

Andelsboligforeningen Damgården

Valby Langgade 226 - 254, Højdedraget 2 - 12, Ålholmvej 13 - 15, Bramslykkevej 35 - 65, Vestervang 5, Kontor: Valby Langgade 254, Telefon 36 16 23 47.

Indkaldelse til ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Damgården

Generalforsamlingen afholdes

Onsdag den. 11 april 2018 kl. 19.30

i Ålholm kirke på Bramslykkevej 18a

Dagsorden i henhold til vedtægterne med tillæg af punkt 5 og 6:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Godkendelse af regnskabet for perioden 1. januar 2017 - 31. december 2017.
4. Godkendelse af budgettet for perioden 1. januar 2018 - 31. december 2018.
Fremlæggelse af foreløbigt budget for 2019 og 2020.
5. Valg af administrator.
6. Valg af revisor.
7. Indkomne forslag.
8. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer:

Følgende er på valg:

Alice Ingvarrtsen (for 2 år)

Dan Aagaard (for 2 år)

samt 2 suppleanter for 1 år.

Ann Mosumgaard

Johnnie Petursson

9. Eventuelt.

Andelsboligforeningen Damgården

Valby Langgade 226 - 254, Højdedraget 2 - 12, Álholmvej 13 - 15, Bramslykkevej 35 - 65, Vestervang 5, Kontor: Valby Langgade 254, Telefon 36 16 23 47.

side A

Punkt 2: Bestyrelsens beretning for 2017.

Gård, vej og have (budget kr. 150.000):

Beskæring af større træer i gården og på gaden kr. 40.500.

Legeplads udskiftning af sveller kr. 13.063.

Levering og opsætning af juletræ Kr. 14.017.

Øvrig løbende vedligeholdelse kr. 48.980.

I alt kr. 116.560.

Ny asfalt på Højdedraget (budget kr. 414.300):

Vejen på Højdedraget 2-12 er blevet asfalteret, brønde oprettet samt skybrudsikring.

Endvidere er der sket udskiftning af ødelagte fortovs fliser og pålagt ny asfalt.

Vores andel (50 %) af udgiften er kr. 414.253.

Murerarbejde (budget kr.100.000):

Udskiftning af skorstenspipe på Álholmvej 13 kr. 57.975.

Udskiftning af betonbelægning i porten Højdedraget 6 – 8 kr. 64.875

Bramslykkevej 35 (dødsbo)

På grund af konstateret skimmelsvamp i forretningslokalet er der sket følgende arbejder.

Trægulv, dampspærre, paneler samt trappe til kælder fjernet. Afløbsrør og plexrør fjernet, huller i betonbelægning støbt. Skadet puds hugget af på vægge i butikslokale og kælder. Vægge behandlet for skimmelsvamp.

Opretning af gulv og lægning af fliser i butikslokale og levering af ny trappe m.m. i alt kr. 81.191.

Asfaltarbejde i gård m.m. kr. 17.531.

Samlet pris kr. 221.572.

Kloakker/dræn m.v. (budget kr. 300.000):

Udskiftning af brønddæksel i alt kr. 11.613.

Udskiftet del af faldstamme i lejebolig kr. 2.778.

I alt kr. 14.391.

Arbejdet med dræn fortsætter i 2018.

Andelsboligforeningen Damgården

Valby Langgade 226 - 254, Højdedraget 2 - 12, Ålholmvej 13 - 15, Bramslykkevej 35 - 65, Vestervang 5, Kontor: Valby Langgade 254, Telefon 36 16 23 47.

side B

Fuger (budget kr. 300.000):

Der er ikke udført fugearbejde i 2017.
Vi har valgt at udskyde det til 2018.

El-arbejde (budget kr. 330.000):

Opsætning af nye LED lamper på lofterne Bramslykkevej 65, Vestervang 5, Valby Langgade 254 og 240,
samt nye LED lamper i porten og 51 lamper i gården i alt kr. 77.815.
Opsat sensor og nyt kabel i skralderum kr.10.258
Monteret sikkerhedssensorer i porte kr. 6.125.
Øvrigt el-arbejde kr. 23.051.
Indkøb af elektriske artikler, pærer m.m. kr.10.995.
I alt kr. 128.244.

Fjernvarmeanlæg (budget kr. 200.000):

Den løbende reparation og vedligeholdelse, beløb sig til kr. 101.688.

Internet: (budget kr, 110.000):

Udskiftning af vores 10 år gamle og forældede switches. De nye switches vil leve op til de hastighedskrav som vi forventer vores internet skal have i dag.
Samlet pris kr. 101.739.

Renovering af hovedtrapper og bagtrapper (budget kr. 2.925.000):

Arbejdet omfattede malerarbejde, udført Vestervang 5, Valby Langgade 226 – 254 og Højdedraget 4 – 12 ialt kr. 729.172.
Vandeksbehandling og reparation af huller i vægge m.m på køkkentrapperne Bramslykkevej, Ålholmvej og Højdedraget 2 – 10 kr. 323.195.
Reparation af terrazzo gulve, på Bramslykkevej, Højdedraget 2 – 12, Vestervang 5 og på Valby Langgade 254 – 226.
Terrasso arbejde hovedtrapper kr. 207.225.
I alt er der faktureret kr. 1.259.592.
Arbejdet på køkkentrapperne fortsætter i 2018.

Andelsboligforeningen Damgården

Valby Langgade 226 - 254, Højdedraget 2 - 12, Ålholmvej 13 - 15, Bramslykkevej 35 - 65, Vestervang 5, Kontor: Valby Langgade 254, Telefon 36 16 23 47.

side C

Øvrig malerarbejde:

Maling af butikslokale Bramslykkevej 35 (dødsbo) kr. 37.477.

Maling lejelokale Valby Langgade 226 kr. 4.133. I alt Kr. 41.610.

Blikkenslager (budget kr. 30.000):

Reparation af utæt hætte og tagrende på Valby Langgade kr. 27.440.

Udskiftning af tæret rør i kælder kr. 9.286.

Øvrig blikkenslagerarbejde kr. 21.785.

I alt kr. 58.511.

Salg af boliger og sammenlægning:

Den 31.12.2017 var der 187 andelsboliger og 4 lejeboliger.

Tre lejeboliger overgik til andelsbolig, men den ene blev sammenlagt med en eksisterende andelsbolig.

Tre andele er lagt sammen med tre andre andele disse seks andele er herefter tre andele.

De andelsboliger, der er lagt sammen, er medtaget som een bolig.

Andelsboligforeningen Damgården

Valby Langgade 226 - 254, Højdedraget 2 - 12, Ålholmvej 13 - 15, Bramslykkevej 35 - 65, Vestervang 5, Kontor: Valby Langgade 254, Telefon 36 16 23 47.

side D

Information

Andelskronens værdi:

Andelskronens værdi beregnes på basis af det andelsindskud den enkelte andelshaver indskød i forbindelse med stiftelse af Andelsboligforeningen den. 01.10.1990, hvilket var 6 måneders husleje, baseret på den oprindelige leje inden overgangen til andelsbolig.

Hvor meget andelsindskuddet er for den enkelte andelshaver står altid på købs/salgskontrakten.

Andelsindskuddet skal ganges med andelenes kurs, som er kurs 6314 pr. 01.01 2018.

(se side 25 i regnskabet)

En typisk andelslejlighed i Damgården er på 62 m²,
Og hvor indskuddet er kr. 10.801,25 (6 x 1.800,21)

Andelsværdi pr. 1.1.2018 kr. 10.801,25 x 6.314/100 = kr. 681.991.
Svarende til en m² pris på kr. 11.000.

Andelsboligforeningen Damgården

Valby Langgade 226 - 254, Højdedraget 2 - 12, Ålholmvej 13 - 15, Bramslykkevej 35 - 65, Vestervang 5, Kontor: Valby Langgade 254, Telefon 36 16 23 47.

side E

Aktiviteter i år 2018

For at sikre en fortsat god vedligeholdelse af ejendommen, har vi tænkt os at udføre nedennævnte arbejder.

Gård, vej og have (budget kr. 150.000):

Almindelig løbende vedligeholdelse.

Murerarbejde (budget kr. 25.000):

Arbejdet vedrører mindre vedligeholdelser.

Kloakker/dræn (budget kr. 550.000):

Der er afsat ovennævnte beløb til nedlægning af dræn i gården og på gadesiden Ålholmvej 13 til Bramslykkevej 37.

Arbejdet fortsætter i årene fremover.

El-arbejde (budget kr. 410.000):

Opsætning af røgalarmer på køkkentrapper på 2 sal kr. 100.000.

Løbende udskiftning af lys på lofter til LED belysning, samt i porte..

Renovering af køkkentrapper (budget kr. 2.275.000):

Malerarbejde på alle køkkentrapper, og vandex behandling ved indgangspartierne endvidere opretning af trappetrin, hvor det skønnes at være nødvendigt.

Trappetrinene males brune.

Alle beboere vil blive informeret ved opstart af deres opgang.

Arbejdet forventes afsluttet i 2018.

Blikkenslager (budget kr. 250.000):

Løbende reparation af defekte vandrør, pumper og ventiler.

Fjernvarmeanlæg (budget kr. 150.000):

Arbejde omfatter løbende reparation og vedligeholdelse.

Andelsboligforeningen Damgården

Valby Langgade 226 - 254, Højdedraget 2 - 12, Ålholmvej 13 - 15, Bramslykkevej 35 - 65, Vestervang 5, Kontor: Valby Langgade 254, Telefon 36 16 23 47.

side F

Fuger på gadesiden (budget kr. 600.000):

Renovering af fuger til gadesiden på Ålholmvej og Bramslykkevej. Arbejdet fortsætter i årene fremover på Bramslykkevej gadesiden indtil alle udvendige fuger er renoveret.

Altaner:

Den sidste del af altanprojektet er først blevet godkendt af Københavns Kommune primo november. Dette er årsagen til at projektet har ligget stille så længe.

Der er sket opstart i uge 7 og man forventer at afslutte altanprojektet sidst på året.

Alle berørte beboer i forbindelse med altanprojektet vil blive informeret af Altan DK når de skal have adgang til boligen.

Hjertestarter:

Som de fleste måske har bemærket, så er der opsat hjertestarter på indersiden af gården, ved porten udfor til Valby Langgade. Husk at meddele viceværterne eller bestyrelsen, hvis i opdager defekts eller andet u hensigtsmæssigt ved hjertestarteren.

Hjemmesiden:

Vores hjemmeside er blevet tiltrængt opdateret og fornyet.

Vi vil opfordre alle til at bruge vores hjemmeside, hvor man kan finde nyttige informationer. Så som vedtægter, årsregnskaber, generalforsamlingsreferater, ventelister og info om hjertestarter m.m.

Vurdering af bolig:

Vi har i mange år brugt ABLO til vurdering af forbedringer i andelsboligerne. Men på grund af alder samt sygdom, har ABLO valgt at nedtrappe/stoppe.

Vi har derfor valgt et nyt firma som hedder Focus 2. Focus 2 er et arkitekt og ingeniør firma med mange års erfaring inden for vurdering af andelsboliger.

Andelsboligforeningen Damgården

Valby Langgade 226 - 254, Højdedraget 2 - 12, Álholmvej 13 - 15, Bramslykkevej 35 - 65, Vestervang 5, Kontor: Valby Langgade 254, Telefon 36 16 23 47.

side G

Venteliste:

Vores interne samt eksterne ventelister er blevet revideret.

Alle som stod på den interne venteliste, før denne blev revideret, er blevet kontaktet. Med henblik på, om man fortsat ønsker at blive stående og bibeholde sin position.

Dette har bevirket, at der er mange som tidligere har været skrevet op på listerne er blevet slettet.

**Med venlig hilsen
Bestyrelsen**

Andelsboligforeningen Damgården

Årsrapport 1. januar - 31. december 2017
(27. regnskabsår)

Indholdsfortegnelse

	Side
Foreningsoplysninger	3
Årsrapportens godkendelse	4
Revisionspåtegning	5 - 7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse for året 2017.....	9
Balance pr. 31. december 2017.....	10 - 11
Noter 1 - 21	12 - 23
Værdiansættelse af andele	24 - 25
Budget 2018.....	26 - 27
Foreløbige budgetter for 2019 og 2020.....	28 - 29

ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

Foreningsoplysninger

FORENING :

Andelsboligforeningen Damgården

Hjemstedskommune : København

Ejendom : Matr. nr. 2413 m.fl. Vigerslev København

Beliggenhed : Valby Langgade 226-254, Højdedraget 2-12,
Ålholmvej 13-15, Bramslykkevej 35-65 og Vestervang 5

Antal lejligheder : 191 beboelseslejligheder, 2 erhvervslejemål
I alt 15.531 kvm.

Opførelsesår : 1928

Regnskabsperiode 1. januar 2017 - 31. december 2017

BESTYRELSE

Alex Andersen, formand

Morten Hansen

David Johannesen

Alice Ingvarthsen

Dan Aagaard

ADMINISTRATOR

Qvortrup Administration A/S

Sortedam Dossering 43

2200 København N

REVISION

Advisor Revision - Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab

Århusgade 88, 5. sal

2100 København Ø

ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

Årsrapportens godkendelse

I forbindelse med aflæggelse af årsrapporten for 2017 for Andelsboligforeningen Damgården skal vi efter bedste overbevisning bekræfte :

- At årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultatet.
- At alle for os kendte gældsforpligtelser, eventualforpligtelser samt pantsætninger er oplyst i årsrapporten.
- At årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven, foreningens vedtægter samt lov om andelsboliger, herunder notekrav og nøgletal.
- At der ikke i tiden efter regnskabsperiodens udløb er indtruffet begivenheder, som i væsentlig grad påvirker foreningens økonomiske stilling, som er ikke allerede er taget hensyn til ved udarbejdelse af årsrapporten.

Bestyrelsen indstiller årsrapporten med fastsættelse af en andelskurs på kr. 6.314 til generalforsamlingens godkendelse. Andelsværdien vil være gældende indtil næste generalforsamling.

København, den / 2018

Administrator:

Qvortrup Administration A/S

København, den / 2018

I bestyrelsen:

Alex Andersen

Morten Hansen

David Johannesen

Alice Ingvardtsen

Dan Aagaard

Således godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2018

dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til andelshaverne i A/B Damgården

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Damgården for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noterne 1 - 19. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen 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 etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget generalforsamlingsgodkendt budget. Budgettet har, som det også fremgår af regnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Foreningens bestyrelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter. Foreningens bestyrelse har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som foreningens bestyrelse anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er foreningens bestyrelse ansvarlig for at vurdere foreningens 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 foreningens bestyrelse enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

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. Fejlinformation 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 og administrators interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen og administrator, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen og administrator, har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om foreningens bestyrelse og administrators 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 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.

ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

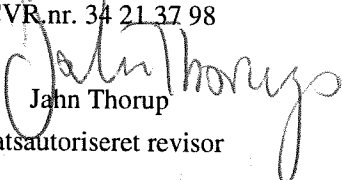
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med foreningens bestyrelse og administrator 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 16. marts 2018

Advisor Revision
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab

CVR.nr. 34 21 37 98


Jahn Thorup
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Damgården er aflagt i overensstemmelse med foreningens vedtægter og bestemmelserne i årsregnskabsloven for Klasse A virksomheder med nødvendige tilpasninger samt lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og dermed vise om den hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig samt give oplysning om andelens værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2 og opfylde vedtægternes bestemmelser.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i hovedtræk oplyses følgende:

Indtægter

Boligafgift og leje vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Udgifter

Udgifter vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Materielle anlægsaktiver

Ejendomme måles (optages) til den seneste offentlige vurdering, som svarer til værdiansættelsen af andelene i overensstemmelse med lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber.

Installationer og driftmidler måles (optages) til anskaffelsesprisen med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivninger er baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider :

Tagreovering : 40 år

Traktor : 10 år

Altaner : 30 år

Tilgodehavender

Værdien af tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles til kursværdi på balancedagen.

Øvrig gæld

Øvrig gæld måles til nominel værdi på balancedagen.

ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 2017

<u>Budget 2017</u>		<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>INDTÆGTER</u>			
7.403.800	Boligafgift		7.487.872	7.412.720
429.430	Lejeindtægt.....	1	408.607	456.969
100.000	Diverse indtægter.....	2	127.875	103.750
5.000	Renteindtægter.....	3	1.128	2.271
<u>7.938.230</u>	<u>INDTÆGTER I ALT</u>		<u>8.025.482</u>	<u>7.975.710</u>
	<u>UDGIFTER</u>			
1.769.200	Prioritetsydelse.....		1.769.166	1.773.465
<u>872.600</u>	<u>Heraf prioritetsafdrag.....</u>		<u>872.577</u>	<u>852.311</u>
896.600	Prioritetsrenter.....		896.589	921.154
1.787.170	Ejendomsskatter og afgifter.....	4	1.774.868	1.772.461
162.700	Forsikringer.....	5	162.674	160.179
747.400	Viceværterløn m.m.....	6	773.035	766.258
301.000	Renholdelse.....	7	288.896	269.064
200.000	El		199.374	176.807
322.050	Administrationshonorar.....		322.040	315.725
29.500	Revision- og regnskabsassistance.....		28.000	28.000
314.350	Administrationsudgifter.....	8	291.776	247.712
4.999.300	Vedligeholdelse.....	9	2.625.978	3.617.104
541.538	Afskrivninger.....	10	541.538	541.538
0	Renteomkostninger, bank		4.930	1.377
0	Skat af årets indkomst.....		8.416	9.787
<u>10.301.608</u>	<u>UDGIFTER I ALT</u>		<u>7.918.114</u>	<u>8.827.166</u>
<u>- 2.363.378</u>	<u>ÅRETS RESULTAT.....</u>		<u>107.368</u>	<u>- 851.456</u>
- 2.363.378	Årets resultat.....		107.368	- 851.456
<u>- 872.600</u>	<u>Prioritetsafdrag.....</u>		<u>- 872.577</u>	<u>- 852.311</u>
- 3.235.978			- 765.209	- 1.703.767
1.986.000	Fortjeneste ved salg af andele		0	0
<u>541.538</u>	<u>Afskrivninger og henlæggelser.....</u>		<u>541.538</u>	<u>541.538</u>
<u>- 708.440</u>	<u>KONTANT RESULTAT.....</u>		<u>- 223.671</u>	<u>- 1.162.229</u>

ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017

<u>AKTIVER</u>	<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>ANLÆGSAKTIVER</u>			
Ejendommen	11	206.000.000	206.000.000
(Ejendomsværdi pr. 1/10 2016 kr. 206.000.000)			
Altaner	12	9.766.660	10.057.010
Traktor m.m.....	13	7.759	12.491
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>215.774.419</u>	<u>216.069.501</u>
<u>OMSÆTNINGSAKTIVER</u>			
Kassebeholdning		10.000	10.000
Bankindeståender.....	14	6.879.243	6.481.519
Tilgodehavende leje og boligafgift (restance).....		39.842	51.197
Tilgodehavende forsikringserstatninger		0	72.055
Forudbetalte omkostninger		90.331	0
Andre tilgodehavender.....	15	0	6.148
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT.....		<u>7.019.416</u>	<u>6.620.919</u>
AKTIVER IALT.....		<u>222.793.835</u>	<u>222.690.420</u>

ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017

<u>PASSIVER</u>	Note	<u>2017</u>	<u>2016</u>
EGENKAPITAL	16	190.460.528	187.883.774
 <u>GÆLDSFORPLIGTELSE</u>			
Prioritetsgæld.....	17	31.268.142	32.201.521
Forudbetalt husleje og depoter.....		102.275	102.686
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>31.370.417</u>	<u>32.304.207</u>
 Varmeregnskab:			
Indgået a'conto.....		1.430.928	1.422.524
Afholdt a'conto.....		- 1.291.046	- 1.281.694
		139.882	140.830
Uafregnede salg.....		190.000	150.000
Forudbetalt boligafgift (restancekonto).....		113.368	34.098
Anden gæld	18	69.896	49.345
Kreditorer og skyldige omkostninger.....	19	448.184	2.123.044
Mellemregning med administrator.....		1.560	5.122
Skyldig selskabsskat.....		0	0
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>962.890</u>	<u>2.502.439</u>
 GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		 <u>32.333.307</u>	 <u>34.806.646</u>
 PASSIVER I ALT.....		 <u>222.793.835</u>	 <u>222.690.420</u>
 Eventualforpligtelse	 20		

Der er udover den anførte prioritetsgæld tinglyst ejerpantebrev kr. 2.000.000, der ligger til sikkerhed for mellemværende med Nordea.

ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

NOTER

Budget 2017	<u>Note 1 - Lejeindtægt</u>	2017	2016
0	Lejeindtægt.....	194.461	262.383
429.430	Erhvervslejeindtægt	154.274	133.780
0	Kælderleje m.m.....	59.872	60.806
0	Hensættelse i h.t. boligreg. lovens § 18 B.....	0	0
0	Modregnet i vedligeholdelse.....	0	0
429.430		408.607	456.969
<u>Note 2 - Diverse indtægter</u>			
50.000	Salær for salg af andelslejligheder/sammenlægning ...	56.950	44.050
0	Ventelistegebyr.....	14.875	11.450
50.000	Kontingent DMC.....	56.050	48.250
100.000		127.875	103.750
<u>Note 3 - Renteindtægter</u>			
5.000	Bank	1.128	2.271
5.000		1.128	2.271
<u>Note 4 - Ejendomsskatter og afgifter</u>			
834.800	Ejendomsskatter	834.761	856.164
387.810	Renovation.....	388.541	425.748
560.000	Vandafgift	547.009	485.992
4.560	Rottebekæmpelse m.m.....	4.557	4.557
1.787.170		1.774.868	1.772.461

ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

NOTER - fortsat

Budget 2017	<u>Note 5 - Forsikringer</u>	2017	2016
149.200	Ejendom.....	149.196	147.139
13.500	Motorkøretøj.....	8.835	8.690
	Lovpligtig arbejdsskade	4.643	4.350
162.700		162.674	160.179

Note 6 - Viceværterløn m.m.

493.400	Løn vicevært.....	610.233	731.337
200.000	Vicevært, bureau	173.250	71.925
0	Lønrefusion.....	- 36.121	- 66.484
	Regulering, feriepengeforpligtelse.....	0	0
14.000	ATP, AER, barselsfond m.v.....	6.013	9.357
12.000	Dagpengeforsikring.....	5.439	5.966
5.000	Arbejdstøj.....	7.424	7.757
8.000	Telefon.....	6.797	6.400
15.000	Værktøj, redskaber m.v.....	0	0
747.400		773.035	766.258

Note 7 - Renholdelse

230.000	Trappevask, bureau.....	238.968	215.218
61.000	Vinduespolering, bureau incl. kældervinduer.....	44.550	52.625
10.000	Snerydning og saltning samt rengøringsartikler.....	5.378	1.221
301.000		288.896	269.064

ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

NOTER - fortsat

Budget 2017	<u>Note 8 - Administrationsudgifter</u>	2017	2016
0	Tomgangsel og -varme.....	2.818	12.464
14.000	Varme, kontor, fest - og motionslokale.....	14.041	14.022
0	Hybrid netto.....	642	876
2.600	Abonnementer.....	27.112	1.599
42.000	Varmeregnskab	39.851	39.460
26.250	Telefon- og adm.godtgørelse bestyrelsen.....	26.250	25.900
9.500	Kopiering af årsrapporter.....	9.500	9.500
0	Stempel og gebyrer.....	586	1.930
20.000	Kontorartikler, porto og inventar m.m.....	9.137	12.042
5.000	Hjemmeside	3.393	213
50.000	Bestyrelses- og beboermøder m.v.....	41.383	47.809
50.000	Udgifter, arrangementer.....	37.632	0
0	Gaver og blomster.....	2.169	1.420
70.000	Diesel og reparation af traktor m.v.....	24.758	27.952
20.000	Materiel og maling motionslokale	22.410	40.029
0	Hjertestarter	16.628	0
0	Udlejningsomkostninger	0	7.563
0	Afskrevet tilgodehavende hos lejere m.v.....	10.064	0
5.000	Diverse.....	3.402	4.933
314.350		291.776	247.712

ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

NOTER - fortsat

Budget 2017	<u>Note 9 - Vedligeholdelse ordinær</u>	2017	2016
50.000	Murer.....	239.795	22.413
20.000	Snedker og tømrer	9.706	0
30.000	Blikkenslager.....	58.511	45.732
330.000	Elektriker	117.249	138.027
0	Elektriske artikler.....	10.995	22.991
0	Maler	41.610	0
0	Glarmester.....	1.600	3.038
150.000	Gård, vej og have	27.754	88.013
0	Gartnerisk vedligeholdelse	75.742	0
0	Legeplads/legeredskaber	13.063	0
110.000	Internet, udskiftning af switches.....	101.739	0
0	Selvrisiko forsikring.....	17.619	27.196
25.000	Dørtelefoner	56.304	13.545
20.000	Låsesmed.....	27.581	31.829
200.000	Varmeanlæg.....	101.688	42.021
25.000	Diverse.....	28.207	3.574
960.000		929.163	438.379
0	Hensættelse i h.t. boligregul.lov § 18 B.....	0	0
960.000		929.163	438.379

Note 9 A -Genopretning/reovering vedligeholdelse

300.000	Murer, rep. af fuger på gadesiden.....	0	0
2.925.000	Renovering hovedtrapper	1.270.949	2.808.265
414.300	Asfaltering, Højdedraget.....	414.253	0
200.000	Asfaltering, Vestervang	0	0
0	Dørpumper, porte.....	0	122.870
200.000	Kloak/dræn.....	11.613	247.590
4.039.300		1.696.815	3.178.725
4.999.300	Vedligeholdelse i alt	2.625.978	3.617.104

ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

NOTER - fortsat

<u>Note 10 - Afskrivninger</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
246.456 Tagrenovering 1/40	246.456	246.456
4.732 Sneplov og saltspreder, 10%	4.732	4.732
290.350 Altaner 1/30	290.350	290.350
<u>541.538</u>	<u>541.538</u>	<u>541.538</u>
Note 11 - Ejendommen		
<u>Anskaffelsessum</u>		
Primo	21.826.988	21.826.988
<u>Fjernvarmeanlæg</u>		
Anskaffelsessum iflg. byggeregnskab.....	11.821.067	
Tilskud fra Københavns Belysningsvæsen.....	- 247.500	
	<u>11.573.567</u>	
Dækket af andelshaveres egenfinansiering.....	4.034.926	
	7.538.641	
Afskrevet tidligere år.....	- 7.538.641	
Afskrevet for året, 4% (i alt 100%).....	<u>0</u>	0
<u>Vinduesprojekt</u>		
Anskaffelsessum fra tidligere år.....	8.587.201	
Afskrevet tidligere år.....	-8.587.201	
Afskrevet for året, 5% (20. år).....	<u>0</u>	0
<u>Tagrenovering</u>		
Afholdte udgifter, primo	9.858.245	
Afskrevet tidligere år.....	-3.203.928	
Afskrevet for året 1/40 (11. år)	<u>-246.456</u>	6.407.861
		6.654.317
<u>IT-forbindelse</u>		
TDC internet.....	1.567.762	
Indbetalt amortisering tidligere år.....	-1.550.016	
Restafskrivning	-17.746	
Indbetalt amortisering indeværende år.....	<u>0</u>	0
	28.234.849	28.481.305
Opskrivning til ejendomsværdi pr. 1/10 2016:		
Opskrivning primo	177.518.695	
Årets regulering	<u>246.456</u>	177.765.151
	<u>206.000.000</u>	<u>177.518.695</u>
	<u>206.000.000</u>	<u>206.000.000</u>

ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

NOTER - fortsat

Note 12 - Altaner

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Foreløbige udgifter håndværkere	11.533.099	11.533.099
Advokat for byggestyring	371.250	371.250
Gebyrer byggesagsbehandling	59.940	59.940
Renter	26.966	26.966
Låneomkostninger kreditforeningslån	135.016	135.016
	<u>12.126.271</u>	<u>12.126.271</u>
Indbetalinger	-1.198.211	-1.198.211
	<u>10.928.060</u>	<u>10.928.060</u>
Afskrevet tidligere år.....	-871.050	
Afskrevet for året 1/30 (4. år)	-290.350	-871.050
	<u>9.766.660</u>	<u>10.057.010</u>

Note 13 - Traktor m.m.

Anskaffelsessum traktor.....		315.000	315.000
Anskaffelsessum saltspreder.....		28.720	28.720
Anskaffelsessum sneplov		18.591	18.591
		<u>362.311</u>	<u>362.311</u>
Afskrevet tidligere år.....	349.820		
Afskrevet for året 10% (10. år).....	2.872		
Afskrevet for året 10% (10. år).....	1.860	354.552	349.820
		<u>7.759</u>	<u>12.491</u>

Note 14 - Bankindeståender

Nykredit, erhvervskonto (0,20 %)	6.115.982	5.719.386
Nykredit, erhvervskonto (0,50 %)	3.104	3.104
Arbejdernes Landsbank, aftalekonto (0,90 %)	760.157	759.029
	<u>6.879.243</u>	<u>6.481.519</u>

Note 15 - Andre tilgodehavender

Mellemregning med andelshavere	0	4.627
Tilgodehavende vedrørende ejendomsskat	0	1.521
	<u>0</u>	<u>6.148</u>

ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

NOTER - fortsat

Note 16 - Egenkapital	Saldo primo	Årets bevægelser	Saldo ultimo
Andelsindskud.....	2.588.440	35.225	2.623.665
Opskrivning af ejendommen	177.518.695	246.456	177.765.151
Kursregulering af prioritetsgæld	- 491.535	60.802	- 430.733
Fortjeneste ved salg af andel.		2.126.903	} 10.502.445
Overført resultat.....	8.268.174	107.368	
	<u>187.883.774</u>	<u>2.576.754</u>	<u>190.460.528</u>

Note 17 - Prioritetsgæld	Oprindelig	Restgæld	Kursværdi
Nykredit 2,3568% (restløbetid 25,5 år).....	32.981.000	30.837.409	32.140.719
	<u>32.981.000</u>	<u>30.837.409</u>	<u>32.140.719</u>

	Renter	Afdrag
Nykredit 2,3568% (udløb 2042).....	896.589	872.576
	<u>896.589</u>	<u>872.576</u>

Note 18 - Anden gæld	2017	2016
Feriepengeforpligtelse viceværter	47.521	47.521
Skyldig A-skat m.v.....	20.551	0
ATP m.m.....	1.824	1.824
	<u>69.896</u>	<u>49.345</u>

Note 19 - Kreditorer og skyldige omkostninger

Kreditorer.....	207.491	1.884.987
Revision og kopiering	37.500	37.500
Udlæg vurderinger	12.050	6.550
Mellemregning med andelshavere	2.469	0
HOFOR, varme	188.674	194.007
	<u>448.184</u>	<u>2.123.044</u>

NOTER - fortsat

Note 20 - Eventualforpligtelse

Ifølge kendelse fra Landsskatteretten og bindende forhåndsbesked fra Ligningsrådet vil andelsboligforeninger blive beskattet efter ejendomsavancebeskatningsloven i det indkomstår, hvor den sidste lejlighed overgår fra udleje til et ikke-medlem til benyttelse af et medlem på andelsbasis. Ejendomsavancen vil blive opgjort på grundlag af ejendommens handelsværdi på tidspunktet, hvor andelsboligforeningen ophører med at drive erhvervsmæssig virksomhed, jf. selskabsskattelovens § 5 stk. 6, og vil omfatte alle lejligheder, der siden 18. maj 1994 er overgået fra udleje til et ikke-medlem til benyttelse af et medlem på andelsbasis.

NOTER - fortsat

Note 21 - Nøgletal

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

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsrapporten. Disse nøgleoplysninger følger her :

Nøgleoplysninger og nøgletal

Fordeling af lejligheder.

- A 1 Andelsboligforeningen Damgården
A 2 Valby Langgade 226 - 254 , Vestervang 5, Bramslykkevej 35 - 65, Ålholmvej
13 - 15, Højdedraget 2 - 12, 2500 Valby
A 3 CVR. nr. 14 59 61 43

	Boligtype	Antal	M2
B 1	Andelslejligheder	187	14.949
	Erhvervslejemål (andel)	0	0
	Erhvervslejemål	2	239
B 3	Boliglejemål	4	343
B 5	Øvrige arealer (kælder, garager m.v.)	0	0
B 6	Antal i alt	193	15.531

	Fordelingstal:	BBR	Opmålt areal	Indskud
C 1	Fordelingstal benyttet ved opgørelse af andelsværdi			X
C 2	Fordelingstal benyttet ved opgørelse af boligafgift	X		
D 1	Stiftet:			1990
D 2	Ejendommens opførselsår:			1928

NOTER - fortsat

Note 21 - Nøgletal

Hæftelse:

E 1 Medlemmerne hæfter for foreningens forpligtelser alene med deres foreningsindskud, der indgår i foreningens formue som ansvarlig kapital, og som ikke forrentes, jf. vedtægterne.

Medlemmerne hæfter alene solidarisk for den i ejendommen indestående pantegæld (også for lån sikret ved ejerpantebreve), for så vidt panthaverne har taget forbehold i så henseende jf. vedtægterne.

Panthaver har ikke taget forbehold herfor.

F 1	Anvendt vurderingsprincip:	Offentlig vurdering	
		Kr.	Kr. pr. m2 total
F 2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	206.000.000	13.264
F 3	Generalforsamlingsbestemte reserver	25.926.464	1.669
F 4	Reserver i procent af ejendomsværdien	12,59%	

Eventualforpligtelser:

G 1 Vi har ikke modtaget oplysninger fra Statens Administration vedrørende offentlig tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens ophør.

G 3 Ejendommen er ikke pålagt hjemfaldspligt

ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

NOTE R - fortsat

Note 21 - Nøgletal

		Kr. pr. m2	Kr. pr. m2
		andel	total
	Valuarvurdering	0	0
	Offentlig ejendomsvurdering	13.780	13.264
	Anskaffelsessum	2.542	2.447
K 2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	1.693	1.630
K 1	Foreslået andelsværdi	11.006	10.594
K 3	Teknisk andelsværdi	12.700	12.224
	Reserver uden for andelsværdi	1.734	1.669
		Totaler	Kr./pr. m2
H 1	Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm	7.487.872	501
	Erhvervslejeindtægter pr. andelsbolig-kvm	154.274	10
	Boligindtægter pr. andelsbolig-kvm	194.461	13
 Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag)			
		Totaler	Pct.
	Vedligeholdelsesomkostninger	2.625.978	30
	Øvrige omkostninger	4.390.617	50
	Finansielle poster, netto	901.519	10
	Afdrag	872.577	10
			100
<hr/>			
	Boligafgift i samlet pct. af samlede ejendomsindtægter		93
<hr/>			

ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

NOTER - fortsat

Note 21 - Nøgletal

		<u>Forrige år</u>	<u>Sidste år</u>	<u>I år</u>
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	-113	-57	7

		<u>Forrige år</u>	<u>Sidste år</u>	<u>I år</u>
M 1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm.	48	28	60
M 2	Vedligeholdelse genopretning renovering, gns. kr. pr. kvm.	127	206	109
M 3	Vedligeholdelse i alt. kr. pr. kvm.	175	234	169

Friværdi i ejendommen (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)

P			<u>85%</u>
----------	--	--	------------

		<u>Forrige år</u>	<u>Sidste år</u>	<u>I år</u>
R	Årets afdrag gns. kr. pr. andel kvm	52	58	58

ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

VÆRDIANSÆTTELSE AF ANDELENE

Andelenes værdi kan i henhold til lovgivningen maksimalt værdiansættes til den højeste værdi beregnet ud fra en af følgende tre metoder.

Metode 1 - "Anskaffelsespris"

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

Metode 2 - "Mæglervurdering"

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:

	<u>Anskaffelsespris</u>	<u>Mæglervurdering</u>	<u>Ejendomsvurdering</u>
Egenkapital ifølge balance.....	190.460.528		190.460.528
Regulering af ejendommens værdi.....	- 177.765.151		0
Kursregulering af prioritetsgæld.....	430.733		0
ANDELENES VÆRDI	<u>13.126.110</u>		<u>190.460.528</u>
Andelsindskud, excl. egen andel.....	<u>2.605.861</u>		<u>2.605.861</u>
Andelenes maksimale kurs.....	<u>503,71</u>		<u>7.308,93</u>

ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

VÆRDIANSÆTTELSE AF ANDELENE - fortsat

Bestyrelsen foreslår følgende

andelsværdi fra generalforsamlingsdatoen:

Andelenes maksimale værdi pr. 31. december 2017.....	190.460.528
Bestyrelsens forslag til andelskurs medfører minimum følgende nedslag:	
Hensat primo	-25.573.817
Regulering for året	-352.647
	<u>- 25.926.464</u>
Andelsværdi for 2017	<u>164.534.064</u>
Andelskronens kurs for 2017 (164.534.064 : (2.623.665- 17.804)).....	<u>6.314,00</u>

Bestyrelsen foreslår værdien ansat til kurs kr. 6.314

Andelskrone vedtaget på tidligere generalforsamling for 2016	6.314
Andelskrone vedtaget på tidligere generalforsamling for 2015	5.740
Andelskrone vedtaget på tidligere generalforsamling for 2014	5.740
Andelskrone vedtaget på tidligere generalforsamling for 2013	5.740
Andelskrone vedtaget på tidligere generalforsamling for 2012	5.400
Andelskrone vedtaget på tidligere generalforsamling for 2011	5.400
Andelskrone vedtaget på tidligere generalforsamling for 2010	5.400
Andelskrone vedtaget på tidligere generalforsamling for 2009	5.400
Andelskrone vedtaget på tidligere generalforsamling for 2008	5.400
Andelskrone vedtaget på tidligere generalforsamling for 2007	5.400
Andelskrone vedtaget på tidligere generalforsamling for 2006	5.060
Andelskrone vedtaget på tidligere generalforsamling for 2005	3.700
Andelskrone vedtaget på tidligere generalforsamling for 2004	2.020
Andelskrone vedtaget på tidligere generalforsamling for 2003	1.021
Andelskrone vedtaget på tidligere generalforsamling for 2002	968
Andelskrone vedtaget på tidligere generalforsamling for 2001	956

AB Damgården
Budget for 2018

Budget 2018
Beløb KR

Indtægter

Boligafgift m.m.	7.709.150
Lejeindtægter	151.950
Erhvervsleje og kælderleje	211.830
Salg, ventelistegebyr og div.	30.000
Salg af boliger og loftsareal	-
Damgårdens motionscenter	54.000
Indtægter i alt	8.156.930

Udgifter

Skatter og afgifter

Ejendomsskatter	834.761
Renovation m.m.	375.481
Vandafgift	560.000
Rottebekæmpelse	5.428
I alt	1.775.670

Forsikringer:

Ejendomsforsikring	164.120
Lovpliglig arbejdsskadeforsikring og traktorforsikring	14.000
I alt	178.120

Viceværtløen m.v.:

Viceværter	735.000
ATP, AER m.v.	14.000
Dagpengeforsikring	12.000
Telefon	8.000
Køb af redskaber, værktøj m.m.	15.000
Arbejdstøj	8.000
I alt	792.000

Renholdelse:

Trappevask bureau	232.000
Vinduespolering	62.000
Vejsalt og rengøringsartikler	10.000
I alt	304.000

El-udgifter

220.000

Administrationsudgifter:

Telefon og adm. godtgørelse	26.250
Varmeregnskab Minol+ rapport	43.300
Hjemmeside	1.000
Kopiering af regnskab	9.500
Kontorartikler	10.000
Kontorinventar og øvrige småanskaffelser	15.000
Møder, generalforsamling m.m.	50.000
Sommerfest og juletræsarrang	50.000
Reparation af maskiner, diesel m.m.	50.000
Abonnementer	30.000
Varmer: ejendomskontor, DMC og kælderrum	14.000
Diverse	5.000
I alt	304.050

AB Damgården
Budget for 2018

	Beløb KR
Administration	328.480
Revision	30.400
Udvendig vedligeholdelse:	
Malerprojekt bagtrapper	2.275.000
Murerarbejde	25.000
Renovering af fuger på gadesiden	600.000
Blikkenslager	250.000
Elektriker og røgalarmer på køkkentrappersamt lys på lofter	410.000
Kloakker/ dræn	550.000
Tømrer og snedker	60.000
Gård, vej og have	150.000
Redskaber (DMC) m.m.	60.000
Dørlukkere og låsesmed	20.000
Dørtelefoner	50.000
Uforudsete udgifter	25.000
Fjernvarme anlæg	150.000
I alt	4.625.000
Renteudgifter:	
Nykredit renter og bidrag	871.440
Renteindtægter:	
Bankrenter	-5.000
I alt	-5.000
Afskrivninger m.v.:	
Afskrivning altaner	290.350
Afskrivning tag	246.456
Afskrivning Sneplov og saltspreder	4.732
I alt	541.538
Udgifter ialt	9.965.698
Resultat	-1.808.768
Tilbageførsel afskrivninger m.v.	541.538
Afdrag prioritetsgæld	-893.325
Kontant resultat	-2.160.555
Underskud dækkes af bankbeholdning	

AB Damgården
Foreløbigt budget for 2019 og 2020

	Budget 2019 Beløb KR	Budget 2020 Beløb KR
Indtægter		
Boligafgift incl. Altaner	7.709.150	7.709.150
Lejeindtægter	153.400	155.000
Erhvervsleje og kælderleje	213.900	216.000
Salg, ventelistegebyr og div.	30.000	30.000
Salg af boliger og loftsareal	-	-
Damgårdens motionscenter	54.000	54.000
Indtægter i alt	8.160.450	8.164.150
Udgifter		
Skatter og afgifter		
Ejendomsskatter	859.800	885.600
Renovation m.m.	386.700	398.400
Vandafgift	560.000	560.000
Rottebekæmpelse	4.650	4.750
I alt	1.811.150	1.848.750
Forsikringer:		
Ejendomsforsikring	169.100	174.100
Lovpliglig arbejdsskade- og traktor forsikring	13.800	14.100
I alt	182.900	188.200
Viceværtløn m.v.:		
Viceværter	755.000	770.000
ATP, AER m.v.	14.280	14.570
Dagpengeforsikring	12.240	12.500
Telefon	8.000	8.000
Køb af redskaber, værktøj m.m.	15.000	15.000
Arbejdstøj	8.000	8.000
I alt	812.520	828.070
Renholdelse:		
Trappevask bureau	239.000	246.200
Vinduespolering	63.900	65.800
Vejsalt og rengøringsartikler	10.000	10.000
I alt	312.900	322.000
El-udgifter	220.000	220.000
Administrationsudgifter:		
Telefon og adm. godtgørelse	26.250	26.250
Varmeregnskab Minol + rapport	43.260	44.600
Kopiering af regnskab	10.000	10.200
Kontorartikler	5.000	5.000
Kontorinventar og øvrige småanskaffelser	5.000	5.000
Møder, generalforsamling m.m.	50.000	50.000
Sommerfest fastelavn og juletræsarrang	50.000	50.000
Reparation af maskiner, diesel m.m.	30.000	30.000
Abonnementer	30.900	31.900
Varme: ejendoms kontor, DMC og kælderrum	14.000	14.000
Diverse	5.000	5.000
I alt	269.410	271.950

Forslag

Bestyrelsen stiller forslag om etablering af nyt låsesystem på A/B Damgårdens porte, hoved- & køkkentrapper.

Bevæggrunde:

- De nuværende låse blev monteret for omkring 15 år siden. Det naturlige slid og en ny udvikling gør det derfor relevant, at se på nye alternativer.
- Det må derfor formodes, at der er mange Ruko-systemnøgler i omløb, hos nuværende og tidligere beboere i Damgården.
- Licensen på Ruko-systemlåsesystemet er udløbet, hvorfor man frit kan få lavet kopi nøgler, hvilket ikke var hensigten.
- Der er blevet brugt ca. 40.000 kr. de sidste 2 år på løbende udskiftning af låsecylinderne. Udgifterne vil fortsætte ved at bibeholde de nuværende låse.
- De nuværende låse på hoved- & køkkentrapperne er 5-stifts cylinder, hvilket nemt kan brydes op.
- Der har de seneste 2 år været 1 indbrud og 2 forsøg på indbrud i gården.
- Låsen i døren op til tørreloftet vil fortsat være funktionsbar. De nuværende RUKO-systemnøgler vil fortsat kunne bruges fremover i de opgange, som vælger at have låst denne dør.

Bestyrelsen stiller derfor forslag om at etablere et nyt elektronisk låsesystem kaldet Salto.

Bevæggrunde:

Salto er et velrenommeret låsesystem, som bliver brugt utallige steder i Danmark. Både i offentlige erhverv og i privat beboelse. Bl.a. fik en boligforening på Vestervang opsat Salto i 2016.

- Hver lejlighed får udleveret 3 låsebrikker gratis ved etablering af Salto.

- Hver lejlighed har mulighed for at tilkøbe ekstra låsebrikker for 50 kr. i depositum, som vil blive trukket over boligafgiften.
- Hvis man mister en låsebrik, skal man blot meddele dette til viceværterne, som derefter nulstiller låsebrikken, hvorefter den ikke er funktionsbar. Viceværterne laver efterfølgende en ny låsebrik – depositum på 50 kr. Dette betyder, at der ikke er låsebrikker i omløb hos personer, som ikke bor i A/B Damgården eller ikke har afleveret ved flytning.
- Håndværkere, renovationsmedarbejdere m.f. kan få udleveret en låsebrik permanent eller til låns.
- Hvis der mod forventning skulle opstå strømsvigt i A/B Damgården eller hele Valby, er der opsat en lille nødgenerator på fortrapperne, der gør, at man kan komme ind i opgangene eller portene.
- På køkkentrappen sidder der et batteri i låsen, hvilket gør, at den er uafhængig af strøm, så der er en yderligere sikkerhed.
- Køkkentrappen vil altid være låst.
- De beboere, der har medlemskab i Damgårdens Motionscenter, vil fremover kunne bruge samme nøglebrik.
- Hoveddørene vil ligeledes blive forstærket i låsekassen, hvilket gør dem svære at bryde op.
- Der vil ligeledes komme nye håndtag i messing til hoveddørene, da de nuværende er slidte.
- Væglæserne på hoveddørene er meget solide og hårdfør, hvorfor hærværk minimeres kraftigt.

Priser

Der er indhentet tre tilbud fra tre låsefirmaer. Bestyrelsen har valgt følgende firma:

KBH Låse & Sikring - 597.203.78 kr. inklusiv moms.

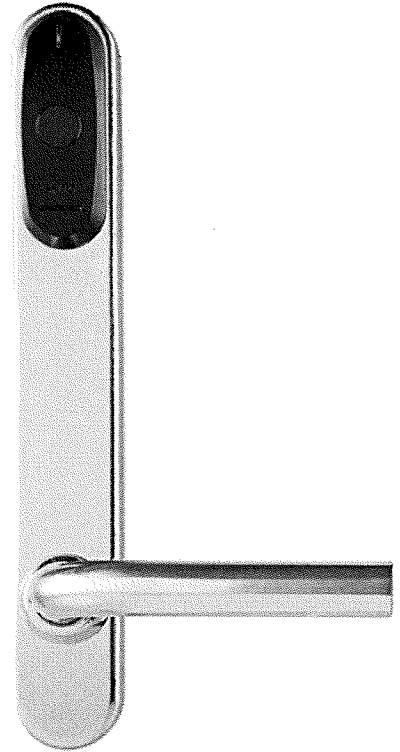
Overslag på etableringsudgifter for elektriker + computer – 25.000 kr. inklusiv moms.

Perioden, hvor låsesystemet vil blive installeret vil strække sig over 14 dage. Inden låsesmedene påbegynder arbejdet, vil være husstand få udleveret låsebrikker, således de ligger klar.

Læser til hoveddørene



Læser til køkkentrapper



Låsebrikker



FORSLAG TIL ETABLERING AF HAVEDØRE MED UDGANG

BILAG 1: INDHENTET TILBUD

1. FORSLAG OM ETABLERING AF HAVEDØRE MED TRAPPER TIL STUELEJLIGHEDERNE PÅ VESTERVANG, BRAMSLYKKEVEJ OG HØJDEDRAGET

A. Design af havedøre og trapper

- i. Der er indhentet tilbud til etablering af havedøre, der har samme udseende som altandørene.
- ii. Trapperne speciallaves af smed og bliver af mere 'let' udseende end hvad den anden andelsforening på Bramslykkevej har.

B. Betaling af havedøre samt trapper:

- i. Andelshaver kan vælge at havedøren samt trappen etableres for et lån taget gennem andelsforeningen og afbetales over huslejen på samme måde som med altanerne.
- ii. Andelshaver kan også vælge at betale for havedøren og trappen selv (se pris under bilaget).

C. Brug af haven

- i. Der indbetales et engangsbeløb (5000 depositum kr.) for at få brugsret over forhaven foran boligens havedør. Haven forbliver at tilhøre andelsforeningens og er derfor retsmæssigt under foreningens kontrol hvis ordensreglerne ikke overholdes. Depositummet tilbagebetales ved udflytning, under forudsætning af at haven er velholdt og ikke skal genetableres.
- ii. Ordensregler som gælder i gården gælder fortsat i forhaverne.
 1. *Der er mulighed for at varsle brugerne af haverne om at oprydde haven i tilfælde af at det ikke holdes pænt. Hvis dette ikke overholdes kan andelsforeningen sørge for oprydning for andelshavers regning.*
- iii. Græsslåning og alment vedligehold, oprydning mm. afholdes af andelshaver.
 1. *Der indkøbes en håndskubber til fælles brug.*
- iv. Hækkene klippes fortsat af gårdmanden for at sikre ensretning
- v. Hækkene lades gro til 160 cm. (max 180 cm ifølge kommunen), for at sikre en smule privatliv i haven, men uden tab af lys i lejlighederne.
- vi. Efter aftale med bestyrelsen, og af hensyn til nuværende og kommende naboer, skal der etableres hæk mellem de to halvdele af forhaverne. På denne måde sikres privatlivet hos diverse andelshavere. Gårdmand står for etablering af dette. Udgiften afholdes af andelshavere, der ønsker udgangen og prisen indregnes den samlede pris.

Vi håber meget på opbakning – også fra altanfolket ☺

Mange hilsner Marie og Lukas, Bramslykkevej 65 st. th.

HTN ENTREPRISE

Henrik Tved Nielsen

Maria
Bramslykkevej 65, st. th.
2500 Valby

Tilbud.

Dato: 16-03-2018

Tilbud på etablering af havedør mod gade.

Hermed fremsendes tilbud på ovennævnte arbejde.

Arbejdet omfatter følgende:

Demontering/montering af radiator.
Demontering af vindue, nedrivning af mur.
Levering og montering af hvid dobbeltdør med 8 stk. glas samt stopning og mørtelfuge.
Gulv lægges.
Fals pudses, lysning samt indfatning opsættes fra eksisterende til gulv.
Levering og montering af trappe, vanger udført i rustfrit firkantør 150x50 mm.
Trin i Jatoba.
Gelænder laves med håndliste i træ og balustre og "medløbere" i rustfrit stål.
2 stk. punktfundamenter støbes i have.
Affald bortkøres.

Pris i alt, inkl. Materialer, inkl. Moms kr. 56.250,00

Malerarbejde samt elarbejde er ikke med i pris.

C. F. Holbechsvej 13, 2800 Kgs. Lyngby. Tlf. +4520157531 Email.: htn_entreprise@hotmail.com

Danske Bank 0261-0010809371 Se nr.: 25725883

Renovering - Ombygning - Nybyg - Nedrivning - Totalentrepriser

Forslag til beslutning på AB Damgårdens generalforsamling.
Den 11. april 2018

forslag:

- 1: **Jeg foreslår at der indføres en præcisering af i vedtægternes § 11**

§ 11.6 Det er ikke tilladt at udleje enkeltværelser eller hele lejligheden gennem Airbnb og sammenlignelige tjenester.

Begrundelse:

Det giver ekstra slid og støj på vores trapper.
Det er ikke trygt med ukendtes gang på trapperne på alle tider af døgnet.
Jeg finder det også utrygt, at nøgler skal cirkulerer mellem fremmede.

- 2: **Jeg foreslår at dørene mellem lejlighederne og hovedtrapperne udskiftes til mere moderne og sikre døre.
Bilag: Overslag fra tømrerfirma.**

Begrundelse:

Det er gamle døre fra dengang ejendommen blev bygget, derfor er de både meget utætte og dårligt sikret vedr. indbrud

- 3: **Jeg foreslår at muligheden for frakobling af låsene på dørene, fra køkkentrapperne til gården, fjernes på alle døre.
Alternativt at muligheden fjernes på de døre, hvor en i opgangen føler det utrygt at dørlåsen jævnligt efterlades frakoblet, udover den tid børnene lejer i gården.**

Begrundelse:

Det at dørene fra køkkentrappen til gården er låst, er efter min mening en ekstra beskyttelse mod indbrud.
Med de nye porte er muligheden øget, for at fremmede kan komme ind i gården.

Forslagsstiller:

Dennis Arentoft Jensen
Brasmslykkevej 53 st. tv.
2500 Valby



Dennis Arentoft Jensen
Bolig Nr. 175

Valby den 14.03.2018

Forslag til generalforsamlingen den 11. april i Andelsforeningen Damgaarden.

Jeg Janni Pedersen Højdedraget 12, 2 th vil gerne stille forslag til at vores andelskrone/m2 pris bør stige, så vi ligger nogenlunde på niveau med andre andelslejligheder i Valby og omegn.

Jeg vil forslå en stigning på 2.000kr/m2. Alternativt valuarvurdering.

Jeg er helt enig i at vi ikke skal have ejerlejlighedspriser, men vi behøver heller ikke være den billigste andelsforening i Valby og omegn.

Se i øvrigt denne artikel samt statistik som er skrevet for nylig i medhæftede link.

<https://www.andelsportal.dk/nyheder/prisstigninger-andelsleiligheder/>

<https://www.dst.dk/Site/Dst/Udgivelser/nyt/GetAnalyse.aspx?cid=29821>

Efterspørgsel på valuarvurderinger er steget med 79 procent

Som følge af udskydelsen af de offentlige ejendomsvurderinger vælger flere og flere andelsboligforeninger at få deres ejendom vurderet af en valuar. Mange andelsboligforeninger vil gerne have opfrisket vurderingen og have et mere retvisende billede af, hvad deres andelsboligforenings ejendom er værd. Renovering af ejendommen har nemlig betydning for ejendommens samlede værdi og dermed også hvor meget man må tage for sin andelsbolig. På andelsportal.dk er efterspørgslen på valuarvurderinger også steget gevaldigt. Sammenligner man de første seks uger af 2016 med de første seks uger af 2015, så har vi på andelsportal.dk haft en vækst på 79 procent i antallet af foreninger, der ønsker tilbud fra en valuar.

Ingen kompensation til andelshaverne

Man har i 2016 valgt at fastfryse ejendomsskatten for de som bor i ejerboliger. Ejerlejligheder, parcelhuse og sommerhuse har dermed fået fastfrosset deres grundskyld, og det offentlige får ikke den ekstraintægt på 570 millioner, som grundskylden stod til at stige med. Anderledes er det for andelshaverne og lejerne. De betaler også grundskyld, og har som de eneste ikke fået lov til at fastfryse deres grundskyld. Skulle andelsboligforeningerne og lejeforeningerne have fastfrosset deres grundskyld ville det

koste statskassen yderligere 170 millioner, og dem kunne man ikke finde plads til ved finanslovsforhandlingerne.

Valuarer skal følge de samme regler

Mange foreninger har været nødsaget til at benytte sig af valuarvurderinger, fordi at de offentlige ejendomsvurderinger har været fastfrosset siden 2013. I de større byer har det været en udfordring, at der har været stor forskel på, hvordan valuarer vurderer de forskellige ejendomme. Nogle andelsboligforeningers ejendomsværdi er steget med mere end 100 procent på meget kort tid. Og det har skabt en usikkerhed for flere aktører på markedet. Det vil man med den nye pakke stramme op på ved at lade alle valuarer følge et særligt regelsæt opstillet af Dansk Ejendomsmæglerforening.

Samtlige valuarer skal følge regelsættet uanset medlemskab af forskellige brancher.

Det forventes at det nye regelsæt vil sætte en stopper for de store prisforskelle, der hidtil har været i forbindelse med andelsbolighandler.

Kilde: Andelsportalen.dk

Andelsboligforeningen Damgården

Valby langgade 226-254, Højdedraget 2-12, Ålholmvej 13-15, Bramslykkevej 35-65, Vestervang 5, 2500 Valby. Kontor: Valby langgade 254. Tlf. 36 16 23 47.

Fuldmagt

Undertegnede andelshaver, som er forhindret i at deltage i foreningens ordinære generalforsamling onsdag den 11. april 2018.

Lejlighed nr. _____

Navn: _____

Adresse: _____

Postnr. og by: _____
(bedes udfyldt med blokbogstaver)

Giver hermed: _____

fuldmagt til på mine vegne at stemme på den ordinære generalforsamling, der afholdes onsdag den 11. april 2018.

Valby, den / 2018

Underskrift

Fuldmagten bedes afleveret på foreningens kontor, brevsprækken i døren ved Vestervang 5 **senest tirsdag 10. april 2018.**