet, end der var plads til, og det er derfor væltet ud af hullet på ydermuren og har efterladt mærker af fugeskum hele vejen ned af ejendommens facade fra 4. sal.

Afrensningen af dette påhviler naturligvis andelshaver, og med udvendigt arbejde på en bygning, der skal foretages fra en lift eller af specialuddannede håndværkere i klatrereb, løber regningen hurtigt op over 5.000 kroner. Det er en ærgerlig ekstraregning at få for have isoleret et hul med en flaske fugeskum til 40 kr. – så vær meget opmærksom ved eget vedligehold, og spørg hellere om hjælp, hvis du er i tvivl.

Blokering af udsugningskanaler

Et andet eksempel er, at vi kan se, der fortsat er opgange, hvor der er uregelmæssigheder i sugestyrkerne fra udsugningskanalerne i køkken og badeværelse. Det er ikke tilladt at blokere disse udsugninger eller skrue dem til, og når bestyrelsen opdager dette, vil det kræve en genindstilling af systemet for hele opgangen. Dette koster penge, og denne regning ender også kun ét sted; hos de andelshavere, der har skabt ubalancen i systemet.

Hvis man mener, at der kan være ubalance i indstillingerne i sin egen lejlighed eller andre steder i sin opgang, må man endelig skrive til vores varmemester, der så vil tage bestik af situationen.

Status på Skjolds Plads (Metrostationen)

Der har været megen snak frem og tilbage om, hvorvidt vores stykke af Haraldsgade op mod Tagensvej vil genåbne som almindelig vej, bussluse eller helt blive lukket for gennemkørsel, når metroen står færdig.

Movia har offentliggjort deres kommende rutenet, og af dette fremgår det, at den nye rute, der erstatter 4A fra Svanemøllen st. til Nørrebro st. fortsætter ad 4A's nuværende rute via Vermundsgade og Røvsingsgade. Der vil derfor ikke blive bustrafik foran vores ejendom.

Både vi og andre lokale parter som fx Nørrebro Lokaludvalg var naturligvis interesseret i at høre, hvad det får af betydning for trafikforholdene.

Indledningsvis ville Københavns Politi ikke godkende, at vejen skulle lukkes for gennemkørsel ved Tagensvej, da de anså den som en vigtig transportstrækning fra Østerbro til Nørrebro. Efter lidt diskussioner frem og tilbage med Københavns Kommunes Teknik- og Miljøforvaltning, lykkedes det dog Nørrebro Lokaludvalg at få kommunen og politiet til at nå til enighed om, at det godt kan forsvares at spærre Haraldsgade for gennemkørsel. Det er vi i bestyrelsen rigtig glade for!

Vi ved dog endnu ikke, hvordan forbuddet vil blive håndhævet, da Skjolds Plads vil blive bygget som oprindeligt tegnet med mulighed for gennemkørsel. Om der kommer fysiske afspærringer op eller kun skilte med forbud mod gennemkørsel, må vi vente at se. Men vi kan vist godt afsløre, at vi håber på det første.

Nye ejerforhold hos ATB Ejendomsadministration

Lars og Nadia Buck-Arentsen, der har ejet og drevet vores administrationsfirma ATB igennem de sidste 19 år, heraf de 16 med os som kunde, har valgt at sælge virksomheden til konsulenthuset Azets, der er store indenfor administration af HR, løn, regnskab og lignende.

Lars Buck-Arentsen og samtlige medarbejdere fortsætter i virksomheden, og bestyrelsen forventer derfor at fortsætte det lange og gode samarbejde fremadrettet.

Virksomheden hedder blot fremadrettet Azets ATB.

Bestyrelsens sammensætning og valg

Siden sidst er bestyrelsesmedlem Maria Petersen fraflyttet foreningen, og hun er derfor blevet erstattet af 1. suppleant Karin Holk Nielsen. Karin ønsker dog ikke at modtage genvalg som bestyrelsesmedlem, men vil gerne genopstille som suppleant. Karins mandat er derfor på valg til årets generalforsamling.

Derudover er der tre bestyrelsesmedlemmer på ordinært valg: næstformand Anna Eistrup og bestyrelsesmedlemmerne Mathias Poulsen og Xenia Bartholdy.

Anna Eistrup og Mathias Poulsen modtager begge genvalg, hvorimod Xenia Bartholdy ikke ønsker at genopstille.

Bestyrelsen siger mange tak til Xenia Bartholdy for hendes 7 år i bestyrelsen!

Der er derfor to personer, der er på genvalg og derudover to bestyrelsesposter, der skal besættes af friske kræfter. Vi håber derfor, at man som beboer vil overveje, om man har mulighed og vilje til at bidrage positivt til driften af foreningen.

På gensyn til generalforsamlingen mandag den 20. maj kl. 19.00 i

Osram-huset, Valhalsgade 4, 2200 København N

På bestyrelsens vegne,

Bjørn Amdi Sloth, formand

REVISIONSFIRMAET SVEND DØRFFER

REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB
SMEDEHOLM 13 C, 1. TV. - 2730 HERLEV - TLF. 43 71 94 18 - CVR. NR 15 65 97 77

ÅRSRAPPORT 2018

A/B Haraldsted

Haraldsgade 19-51
2200 København N

CVR nr. 10508215

Fremlagt og godkendt

på den ordinære generalforsamling den / 2019

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	3
Administrator- og bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse for tiden 1. januar - 31. december	13
Balance pr. 31. december	14
Noter	16
Værdiansættelse af andele	23

Foreningsoplysninger

Foreningen

A/B Haraldsted
Haraldsgade 19-51
2200 København N

Bestyrelse

Bjørn Amdi Sloth, formand
Anna Eistrup, næstformand
Xenia Bartholdy
Karin Holk Nielsen
Mathias Lykke Poulsen

Administrator

ATB ApS
Veksøvej 89
2700 Brønshøj

Revisor

Revisionsfirmaet Svend Dørffer
Registreret Revisionsanpartsselskab
Smedeholm 13C, 1. tv.
2730 Herlev

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for A/B Haraldsted.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A og foreningens vedtægter.

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

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af ejerforeningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 12. april 2019

Administrator:

ATB ApS

København, den 12. april 2019

Bestyrelse:

Bjørn Amdi Sloth

Anna Eistrup

Xenia Bartholdy

Karin Holk Nielsen

Mathias Lykke Poulsen

København, den 12. april 2019

Intern revision:

Michael Sorth Andersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til bestyrelsen i A/B Haraldsted

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Haraldsted for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af andelsboligforeningen aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, 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 andelsboligforeningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, 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 overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 regnskabs-brugerne 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 selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets 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 selskabet 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Herlev, den 12. april 2019

Revisionsfirmaet Svend Dørffer ApS

CVR-nr. 15 65 97 77

Svend Dørffer

Registreret revisor FSR

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Haraldsted for 2018 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, 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 de efter bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Tilsvarende indregnes forpligtelser i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå foreningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Det følger af Andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, at værdien af ejendommen ikke må overskride værdien opgjort efter en af følgende 3 værdiansættelsesmetoder:

- 1) den kontante handelsværdi som udlejningsejendom, der er fastsat af en registreret ejendomsmægler og valuar
- 2) værdien i henhold til den seneste offentlige ejendomsværdi
- 3) anskaffelsesprisen

Anvendt regnskabspraksis

Medmindre andet er bestemt i vedtægten, gælder det valgte værdiansættelsesprincip indtil næste årlige generalforsamling, og binder både køber og sælger af en andel. Der kan konkret i vedtægten være aftalt valgfrihed eller indsat mulighed for en såkaldt reguleringsklausul. Falder værdien i løbet af året, påhviler der ifølge dansk ret andelsboligforeningen straks at tage initiativ til at regulere andelsværdierne ned, således at det sikres, at der ikke handles til en pris, der overskrider det i andelsboligforeningsloven fastsatte. I de andelsboligforeninger, hvor ejendommens værdi ifølge vedtægten er gældende indtil næste ordinære generalforsamling, vil der i tilfælde af en stigning i ejendommens værdi, ikke kunne kræves en højere andelsværdi, da vedtægten binder alle medlemmer, selvom der lovligt kunne være fastsat en højere værdi i løbet af året. Kun i foreninger med valgfrihed, eller hvor der er indsat mulighed for såkaldte reguleringsklausuler, vil en sælger således kunne kræve del af stigningen.

Det er suverænt generalforsamlingen, der vælger værdiansættelsesprincip, ligesom det også suverænt er generalforsamlingen, der beslutter, om man skal fastsætte en lavere andelsværdi end hvad der efter de nævnte tre principper maksimalt kan fastsættes, herunder eventuelt ved at vedtage en regnskabsmæssig hensættelse og/eller hensættelse i andelsværdiberegningen til imødegåelse af eksempelvis fald i værdi, kommende udgiftskrævende arbejder på ejendommen, kursreguleringer på andelsboligforeningens lån og lignende. Ved at generalforsamlingen årligt træffer beslutning om hensættelser og deres størrelse og eventuelle specifikke formål, kan man i større eller mindre grad modvirke løbende udsving i andelsværdien. ATB anbefaler, at man ved fastsættelsen af ejendommens værdi herunder ved fastsættelsen af andelsværdien er opmærksom på foreningens ejendoms nuværende stand kombineret med den forventelige fremadrettede vedligeholdelse med henblik på, at man som forening forsøger at holde en nogenlunde stabil udvikling i andelsværdierne.

Revisor og ATB gør for en god ordens skyld opmærksom på, at fastsættelsen af andelsværdi/andelskrone alene fastsættes af generalforsamlingen på basis af et forslag fra bestyrelsen, som er del af nærværende årsrapport. Bestyrelsens indstilling kan således ændres i forbindelse med selve generalforsamlingen, da bestyrelsens forslag alene er at betragte som et forslag, og at selve beslutningen om værdiansættelsen sker af generalforsamlingen. Der gøres i samme forbindelse opmærksom på, at revisor og ATB ikke yder rådgivning omkring den valgte hensættelse/reserve i andelskroneberegningen, udover hvad der allerede er beskrevet ovenfor.

Anvendt regnskabspraksis

Videre gør ATB opmærksom på, at ATB ved valg af valuarvurdering som værdiansættelsesmetode, alene kan kontrollere, at valuarvurderingen baserer sig på korrekte basisoplysninger så som arealoplysninger m.v. ATB og bestyrelsen påtager sig intet ansvar for ansættelsen af den lovlige leje i et omkostningsbestemt driftsbudget (OMK-leje) endsige fastsættelsen af markedslejen for eventuelle erhvervslejemål i andelsboligforeningen, ligesom ATB og bestyrelsen heller ikke kan vurdere, om den af valuaeren fastsatte forrentning er korrekt, da det alene er valuaeren, der er uddannet heri, ligesom ATB og bestyrelsen heller ikke kan vurdere m2-prisen eller rigtigheden af et DCF-beregning, hvis valuaeren baserer sin valuarvurdering på en eller flere af disse metoder til at værdiansætte ejendommen. ATB og bestyrelsen er således uden ansvar for, hvorvidt valuaerens skøn er korrekt. Måtte køber eller købers rådgiver ved køb af andelsbolig i andelsboligforeningen ønske at se og gennemgå valuarvurderingen, kan denne rekvireres hos ATB.

ATB gør endeligt opmærksom på, at andelshavere bør afvente gennemførelsen af en ordinær generalforsamling, hvis de ønsker at tage andel i en eventuel kommende stigning i andelsværdien, såfremt der ikke gyldigt i henhold til vedtægten kan kræves indsættelse af en reguleringsklausul i købsaftalen. ATB er ved salg uden ansvar for, at generalforsamlingen umiddelbart efter salget forhøjer andelsværdien eksempelvis som følge af ændret hensættelser, kursreguleringer eller som følge af værdistigninger på andelsboligforeningens ejendom.

Resultatopgørelse

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

Indtægter

Boligaftgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt renter af bankgæld.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

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

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af bankindestående.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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

Overført resultat m.v.' indeholder akkumuleret resultat samt resterende overførsel af årets resultat.

Under 'hensættelser' indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes § 32, stk. 3, indgår i de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 18 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 19. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven.

Resultatopgørelse for tiden 1. januar - 31. december

Note	2018	2017
Indtægter:		
Boligafgifter	7.945.875	7.851.913
Leje kælder- og loftsrum	30.687	27.775
1. Andre indtægter	351.009	8.252
Indtægter ialt	8.327.571	7.887.940
Udgifter:		
2. Skatter og afgifter	-1.663.349	-1.745.323
3. Forsikring og abonnement	-183.778	-181.384
4. Vicevært og renholdelse	-695.705	-748.690
5. Administration	-425.969	-411.238
6. Vedligeholdelse	-488.447	-969.705
7. Låneomkostninger	0	-1.987.700
Udgifter ialt	-3.457.248	-6.044.040
Afskrivninger:		
8. Afskrivninger	-17.000	-17.000
Afskrivninger ialt	-17.000	-17.000
Resultat før renter	4.853.323	1.826.900
Finansiering:		
9. Finansieringsindtægter	1.064	4.680
10. Finansieringsudgifter	-1.801.808	-2.392.776
Finansiering, netto	-1.800.744	-2.388.096
ÅRETS DRIFTSRESULTAT	3.052.579	-561.196
Afdrag på prioritetsgæld	-1.232.060	-1.064.964
Afskrivninger	17.000	17.000
ÅRETS KONTANTE RESULTAT	1.837.519	-1.609.160

Balance pr. 31. december

Note	2018	2017
AKTIVER:		
ANLÆGSAKTIVER:		
11. Ejendom	244.500.000	243.478.000
Badeværelser	40.232	45.721
Traktor	34.000	51.000
Anlægsaktiver i alt	<u>244.574.232</u>	<u>243.574.721</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER:		
Restancer	54.007	0
Forudbetalinger og periodiseringer	199.124	301.212
12. Likvide beholdninger	7.634.726	5.286.685
Omsætningsaktiver i alt	<u>7.887.857</u>	<u>5.587.897</u>
AKTIVER I ALT	<u>252.462.089</u>	<u>249.162.618</u>

Balance pr. 31. december

Note	2018	2017
PASSIVER:		
EGENKAPITAL:		
Andelsindskud	328.568	328.568
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	24.500.000	23.478.000
13. Overført resultat	124.600.680	121.680.961
	149.429.248	145.487.529
Hensættelse:		
14. Hensættelse til fornyelse af vaskeri	503.500	728.824
Hensættelse 13% af vurdering	31.785.000	31.652.140
Hensættelse ialt	32.288.500	32.380.964
Egenkapital ialt	181.717.748	177.868.493
GÆLDSFORPLIGTELSE:		
Langfristede gældsforpligtelser:		
15. Prioritetsgæld	68.237.148	69.469.207
Depositum	784.842	797.359
Kortfristet del af langfristet gæld	-1.256.215	-1.232.060
Langfristede gældsforpligtelser i alt	67.765.775	69.034.506
Kortfristede gældsforpligtelser:		
Kortfristet del af langfristet gæld	1.256.215	1.232.060
Flytteafregninger	1.003.402	283.705
Skyldige omkostninger	315.456	298.401
Skyldig a-skat, am og feriepenge	14.392	13.364
Forudbetalt leje og boligafgift	0	28.340
Forpligtelse badeværelser	40.232	45.721
16. Varmeregnskab	337.181	348.386
Mellemregning, ATB	11.688	9.642
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.978.566	2.259.619
Gældsforpligtelser i alt	70.744.341	71.294.125
PASSIVER I ALT	252.462.089	249.162.618
17. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
18. Nøgleoplysninger		
19. Værdiansættelse af andele		

Noter

	2018	2017
1. Andre indtægter		
Vaskeri	600	0
Diverse indtægter	500	0
Varmeregulering fraflyttere	4.987	7.327
Erstatninger	0	925
Reg. af depositum tidl. år	45.538	0
Regulering af hensættelse til vaskeri	299.384	0
	351.009	8.252
2. Skatter og afgifter		
Ejendomsskatter	860.519	863.904
Vandforbrug	364.168	427.170
Kommunalt renhold af fortov	67.993	90.463
Renovation	270.791	284.477
El-forbrug	99.878	79.309
	1.663.349	1.745.323
3. Forsikring og abonnement		
Bygningsforsikring	177.542	175.216
Arbejdsskadeforsikring	1.929	1.861
Ansvar	3.807	3.807
Netbankforsikring	500	500
	183.778	181.384
4. Vicevært og renholdelse		
Trappevask	251.985	230.145
Snerydning	31.400	20.940
Viceværtservice	412.320	406.230
Hovedrengøring af trapper	0	91.375
	695.705	748.690

Noter

		2018	2017
5. Administration			
Administration		219.510	216.075
Porto		4.695	5.205
Gebyrer		15.034	21.343
Kontorhold/telefon		17.810	14.833
Gaver		850	500
Revisor		29.000	28.750
Udarbejdelse af varmeregnskab		52.243	47.369
Programmering og webdesign		3.047	3.041
Honorar særskilte opgaver:			
Advokat	5.250		0
Valuarvurdering	<u>14.875</u>	20.125	15.625
Beboerarrangementer		0	488
Honorar formand		35.000	32.500
Bestyrelsesgodtgørelse		14.800	15.000
Bestyrelsesmøder		8.323	4.734
Generalforsamling		5.097	4.021
Diverse		261	366
Småanskaffelser		<u>174</u>	<u>1.388</u>
		425.969	411.238
6. Vedligeholdelse			
Tømrer og snedker		43.084	15.549
Blikkenslager		43.659	37.701
Elektriker		84.151	55.139
Maler		0	4.556
Gård, vej og have		79.326	79.621
Låsesmed		12.824	16.784
Murer		19.307	61.896
Varmeanlæg		100.226	121.755
Kloakarbejder		18.872	32.867
Glarmester		4.078	5.438
Graffiti		14.806	12.563
Diverse vedligeholdelse		0	3.134
Værktøj		9.871	1.487
Lyskilder		488	2.943
Servicegennemgang		18.887	54.875
Energioptimering		21.350	152.624
Klimaoptimering		7.323	112.775
Port		6.000	181.300
Vedligehold vinduer og altandøre		<u>4.195</u>	<u>16.698</u>
		488.447	969.705

Noter

	2018	2017
7. Låneomkostninger		
Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning	0	60.250
Kurtage	0	105.404
Kurstab	0	1.822.046
	0	1.987.700
8. Afskrivninger		
Afskrivning, traktor	17.000	17.000
	17.000	17.000
9. Finansieringsindtægter		
Renteindtægter	1.064	4.680
	1.064	4.680
10. Finansieringsudgifter		
Prioritetsrenter	1.801.808	2.392.776
	1.801.808	2.392.776
11. Ejendom		
Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2018 i henhold til vurdering af 31. december 2018 af ejendomsmægler og valuar Furesøgruppen. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2018 udgør kr. 153.000.000.		
Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 5,26 pct. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.		
Det må antages, at valuarvurderingen er følsom overfor renteudsving.		
12. Likvide beholdninger		
Nordea 3490 898 009	6.924.464	4.577.412
Arbejdernes landsbank 5361 0539	710.262	709.273
	7.634.726	5.286.685
13. Overført resultat		
Saldo primo	121.680.961	125.200.977
Henlæggelse til fremtidig vedligeholdelse	-132.860	-2.958.820
Årets resultat	3.052.579	-561.196
	124.600.680	121.680.961

Noter

	2018	2017
14. Hensættelse til fornyelse af vaskeri		
Saldo primo	728.825	628.613
Vedligehold af vaskeri	-44.189	-32.735
Gas vaskeri	-9.356	-8.437
Regulering af hensættelse	-299.384	0
Hensættelse til fornyelse af vaskeri	127.604	141.383
	503.500	728.824

	Hoved-	Rest			Restgæld	Kursværdi
15. Prioritetsgæld	stol	løbe-	Afdrag	Renter	31.12.2018	31.12.2018
		tid				
RD, kontantlån, 2,0%, 2047	28.280.000	24,00	844.918	751.918	27.017.290	27.650.219
RD, obligationslån, 2,0%, 2050	26.801.000	29,00	0	661.977	26.801.000	26.340.023
RD, kontantlån, 2,0%, 2050	14.806.000	27,25	387.142	387.913	14.418.858	14.687.037
	69.887.000		1.232.060	1.801.808	68.237.148	68.677.279

Restgæld efter 5 år kr. 61.671.351 .

16. Varmeregnskab

A conto varmebidrag	640.403	649.503
Varmeudgifter	-303.222	-301.117
	337.181	348.386

17. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Foreningen har i henhold til vedtægternes bestemmelser og i henhold til tidligere lovgivning kautioneret for diverse andelshaveres lån i pengeinstitut.

Ejerpantebrev kr. 500.000 til fri disposition hos administrator.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter opr. kr. 68.237.148 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør kr. 244.500.000. Der er i ejendommen tinglyst ejerpantebreve nom. 500.000 kr. der opbevares i bankdepot.

Noter

18. Nøgleoplysninger

Reference:

boligfællesskaber § 6, stk. 2 og 4 iht. Bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013.

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

Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

	Antal	BBR areal m2
B1 Andelsboliger	161	10.438
B6 I alt	161	10.438

	BBR	Opmålt areal	Indskud	Andet
C1 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien	X			
C2 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften	X			

		Årstal
D1	Foreningens stiftelsesår	1960
D2	Ejendommens opførelsesår	1937
		Ja Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?	X

	Anskaffel- sesprisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1 Anvendt vurderinsprincip ved beregning af andelsværdien		X	
		Kr.	Gns. kr. pr. m2
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	244.500.000		23.424
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	32.587.884		3.122
F4 Reserver i % af ejendomsværdi			13

Noter

	Ja	Nej	
G1 Har foreningen modtaget offentlig tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		X	
G2 Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv.?		X	
G3 Er der tinglyst tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X	
		Kr. pr. m2	
H1 Boligafgift		768	
	2016 kr. pr. m2	2017 kr. pr. m2	2018 kr. pr. m2
J1 Årets overskud før afdrag pr. m2	173	-54	292
			2018 kr. pr. m2
K1 Andelsværdi			14.197
K2 Gæld - omsætningsaktiver			6.022
K3 Teknisk andelsværdi			20.219
	2016 kr. pr. m2	2017 kr. pr. m2	2018 kr. pr. m2
M1 Vedligeholdelse løbende	37	93	47
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	37	93	47
P1 Friværdi % af ejendomsværdi			71
	2016 kr. pr. m2	2017 kr. pr. m2	2018 kr. pr. m2
R1 Årets afdrag pr. m2	91	102	118

Supplerende nøgletal i øvrigt:

Udover de lovkrævende nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

Noter

	Kr. pr. m2 andel	Kr. pr. m2 total
Beregnete nøgletal for foreningen		
Offentlig ejendomsvurdering	14.658	14.658
Valuarvurdering	23.424	23.424
Anskaffelsessum	225	225
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	6.022	6.022
Foreslået andelsværdi	14.197	14.197
Reserver udenfor andelsværdi	3.122	3.122

I procent

Omkostninger mv. i procent

Vedligeholdelse	8
Øvrige omkostninger	46
Finansielle poster	28
Afdrag	19
I alt	100

Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter	95
--	----

19. Værdiansættelse af andele

Andelenes værdi kan i henhold til lovgivningen maksimalt værdiansættes til den højeste værdi beregnet udfra en af de følgende tre metoder:

Metode 1 - 'Anskaffelsespris'

Ejendommen måles til anskaffelsesprisen med tillæg af efterfølgende forbedringer, og prioritetsgælden måles til pantebrevsrestgæld.

Metode 2 - 'Valuarvurdering'

Ejendommen måles til 'handelsværdi', som opgjort af en uafhængig ejendomsmægler (valuar), og prioritetsgælden måles til kursværdien af obligationsrestgælden. Ved overdragelse af en andel må vurderingen ikke være mere end 18 måneder gammel.

Metode 3 - 'Ejendomsvurdering'

Ejendommen måles til den seneste offentlige ejendomsvurdering med tillæg af forbedringer udført efter vurderingen, og prioritetsgælden måles til kursværdien af obligationsrestgælden.

Foreningen kan frit vælge mellem disse metoder.

Anvendt på foreningens forhold kan andelenes værdi opgøres på følgende måder:

	Anskaffel- sessum	Valuar- vurdering 31.12.18	Ejendoms- vurdering 01.10.18
Egenkapital ifølge årsregnskab	149.429.248	149.429.248	149.429.248
Regnskabsmæssig værdi ejendom	-244.500.000	-244.500.000	-244.500.000
Ejendomsværdi indgår med	2.350.000	244.500.000	153.000.000
Kursregulering af gæld	0	-440.131	-440.131
Kursregulering af prioritetsgæld er korrektur fra restgæld til kursværdi, idet balanceværdien af gælden er opført til restgælden			
De af bestyrelsen skønnede midler til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen	0	0	0
I dette forslag er der allerede fore- taget hensættelse med kr. 32,587,884 der er afsat i balancen			
Andelsværdi i alt	-92.720.752	148.989.117	57.489.117
Oprindeligt andelsindskud	10.434,50	10.434,50	10.434,50
Værdi pr. andelskrone	-8.885,98	14.278,51	5.509,52

Bestyrelsens forslag til andelsværdi og metode: X

Til info for regnskabsåret 2017:

Andelskurs for 2017	13.896,07
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen for 2017	32.380.964

Andelsindskud

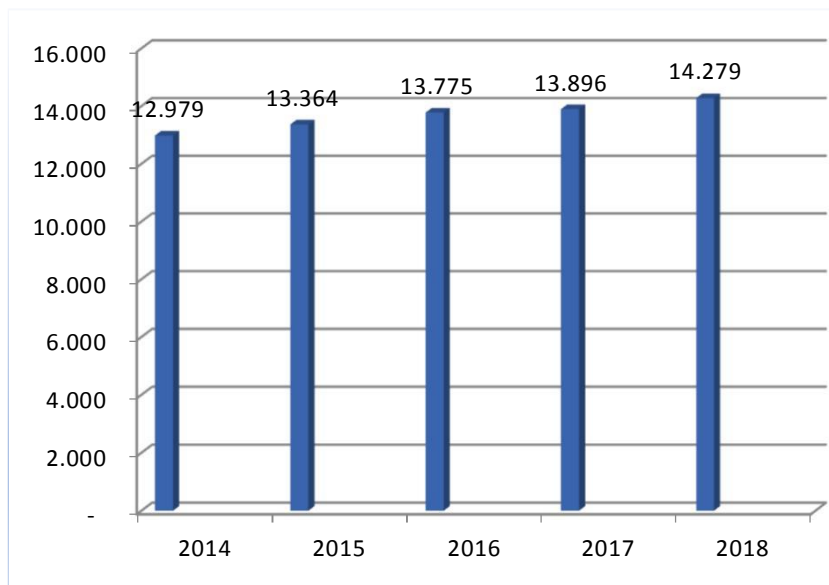
Andelsnr.	Adresse	Kvm.	Kurs	Andels- værdi
1	Haraldsgade 19 st. tv.	61,00	14.278,51	870.989
2	Haraldsgade 19 st. th.	61,00	14.278,51	870.989
3	Haraldsgade 19, 1. tv.	61,00	14.278,51	870.989
4	Haraldsgade 19 1. th.	61,00	14.278,51	870.989
5	Haraldsgade 19, 2. sal	122,00	14.278,51	1.741.978
7	Haraldsgade 19, 3. tv.	61,00	14.278,51	870.989
8	Haraldsgade 19, 3. th.	61,00	14.278,51	870.989
9	Haraldsgade 19, 4. tv.	61,00	14.278,51	870.989
10	Haraldsgade 19, 4. th.	61,00	14.278,51	870.989
11	Haraldsgade 21, st. tv.	61,00	14.278,51	870.989
12	Haraldsgade 21, st. th.	61,00	14.278,51	870.989
13	Haraldsgade 21, 1. tv.	61,00	14.278,51	870.989
14	Haraldsgade 21, 1. th.	61,00	14.278,51	870.989
15	Haraldsgade 21, 2. tv.	61,00	14.278,51	870.989
16	Haraldsgade 21, 2. th.	61,00	14.278,51	870.989
17	Haraldsgade 21, 3. tv.	61,00	14.278,51	870.989
18	Haraldsgade 21, 3. th.	61,00	14.278,51	870.989
19	Haraldsgade 21, 4. tv.	61,00	14.278,51	870.989
20	Haraldsgade 21, 4. th.	61,00	14.278,51	870.989
21	Haraldsgade 23, st. tv.	61,00	14.278,51	870.989
22	Haraldsgade 23, st. th.	61,00	14.278,51	870.989
23	Haraldsgade 23, 1. tv.	61,00	14.278,51	870.989
24	Haraldsgade 23, 1. th.	61,00	14.278,51	870.989
25	Haraldsgade 23, 2. tv.	61,00	14.278,51	870.989
26	Haraldsgade 23, 2. th.	61,00	14.278,51	870.989
27	Haraldsgade 23, 3. tv.	61,00	14.278,51	870.989
28	Haraldsgade 23, 3. th.	61,00	14.278,51	870.989
29	Haraldsgade 23, 4. tv.	61,00	14.278,51	870.989
30	Haraldsgade 23, 4. th.	61,00	14.278,51	870.989
31	Haraldsgade 25, st.	122,00	14.278,51	1.741.978
33	Haraldsgade 25, 1. tv.	61,00	14.278,51	870.989
34	Haraldsgade 25, 1. th.	61,00	14.278,51	870.989
35	Haraldsgade 25, 2. tv.	61,00	14.278,51	870.989
36	Haraldsgade 25, 2. th.	61,00	14.278,51	870.989
37	Haraldsgade 25, 3. tv.	61,00	14.278,51	870.989
38	Haraldsgade 25, 3. th.	61,00	14.278,51	870.989
39	Haraldsgade 25, 4. tv.	61,00	14.278,51	870.989
40	Haraldsgade 25, 4. th.	61,00	14.278,51	870.989
41	Haraldsgade 27, st. tv.	61,00	14.278,51	870.989
42	Haraldsgade 27, st. th.	61,00	14.278,51	870.989
43	Haraldsgade 27, 1. tv.	61,00	14.278,51	870.989
44	Haraldsgade 27, 1. th.	61,00	14.278,51	870.989
45	Haraldsgade 27, 2. tv.	61,00	14.278,51	870.989
46	Haraldsgade 27, 2. th.	61,00	14.278,51	870.989
47	Haraldsgade 27, 3. sal	122,00	14.278,51	1.741.978
49	Haraldsgade 27, 4. tv.	61,00	14.278,51	870.989
50	Haraldsgade 27, 4. th.	61,00	14.278,51	870.989

51	Haraldsgade 29, st. tv.	61,00	14.278,51	870.989
52	Haraldsgade 29, st. th.	61,00	14.278,51	870.989
53	Haraldsgade 29, 1. tv.	61,00	14.278,51	870.989
54	Haraldsgade 29, 1. th.	61,00	14.278,51	870.989
55	Haraldsgade 29, 2. tv.	61,00	14.278,51	870.989
56	Haraldsgade 29, 2. th.	61,00	14.278,51	870.989
57	Haraldsgade 29, 3. tv.	61,00	14.278,51	870.989
58	Haraldsgade 29, 3. th.	61,00	14.278,51	870.989
59	Haraldsgade 29, 4. tv.	61,00	14.278,51	870.989
60	Haraldsgade 29, 4. th.	61,00	14.278,51	870.989
61	Haraldsgade 31, st. tv.	61,00	14.278,51	870.989
62	Haraldsgade 31, st. th.	61,00	14.278,51	870.989
63	Haraldsgade 31, 1. tv.	61,00	14.278,51	870.989
64	Haraldsgade 31, 1. th.	61,00	14.278,51	870.989
65	Haraldsgade 31, 2. tv.	61,00	14.278,51	870.989
66	Haraldsgade 31, 2. th.	61,00	14.278,51	870.989
67	Haraldsgade 31, 3. tv.	61,00	14.278,51	870.989
68	Haraldsgade 31, 3. th.	61,00	14.278,51	870.989
69	Haraldsgade 31, 4. tv.	61,00	14.278,51	870.989
70	Haraldsgade 31, 4. th.	61,00	14.278,51	870.989
71	Haraldsgade 33, st. tv.	61,00	14.278,51	870.989
72	Haraldsgade 33, st. th.	61,00	14.278,51	870.989
73	Haraldsgade 33, 1. tv.	61,00	14.278,51	870.989
74	Haraldsgade 33, 1. th.	61,00	14.278,51	870.989
75	Haraldsgade 33, 2. tv.	61,00	14.278,51	870.989
76	Haraldsgade 33, 2. th.	61,00	14.278,51	870.989
77	Haraldsgade 33, 3. sal	122,00	14.278,51	1.741.978
79	Haraldsgade 33, 4. tv.	61,00	14.278,51	870.989
80	Haraldsgade 33, 4. th.	74,00	14.278,51	1.056.610
81	Haraldsgade 35, st. tv.	61,00	14.278,51	870.989
82	Haraldsgade 35, st. th.	61,00	14.278,51	870.989
83	Haraldsgade 35, 1. tv.	61,00	14.278,51	870.989
84	Haraldsgade 35, 1. th.	61,00	14.278,51	870.989
85	Haraldsgade 35, 2. tv.	61,00	14.278,51	870.989
86	Haraldsgade 35, 2. th.	61,00	14.278,51	870.989
87	Haraldsgade 35, 3. tv.	61,00	14.278,51	870.989
88	Haraldsgade 35, 3. th.	61,00	14.278,51	870.989
89	Haraldsgade 35, 4. tv.	61,00	14.278,51	870.989
90	Haraldsgade 35, 4. th.	61,00	14.278,51	870.989
91	Haraldsgade 37, st. tv.	61,00	14.278,51	870.989
92	Haraldsgade 37, st. th.	61,00	14.278,51	870.989
93	Haraldsgade 37, 1. tv.	61,00	14.278,51	870.989
94	Haraldsgade 37, 1. th.	61,00	14.278,51	870.989
95	Haraldsgade 37, 2. tv.	61,00	14.278,51	870.989
96	Haraldsgade 37, 2. th.	61,00	14.278,51	870.989
97	Haraldsgade 37, 3. tv.	61,00	14.278,51	870.989
98	Haraldsgade 37, 3. th.	61,00	14.278,51	870.989
99	Haraldsgade 37, 4. sal	135,00	14.278,51	1.927.599
101	Haraldsgade 39, st. tv.	61,00	14.278,51	870.989
102	Haraldsgade 39, st. th.	61,00	14.278,51	870.989
103	Haraldsgade 39, 1. tv.	61,00	14.278,51	870.989

104	Haraldsgade 39, 1. th.	61,00	14.278,51	870.989
105	Haraldsgade 39, 2. tv.	61,00	14.278,51	870.989
106	Haraldsgade 39, 2. th.	61,00	14.278,51	870.989
107	Haraldsgade 39, 3. tv.	61,00	14.278,51	870.989
108	Haraldsgade 39, 3. th.	61,00	14.278,51	870.989
110	Haraldsgade 39, 4. sal	122,00	14.278,51	1.741.978
112	Haraldsgade 41, st.	122,00	14.278,51	1.741.978
113	Haraldsgade 41, 1. tv.	61,00	14.278,51	870.989
114	Haraldsgade 41, 1. th.	61,00	14.278,51	870.989
115	Haraldsgade 41, 2. tv.	61,00	14.278,51	870.989
116	Haraldsgade 41, 2. th.	61,00	14.278,51	870.989
117	Haraldsgade 41, 3. tv.	61,00	14.278,51	870.989
118	Haraldsgade 41, 3. th.	61,00	14.278,51	870.989
119	Haraldsgade 41, 4. tv.	73,50	14.278,51	1.049.471
120	Haraldsgade 41, 4. th.	61,00	14.278,51	870.989
121	Haraldsgade 43, st. tv.	61,00	14.278,51	870.989
122	Haraldsgade 43, st. th.	61,00	14.278,51	870.989
123	Haraldsgade 43, 1. tv.	61,00	14.278,51	870.989
124	Haraldsgade 43, 1. th.	61,00	14.278,51	870.989
126	Haraldsgade 43, 2. sal	122,00	14.278,51	1.741.978
127	Haraldsgade 43, 3. tv.	61,00	14.278,51	870.989
128	Haraldsgade 43, 3. th.	61,00	14.278,51	870.989
129	Haraldsgade 43, 4. tv.	61,00	14.278,51	870.989
130	Haraldsgade 43, 4. th.	61,00	14.278,51	870.989
131	Haraldsgade 45, st. tv.	61,00	14.278,51	870.989
132	Haraldsgade 45, st. th.	61,00	14.278,51	870.989
133	Haraldsgade 45, 1. tv.	61,00	14.278,51	870.989
134	Haraldsgade 45, 1. th.	61,00	14.278,51	870.989
135	Haraldsgade 45, 2. tv.	61,00	14.278,51	870.989
136	Haraldsgade 45, 2. th.	61,00	14.278,51	870.989
137	Haraldsgade 45, 3. tv.	61,00	14.278,51	870.989
138	Haraldsgade 45, 3. th.	61,00	14.278,51	870.989
139	Haraldsgade 45, 4. tv.	61,00	14.278,51	870.989
140	Haraldsgade 45, 4. th.	74,00	14.278,51	1.056.610
141	Haraldsgade 47, st. tv.	61,00	14.278,51	870.989
142	Haraldsgade 47, st. th.	61,00	14.278,51	870.989
143	Haraldsgade 47, 1. tv.	61,00	14.278,51	870.989
144	Haraldsgade 47, 1. th.	61,00	14.278,51	870.989
145	Haraldsgade 47, 2. tv.	61,00	14.278,51	870.989
146	Haraldsgade 47, 2. th.	61,00	14.278,51	870.989
147	Haraldsgade 47, 3. tv.	61,00	14.278,51	870.989
148	Haraldsgade 47, 3. th.	61,00	14.278,51	870.989
149	Haraldsgade 47, 4. tv.	74,00	14.278,51	1.056.610
150	Haraldsgade 47, 4. th.	61,00	14.278,51	870.989
151	Haraldsgade 49, st.	122,00	14.278,51	1.741.978
153	Haraldsgade 49, 1. tv.	61,00	14.278,51	870.989
154	Haraldsgade 49, 1. th.	61,00	14.278,51	870.989
155	Haraldsgade 49, 2. tv.	61,00	14.278,51	870.989
156	Haraldsgade 49, 2. th.	61,00	14.278,51	870.989
157	Haraldsgade 49, 3. tv.	61,00	14.278,51	870.989
158	Haraldsgade 49, 3. th.	61,00	14.278,51	870.989

159	Haraldsgade 49, 4. tv.	61,00	14.278,51	870.989
160	Haraldsgade 49, 4. th.	61,00	14.278,51	870.989
161	Haraldsgade 51, st. tv.	61,00	14.278,51	870.989
162	Haraldsgade 51, st. th.	61,00	14.278,51	870.989
163	Haraldsgade 51, 1. tv.	61,00	14.278,51	870.989
164	Haraldsgade 51, 1. th.	61,00	14.278,51	870.989
165	Haraldsgade 51, 2. tv.	61,00	14.278,51	870.989
166	Haraldsgade 51, 2. th.	61,00	14.278,51	870.989
167	Haraldsgade 51, 3. tv.	61,00	14.278,51	870.989
168	Haraldsgade 51, 3. th.	61,00	14.278,51	870.989
169	Haraldsgade 51, 4. tv.	61,00	14.278,51	870.989
170	Haraldsgade 51, 4. th.	61,00	14.278,51	870.989
		10.434,50		148.989.117

Udvikling i andelskronen pr. m2:





Reguleringsareal i m2

10434,5

Budget 2019

	ARSRAPPORT 2018	BUDGET 2018	BUDGET 2019
INDTÆGTER			
Boligafgifter	7.945.875	7.945.872	8.055.434
Leje kælder-, gård- og loftrum	30.687	31.000	32.750
Andre indtægter	351.009	0	0
INDTÆGTER I ALT	8.327.571	7.976.872	8.088.184
UDGIFTER			
Skatter og afgifter			
Ejendomsskatter	860.519	860.750	860.750
Vandforbrug	364.168	470.000	425.000
Kommunalt renhold af fortov	67.993	95.250	30.500
Renovation	270.791	271.000	278.500
El-forbrug	99.878	100.000	110.000
Skatter og afgifter i alt	1.663.349	1.797.000	1.704.750
Forsikringer og abonnement			
Bygningsforsikring	177.542	180.500	180.000
Arbejdsskadeforsikring	1.929	2.250	2.250
Ansvar	3.807	4.250	4.250
Netbankforsikring	500	500	500
Forsikringer og abonnement i alt	183.778	187.500	187.000
Vicevært og renholdelse			
Trappevask	251.985	250.000	260.000
Snerydning	31.400	50.000	50.000
Viceværtservice	412.320	412.500	425.000
Tømning af loft/kælderrum	0	10.000	10.000
Hovedrengøring af trapper	0	50.000	75.000
Salt og rengøringsartikler	0	5.000	2.500
Vicevært og renholdelse i alt	695.705	777.500	822.500
Administration			
Administrationshonorar	219.510	219.750	221.250
Porto	4.695	2.500	5.000
Gebyrer	15.034	16.000	16.000
Kontorhold/telefon	17.810	20.000	20.000
Gaver	850	5.000	5.000
Revisor	29.000	29.000	29.250
Udarbejdelse af varmeregnskab	52.243	60.000	55.000
Programmering og webdesign	3.047	5.000	5.000
Honorar særskilte opgaver	20.125	100.000	100.000
Beboerarrangementer	0	15.000	15.000
Honorar formand	35.000	35.000	35.000
Bestyrelsesgodtgørelse	14.800	15.000	15.400
Bestyrelsesmøder	8.323	10.000	10.000
Generalforsamling	5.097	7.500	7.500
Diverse	261	5.000	5.000
Småanskaffelser	174	5.000	5.000
Administration i alt	425.969	549.750	549.400
Reparation og vedligeholdelse		1.000.000	1.000.000
Tømrer og snedker	43.084		
Blikkenslager	43.659		
Elektriker	84.151		
Maler	0		
Gård, vej og have	79.326		
Låsesmed	12.824		
Murer	19.307		
Varmeanlæg	100.226		
Kloakarbejder	18.872		
Glarmester	4.078		
Graffiti	14.806		
Diverse vedligeholdelse	0		
Værktøj	9.871		
Lyskilder	488		
Servicegennemgang	18.887		
Energioptimering	21.350		
Klimaaoptimering	7.323		
Port	6.000		
Vedligehold vinduer og altandøre	4.195		
Reparation og vedligeholdelse i alt	488.447	1.000.000	1.000.000
Henlæggelse til projektvedligeholdelse	0	500.000	750.000
UDGIFTER I ALT	3.457.248	4.811.750	5.013.650
Afskrivninger	17.000	17.000	17.000
Renteindtægter	1.064	2.500	1.000
Prioritetsrenter	1.801.808	1.802.000	1.778.000
ÅRETS DRIFTSRESULTAT	3.052.579	1.348.622	1.280.534
- afdrag på prioritetsgæld	1.232.060	1.232.250	1.256.500
Afskrivninger	17.000	17.000	17.000
ÅRETS KONTANTE RESULTAT	1.837.519	133.372	41.034
Boligafgift pr. m2 pr. år	768		776
Stigning i boligafgift andrager i %			1,0

Bemærkninger: Bestyrelsen foreslår en 1,0% stigning af boligafgiften til inflationssikring af budgettet.

Stigningen i boligafgiften svarer til kr. 40,66 ekstra pr. mdr. for en 2 vær.

Budgettet tager højde for, at reguleringen af boligafgiften sker pr. 1.7.19

5. Forslag

- a. Forslag om maksimalt lovligt lejeniveau ved fremleje (Bestyrelsen)
- b. Forslag om vedtægtsændring vedrørende deloverdragelser (Bestyrelsen)
- c. Forslag om etablering af automatisk sæbedoseringsanlæg (Pernille Olesen, HG 31, 4H)
- d. Forslag om valg af ny Internetudbyder (Bestyrelsen/Internetudvalget)
- e. Forslag om optagelse af nye realkreditlån (Bestyrelsen)
- f. Forslag om afskaffelse af andelsbeviser (Bestyrelsen)
- g. Forslag om ændring af husorden vedrørende fuglefodring (Bestyrelsen)
- h. Forslag om montering af vandmålere på brugsvand (Bestyrelsen)
- i. Forslag om renovering af kælderareal og køkkentrappe (Louise Haugsted, HG 33, 2V)

5 a – Forslag om indhentelse af accept på maksimal lovlig leje som grundlag for, hvad bestyrelsen kan godkende ved fremleje.

Tilføjelse til nuværende regler om fremleje:

Forud for ethvert fremleje skal andelshaver indhente svar fra Huslejenævnet omkring maksimal leje for andelen. Bestyrelsens godkendelse af fremlejekontrakten er betinget af, at et sådant svar er indhentet og at lejen maksimalt udgør det beløb, som Huslejenævnet har fastsat som maksimal lovlig leje. Bestyrelsen gør opmærksom på, at der er et gebyr til Huslejenævnet forbundet hermed. Bestyrelsen skal endvidere godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet, idet det bemærkes, at bestyrelsen ikke er ansvarlig for kontraktens konkrete indhold, hvis lovlighed andelshaveren alene hæfter for overfor fremlejetager. Hvis der indenfor 12 måneder fra en andelshavers henvendelse om muligheden for fremleje allerede er indhentet svar fra Huslejenævnet fra en sammenlignelig andel af en anden andelshaver i foreningen, så kan andelshaver vælge at lægge denne besvarelse til grund for den maksimale lovlige leje, som bestyrelsen kan acceptere. Andelshavere, der indhenter svar fra Huslejenævnet, samtykker pr. automatik til, at deres svar fra Huslejenævnet kan anvendes af andre andelshavere i foreningen.

Forslag 5 b - Bestyrelsen stiller forslag om deloverdragelser som tillæg til vedtægt

Tillægget indsættes som nyt punkt under punktet omkring samlivsophævelse & samlivstilføjelser.

Ved deloverdragelse grundet samlivsophævelse eller samlivstilføjelse gælder følgende særbestemmelser ved selve overdragelsen:

- 1) Deloveroverdragelser i forbindelse med enten samlivsophævelser og samlivstilføjelser håndteres under bestemmelserne, der er gældende under den nuværende bestemmelse i vedtægten for samlivsophævelse
- 2) Ved deloverdragelser gælder ikke krav om henholdsvis VVS og EL tjek.
- 3) Foreningen opfordrer til, at der udarbejdes ekstern vurdering af andelsboligen, men ønskes dette ikke af parterne, kan parterne foretage deres egen yderligere nedskrivning af forbedringsværdierne og derved opdatere vurderingen indhentet ved det fælles køb, således at parterne opdaterer den frem indtil tidspunktet for deloverdragelsens indgåelse, hvilken opgørelse og korrektheden heraf andelsboligforeningen eller administrator imidlertid ikke kan gøres ansvarlig for eller bistå med.
- 4) Der skal udarbejdes lovpligtige nøgleoplysninger.
- 5) Parterne skal betale administrator og foreningen det mellem disse aftalte gebyr for udarbejdelse af deloverdragelsesaftale, der medmindre andet aftales mellem parterne, deles med halvdelen til hver.
- 6) Det påhviler parterne selv at sikre, at købesummen berigtiges som aftalt, og at eventuelle nødvendige gældsovertagelser sker korrekt med bistand fra deres respektive pengeinstitutter og lignende.

5c. Forslag om automatisk miljøvenlig sæbedosering i fællesvaskeriet

Kære naboer

Jeg er efterhånden led og ked at skulle vaske mit tøj i vaskekælderen, da det konstant lugter af andres parfumerede sæbe og skyllemiddel. Jeg kan forestille mig, at det er særligt irriterende, når man anvender Neutral eller lignende, som jeg. Så bør ens tøj ikke lugte, og det er en stor gene, at man ikke selv kan bestemme, hvordan ens tøj/krop skal lugte.

Det er desuden en irritation for kroppen, der kan udvikle allergi. Det kan der vist ikke herske nogen videnskabelig tvivl om.

Dernæst oplever jeg gang på gang at mit vasketøj er fyldt med plamager af sæberester fra de tidligere vaske, der har været i vaskeriet.

Havde jeg mulighed for at installere en vaskemaskine i min lejlighed, gjorde jeg det. Men det har jeg ikke p.t.

Parfumeret og miljøskadeligt vaskemiddel bør efterhånden høre fortiden til. Med det stigen fokus på hvor skadelige disse parfumestoffer er for vores miljø og ikke mindst vores hud, mener jeg at vores forening bør følge med tiden og installere automatisk sæbedosering af miljø- og allergigodkendt vaskemiddel. Der ligger flere hensyn i forslaget:

- 1) Et miljøhensyn, som bør lægge alle på sinde
- 2) Hensynet til sin nabo, der ikke bør udsættes for de miljøfarlige stoffer, der efterlades til den næste vask
- 3) Ingen overdosering, som efterlader store plamager af sæberester på flere efterfølgende vaske

Jeg håber vi kan få en god og saglig dialog omkring forslaget.

Venlig hilsen
Pernille Olesen 31, 4th

5d. Forslag om ny Internetudbyder – Andels.net

Internetudvalget har i løbet af det sidste halve år undersøgt markedet og holdt møder med fire forskellige leverandører af Internetløsninger og nået frem til, at indstille det bedste tilbud, vi har kunnet forhandle, til behandling på denne generalforsamling.

For kr. 10.000,- i etableringsomkostninger kan vi hos Andels.net få tre forskellige hastigheder/priser:

2/2 Mbit til kr. 0,-/måned

200/200 Mbit til kr. 89,-/måned

1000/1000 Mbit til kr. 120,-/måned

Andels.net tilbyder modsat Dansk Kabel TV/ComX ikke fastnettelefoni som en del af deres løsning, men anbefaler en IP-baseret løsning, hvor deres kundeservice og teknikere har lovet os at være de beboere behjælpelige med installation af dette, såfremt der fortsat er beboere, der ønsker dette.

Bedst af alt har vi fået tilbudt en kontrakt uden bindingsperiode, hvor brancenormen er 36 måneder. Det er derfor tydeligvis en virksomhed, der stoler på deres produkt og service. Og skulle de ikke kunne leve op til dette, kan vi til enhver tid finde en ny leverandør, og har i så fald kun mistet etableringsomkostningerne.

Bestyrelsen og Internetudvalget indstiller derfor til, at der stemmes for at skifte leverandør fra nuværende leverandør Dansk Kabel TV til Andels.net.

I så fald vil der være en projekteringsfase på omkring fire måneder, før vi vil være klar til at tilbyde de nye produkter og priser.

Bestyrelsen og

Internetudvalget

- Martin Wendel, HG 41, 2V
- Casper Vester, HG 45, 1H
- Bjørn Amdi Sloth, HG 43, 3V

5e. Forslag om optagelse af nye realkreditlån til renovering af foreningens ejendom

Bestyrelsen har i april måned valgt at omlægge foreningens realkreditlån, da rentevilkårene igen har udviklet sig gunstigt for låntagers side, og bestyrelsen har derfor omlagt vores lån til 1,5 %-lån fremfor tidligere 2 %-lån.

Dette giver foreningen en ydelsesbesparelse på omkring kr. 580.000 om året.

Bestyrelsen stiller forslag om, at generalforsamlingen giver bestyrelsen mandat til at kunne optage nyt lån svarende til ydelsesbesparelsen på kr. 580.000 til brug for den fremtidige vedligeholdelse af foreningens ejendom.

Det forventes, at vi med en ydelsesbesparelse på kr. 580.000 vil kunne optage lån for op til cirka kr. 12,5 millioner.

Derudover er der i budgettet afsat kr. 750.000 til den post, der hedder "henlæggelse til projektvedligeholdelse". Hvis denne også konverteres til afdrag på et lån, vil dette kunne finansiere op til yderligere kr. 16 millioner.

Derudover har foreningen en disponibel likvid beholdning på omkring kr. 6 millioner.

Det giver foreningen mulighed for at igangsætte vedligehold og projekter for sammenlagt kr. 34,5 millioner.

Det vil betyde at foreningen kan låne til en del af de vedligeholdelsesopgaver, vi gerne vil have gennemført, uden at dette medfører behovet for en særskilt ændring af boligafgiften. Samtidig har vi i årsrapporten hensat kr. 32,5 mio. som "buffer" for at beskytte andelsværdierne, hvorfor vi også vil kunne gennemføre renovering for hele beløbet UDEN at dette – alt andet lige – vil betyde, at andelsværdierne falder. Og vi forventer da selvfølgelig, at en del af renoveringsudgifterne vil medføre, at ejendommen bliver mere værd, så ikke hele omkostningen vil være at betragte som ren vedligeholdelse.

Renteniveauet er på det laveste, det har været i mange år, så derfor mener bestyrelsen, at det er det rigtige tidspunkt at få lavet en del af de større og mindre renoveringsprojekter, der kunne trænge til at blive gennemført.

Det er naturligvis ikke meningen at optage mere gæld, end de nævnte projekter kræver, men det vil blot give bestyrelsen mandatet til at gøre det, der giver bedst mening fra både en økonomisk og en vedligeholdelsesmæssig betragtning.

For at nævne dem med højst prioritet (priserne er kraftigt vejledende):

- Nye rør og reguleringsventiler på brugsvand (bedre "flow" på varmt vand)
Pris: Omtrent 600.000,-
- Skift til et tostrengt varmeanlæg (bedre varme om vinteren)
Pris: Omtrent 6 mio.
- Udskiftning af vinduer og for-/bagdøre (bedre isolering)
Pris: Omtrent 8-10 mio.

Derudover er der i bestyrelsens beretning 2019 også nævnt flere, mindre projekter.

Med venlig hilsen
Bestyrelsen

5f. Forslag om afskaffelse af andelsbeviser

Bestyrelsen stiller forslag om at afskaffe andelsbeviserne som et nødvendigt dokument i forbindelse med fremtidige overdragelser af andelslejligheder.

Andelsbeviset har ikke længere noget juridisk formål eller praktisk betydning i forbindelse med handel af andelene, og bestyrelsen stiller derfor forslag om, at disse afskaffes. Ved en afskaffelse undgår andelshaverne også omkostninger til genudstedelser af andelsbeviserne i forbindelse med salg, hvis disse måtte være bortkommet.

Da nogle andelshavere stadig har de oprindelige beviser fra foreningens stiftelse i december 1959, vil bestyrelsen naturligvis henstille til, at disse fremadrettet overdrages til nye andelshavere som et historisk dokument.

Med venlig hilsen
Bestyrelsen

5g. Forslag om ændring af husorden vedrørende fuglefodring

På Generalforsamlingen i 2018 havde vi en debat omkring fodring af fugle i gården, hvor flere beboere nævnte, at det største problem opstod, når man fodrede fugle med brød, da dette tiltrak større fugle som måger og duer, der larmer og sviner væsentligt mere end de mindre fugle.

Bestyrelsen lovede i den forbindelse at stille forslag i år om at opdatere husordenen, så denne afspejlede debatten fra dengang, og gøre det forbudt at fodre fugle med brød i gården. Det er også konstateret, at nogle henligger brød på jorden, hvilket udover at tiltrække de store fugle, også kan tiltrække rotter.

Bestyrelsen stiller derfor forslag om at opdatere husordenen med en ordlyd, der gør det forbudt at udlægge brød i gården til fodring af fugle.

Det vil naturligvis stadig være i orden at fodre med frø, korn, foderkugle med mere.

Med venlig hilsen
Bestyrelsen

5h. Forslag om montering af vandmålere på brugsvand

Bestyrelsen stiller forslag om at montere vandmålere på stigstrengene til varmt og koldt vand for at opnå et lavere vandforbrug og give en mere fair fordeling af vandregnskabet. Derudover opnår man som beboer også muligheden for løbende at følge sit forbrug.

Motivation:

I løbet af det næste års tid skal der udskiftes varmemålere på radiatorerne, da batterierne på disse er ved at løbe tør. Dette vil ske i løbet af sommeren eller i forbindelse med eventuel etablering af nye radiatorer.

Når disse alligevel skal skiftes, vil de blive skiftet til en model, der kan fjernaflæses, så man slipper for at skulle give adgang til en person, der fysisk skal ind og aflæse målerne i forbindelse med års- og flytteaflæsninger.

Bestyrelsen stiller forslag om, at vi i den forbindelse også monterer individuelle målere på brugsvandet. Det vil sige, at man fremadrettet også vil blive afregnet for præcis den mængde vand, man bruger pr. lejlighed, hvor vi i dag bruger en fordelingsnøgle, der ikke tager højde for, hvor mange man bor i lejligheden, hvor lange bade man tager, har installeret vaskemaskine, opvaskemaskine, m.m.

Med individuelle vandmålere vil man kunne afregne forbruget pr. lejlighed helt præcist, og derudover viser al statistik også, at forbruget mindskes med 10-25 % til gavn for miljøet, når man har individuelle målere monteret, og op til 30-35 %, hvis man kan følge forbruget løbende. Det er et kommende lovkrav (oktober 2020) at montere målere, der kan fjernaflæses, og det vil vi naturligvis gøre allerede nu, så man kan følge både sit vand- og varmemeforbrug løbende via en app til smartphone eller via Internettet.

Beregninger viser, at foreningen burde opnå en mindre besparelse på dette over en årrække, men væsentligst får alle beboere et overblik over deres eget reelle forbrug og forbruget sænkes som sagt – til gavn for miljøet.

Etableringsomkostningerne ligger omkring kr. 250.000,- som engangsudgift for både koldt og varmt vand, hvorefter de har en levetid på minimum 10 år.

Man kan også vælge kun at montere på det varme vand for omtrent halvdelen af beløbet.

Med venlig hilsen
Bestyrelsen

FORSLAG OM RENOVERING AF KÆLDERAREAL OG KØKKENTRAPPE

HEJ ALLE I A/B HARALDSTED,

Mit forslag er at vi år får renoveret / opfrisket de arealer der virkelig trænger til at blive løftet, så som kælder og køkkentrappe. Jeg tænker det er et godt tidspunkt at få områderne ordnet, når vi forhåbentlig alligevel skal have håndværkere i foreningen pga nye altaner til gården.

Der er mange grunde til at få denne renoveringen gennemført!!

Et er at vores døre i gården / byhaven bliver ødelagte af regn og vejr ved ikke at have den rette beskyttelse fra en ordentlig maling. Vores bagtrapper bliver brugt meget pga vaskkælder, cykelparkering og vores hyggelige gårdmiljø - det vil løfte vores oplevelse af foreningen at få områderne renoveret.

Alt efter økonomi og behov, er min overvejelse at vi skal prioritere malerarbejde mm. (trappe / kældre) og ydre døre! Vi kan tage udskiftning af linoleum som en bonus hvis vi synes ...

Jeg har indhentet nogle tilbud som er vedhæftet forslaget her, de er repræsenteret på næste side.

**MVH
LOUISE HAUGSTED, NR 33 2.TV**

En lille sidebemærkning kunne være, om vi ikke kan få opsat håndsprit og evt sprit til vaskemaskinerne for at holde snavset børnetøj nede. Jeg vasker selv en del på fx finvask 30 grader ...

KORT FINASIEL OVERSIGT

FORSLAG 1. JAN FRA ATECO

OVERSLAGSPRISER

Maling af vægge, træværk og loft incl mindre murreparationer i kælder	Kr 225.000
Malerbehandling af 17 køkkentrapper incl mindre murreparationer	Kr 1.500.000
Udskiftning af linoleum på 17 køkkentrapper	Kr 1.200.000
Alle priser er incl moms	

FORSLAG 2. MARTIN FRA JØRGEN HOLM

OVERSLAGSPRISER

Maling af vægge, loft og træværk pr. køkkentrappe (17 stk.)	Kr 53.000
Kælderarealer pr kælder (5 stk.)	Kr 55.000
Udskitning af døre til byhaven (17 stk.)	Kr 19.500

EVT. FORSLAG 3. STEEN NIEBLING

Jeg har været kort i kontakt med Steen Niebling der har stået for renoveringen af vores fortrapper, måske vil han kunne give et bedre tilbud på køkkentrapperne ligeså. Ang. midlertidlig prissætning vil vi evt. kunne tage udgangspunkt i vores fortrappe revovering?

De tre fremsendte forslag kan downloades i sin helhed fra Haraldsted.net

FULD MAGT

Til A/B Haraldsted

ordinære generalforsamling

der afholdes **d. 20-05-2019**

Jeg _____
Skriv med blokbogstaver

Adr. _____
Skriv med blokbogstaver

Giver hermed _____
Skriv med blokbogstaver

Adr. _____
Skriv med blokbogstaver

fuldmagt til at repræsentere mig i alle forhold på foreningens ordinære generalforsamling.

Andelshavers underskrift

Fuldmagten kan til enhver tid tilbagekaldes af andelshaver ved meddelelse til bestyrelse eller administrator forud for eller på selve generalforsamlingen.

Fuldmagtshaver indestår for, at denne er myndig.

Fuldmagtsgiver indestår i øvrigt for, at fuldmagten er overdraget i henhold til foreningens vedtægters bestemmelser herfor.