



Tlf: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

Andelsboligforeningen Prs. Charlottes Gade 23 - 29

Prs. Charlottes Gade 23 - 29, 2200 København N

Årsrapport 2012/13

Godkendt på den ordinære generalforsamling

København, den 24 / 1 2013



Indholdsfortegnelse

	Side
Oplysninger om foreningen.....	2
Bestyrelsens underskrifter	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet.....	4
Anvendt regnskabspraksis.....	5
Resultatopgørelse.....	7
Balance	8
Noter	10
Andelskronen	14

Oplysninger om foreningen

Navn: Andelsboligforeningen Prs. Charlottes Gade 23-29

Beliggenhed: Prs. Charlottes Gade 23-29
2200 København N

Matr.nr.: 2698 m.fl. Udenbys Klædebo Kvarter

Hjemstedskommune: København

Bestyrelse: Martin Drost Nielsen (formand)
Mikkel Rode
Claus Hasselmann
Nadia Jill Carver
Lars Mørk
Sofie Holten
Johannes Mannov

Administrator: Datea A/S
Lyngby Hovedgade 4
2800 Kgs. Lyngby

Revisor: BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
1561 København V
Telefon 39 15 52 00
www.bdo.dk
koebenhavn@bdo.dk

Bestyrelsens underskrifter

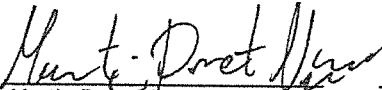
Bestyrelsen og administrator har dags dato aflagt årsrapporten for 2012/13 for Andelsboligforeningen Prs. Charlottes Gade 23 - 29.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 13. januar 2014

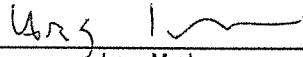
I bestyrelsen:


Martin Drost Nielsen (formand)

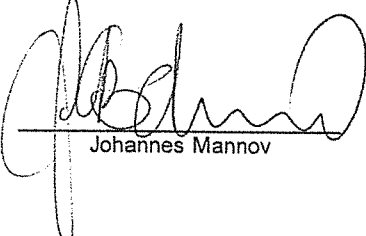
_____ Mikkelt Rode


Claus Hasselmann

_____ Nadia Jill Carver


Lars Mørk

_____ Sofie Holten


Johannes Mannov

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Prs. Charlottes Gade 23 - 29 for regnskabsåret 1. oktober 2012 til 30. september 2013, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter. Revisionen har ikke omfattet budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2012 til 30. september 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 13. januar 2014

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab


Bent Christensen
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Prs. Charlottes Gade 23 – 29 for 2012/2013 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter. Som følge af foreningens karakter er der dog foretaget tilpasninger i opstillingsformen.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden.

Foreningens bestyrelse har endvidere i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt beslutninger truffet på foreningens generalforsamlinger valgt at foretage hensættelser til udførelse af fremtidige vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. Disse hensættelser fremgår som en særskilt post i balancen og medregnes ikke som en del af egenkapitalen og ved opgørelsen af andelskronen. Præsentationen af disse hensættelser er en afvigelse fra bestemmelserne i årsregnskabsloven.

Endvidere indeholder årsrapporten oplysninger om andelens værdi i overensstemmelse med Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er klassificeret efter foreningens art og aktiviteterne omfang samt foreningens ønsker med hensyn til præsentation af tallene.

Udgifter

Udgifter omfatter foreningens omkostninger til drift af foreningen, herunder prioritetsrenter, ejendomsskatter og afgifter, reparation og vedligeholdelse, administrationsudgifter samt afskrivninger på foreningens anlægsaktiver.

Ikke betalte udgifter samt betalte udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsperioder er medtaget i årsrapporten som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.

Periodisering

Alle væsentlige poster i resultatopgørelsen er periodiseret.

Skat

Andelsboligforeningen er skattepligtig af den del af overskuddet, der vedrører lokaler, som er udlejet til lejere, der ikke er andelshavere. Der er ikke afsat udskudt skat.

Anvendt regnskabspraksis fortsat

Balancen

Foreningens ejendom

Ejendommen indregnes (optages) i balancen til kostpris med tillæg af forbedringer. Der afskrives ikke på ejendommen.

Driftsmidler

Større anskaffelser måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi herefter:

Solcelleanlæg..... 10 år 0-30% af kostpris

Øvrige driftsmidler og inventar udgiftsføres over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab til nettorealiseringsværdien.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Finansielle gældsforpligtelser

Prioritetsgælden i ejendommen er i medfør af Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5 stk. 2 litra a, indregnet i balancen med pantebrevsrestgælden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Egenkapital

Egenkapitalen er opgjort efter gældende regler for Lov om andelsboligforeninger.

Andelskronen

Andelskronen opgøres med udgangspunkt i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2 c – på baggrund af den offentlige vurdering.

Resultatopgørelse for perioden 1. oktober 2012 - 30. september 2013

	Note	2012/13	2012/13 Budget (ikke revideret)	2011/12
Boligafgift.....	1	<u>1.503.658</u>	<u>1.400.500</u>	<u>1.460.776</u>
Indtægter i alt.....		<u>1.503.658</u>	<u>1.400.500</u>	<u>1.460.776</u>
Administrationsomkostninger.....	2	158.042	177.600	140.103
Vedligeholdelse.....	3	217.410	104.600	89.940
Vedligeholdelsesmæssig andel af altanrenovering, skønnet 25%.....		794.290	0	0
Vicevært og renholdelse.....	4	93.363	119.000	108.390
Skatter, afgifter og forsikringer.....	5	228.573	206.000	213.492
Afskrivninger, solcelleanlæg.....		<u>47.500</u>	<u>47.520</u>	<u>7.920</u>
Udgifter i alt.....		<u>1.539.178</u>	<u>654.720</u>	<u>559.845</u>
Resultat før renter.....		-35.520	745.780	900.931
Renteindtægter.....		3.657	0	1.860
Renteudgifter.....	6	<u>301.964</u>	<u>177.700</u>	<u>698.769</u>
Årets resultat.....		<u>-333.827</u>	<u>568.080</u>	<u>204.022</u>
Forslag til resultatdisponering				
Afdrag på prioritetsgæld.....		600.762	569.700	350.881
Overført restandel af årets resultat		<u>-934.589</u>	<u>-1.620</u>	<u>-146.859</u>
		<u>-333.827</u>	<u>568.080</u>	<u>204.022</u>

Balance pr. 30. september 2013

A k t i v e r

	Note	2012/13	2011/12
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Grunde og bygninger.....	7	18.202.760	18.277.359
Driftsmidler, Solcelleanlæg.....	8	419.580	467.080
Anlægsaktiver i alt.....		18.622.340	18.744.439
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Debitorer.....		11.125	13.150
Antenneregnskab.....	13	3.087	0
Varmeregnskab.....	14	43.746	51.066
Andre til godehavender.....		27.844	0
Periodeafgrænsningsposter.....		74.557	67.342
Tilgodehavender i alt.....		160.359	131.558
Likvide beholdninger.....		2.531.557	472.486
Omsætningsaktiver i alt.....		2.691.916	604.044
Aktiver i alt.....		21.314.256	19.348.483

Balance pr. 30. september 2013

P a s s i v e r

	Note	2012/13	2011/12
Egenkapital	9		
Andelskapital.....		782.600	782.600
Reserver.....		<u>2.309.569</u>	<u>2.643.396</u>
Egenkapital før hensættelser i alt.....		<u>3.092.169</u>	<u>3.425.996</u>
 Hensættelser			
Hensættelse til udvendig vedligeholdelse.....	10	<u>120.000</u>	<u>120.000</u>
Hensættelse i alt.....		<u>120.000</u>	<u>120.000</u>
Egenkapital i alt.....		<u>3.212.169</u>	<u>3.545.996</u>
 Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld.....	11	17.626.463	14.233.226
Forudbetalt leje og deposita.....		<u>358.548</u>	<u>358.637</u>
		<u>17.985.011</u>	<u>14.591.863</u>
 Kortfristede gældsforpligtelser			
Leverandørgæld.....		25.039	4.356
Forudbetalt boligafgift og leje.....		8.259	0
Indvendig vedligeholdelse.....	12	62.528	59.129
Antenneregnskab.....	13	0	2.832
Anden gæld.....	15	<u>21.250</u>	<u>1.144.307</u>
		<u>117.076</u>	<u>1.210.624</u>
Gældsforpligtelser i alt.....		<u>18.102.087</u>	<u>15.802.487</u>
Passiver i alt.....		<u>21.314.256</u>	<u>19.348.483</u>
 Eventualforpligtelser	16		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	17		
Andelskronen	18		

Noter

	2012/13	2012/13 Budget (Ikke revideret)	2011/12
Note 1 Boligafgift			
Lejeindtægt.....	125.712	124.000	122.570
Boligafgift.....	1.376.864	1.271.500	1.338.206
Andre driftsindtægter.....	1.082	5.000	0
	<u>1.503.658</u>	<u>1.400.500</u>	<u>1.460.776</u>
Note 2 Administrationsomkostninger			
Ejendomsadministration.....	49.630	49.600	48.788
Varmeregnskabshonorar.....	10.082	10.500	9.751
Revisionshonorar.....	19.000	19.000	19.000
Advokathonorar i f.m. byggesag.....	0	25.000	15.625
Advokathonorar i f.m. solcelleanlæg.....	7.500	0	0
Konsulentbistand.....	14.559	10.000	5.646
Drift af varmeinstallationer.....	7.150	7.000	6.343
Diverse serviceabonnementer.....	6.500	7.000	6.500
Gårdlaug.....	27.879	30.000	27.538
Kontingent ABF.....	5.227	0	0
Generalforsamling.....	290	0	0
Møder.....	3.117	10.000	3.296
Kontorartikler og tryksager.....	0	0	765
Gebyrer.....	2.029	3.500	3.168
Godtgørelse telefon og kontorhold.....	18.000	4.000	19.200
Tab på debitorer u/lm, realiseret.....	1.563	0	-20.410
Fællesarbejde, netto.....	-14.484	0	-5.107
Diverse driftsomkostninger.....	0	2.000	0
	<u>158.042</u>	<u>177.600</u>	<u>140.103</u>
Note 3 Vedligeholdelse			
Udvendige døre/vinduer.....	11.036		1.600
Tag.....	68.265		0
Bygning indvendig diverse.....	66.967		20.043
Afløbsinstallationer og sanitet.....	24.504		2.190
Vandinstallationer.....	486		24.496
Varmeanlæg.....	33.633		9.671
El-installationer.....	0		6.998
Vaskerianlæg.....	433		6.960
Inventar.....	972		1.020
Terræn, grund diverse.....	10.136		12.344
Solcelleanlæg.....	-3.750		0
Diverse vedligeholdelse til budgettering.....	0	100.000	0
Indvendig vedligeholdelse LL § 22.....	4.728	4.600	4.618
	<u>217.410</u>	<u>104.600</u>	<u>89.940</u>

Noter

	2012/13	2012/13 Budget (Ikke revideret)	2011/12
Note 4 Vicevært og renholdelse			
Renovation via skattebillet.....	63.165	61.000	57.877
Fjernelse af graffiti.....	7.954	8.000	7.802
Ekstern vicevært service.....	17.869	40.000	36.523
Snerydning.....	4.375	10.000	6.188
	<u>93.363</u>	<u>119.000</u>	<u>108.390</u>
 Note 5 Skatter, afgifter og forsikringer			
El-forbrug.....	27.105	0	30.803
Vandafgift (til staten).....	69.008	76.500	69.225
Skatter og afgifter.....	92.516	91.000	86.994
Bygningsforsikring.....	39.944	38.500	26.470
	<u>228.573</u>	<u>206.000</u>	<u>213.492</u>
 Note 6 Renteudgifter			
Renteudgifter, bank.....	15.999		15.383
Renteudgifter, prioritetslån.....	195.571	609.300	402.357
Kurstab og låneomkostninger v/låneoptagelse.....	90.394		281.029
	<u>301.964</u>	<u>609.300</u>	<u>698.769</u>

Noter

	2012/13	2011/12
Note 7 Grunde og bygninger		
Anskaffelsessum.....	15.819.888	15.819.888
Igangværende projekt, etablering af altaner.....	3.177.162	2.457.471
Heraf anses 25% som vedligeholdelse.....	-794.290	0
	<u>18.202.760</u>	<u>18.277.359</u>
Ejendommens kontante værdi ifølge seneste offentlige vurdering.....	51.000.000	51.000.000
Etablering af altaner forventes afslutte i 2013/14. Der er pr. 30/9 2013 udgiftsført 25 % som den vedligholdsmæssige andel over resultatopgørelsen. Der er taget hensyn hertil i andelskroneberegningen. Projektet finansieres ved en boligafgiftsforhøjelse til de andelshavere, der får altan. Stigningen af boligafgiften svarer til ydelsen på et 30-årigt kontantlån.		
Note 8 Driftsmidler - Solcelleanlæg		
Anskaffelsessum primo.....	475.000	0
Årets tilgang til kostpris.....	<u>0</u>	<u>475.000</u>
Samlet anskaffelsessum ultimo.....	<u>475.000</u>	<u>475.000</u>
Samlede afskrivninger primo.....	7.920	0
Årets afskrivninger	<u>47.500</u>	<u>7.920</u>
Samlede afskrivninger ultimo.....	<u>55.420</u>	<u>7.920</u>
Balanceværdi ultimo.....	<u>419.580</u>	<u>467.080</u>
Note 9 Egenkapital		
Andelskapital.....	<u>782.600</u>	<u>782.600</u>
	<u>782.600</u>	<u>782.600</u>
Reserver		
Overført resultat primo.....	2.643.396	2.439.374
Afdrag på prioritetsgæld.....	600.762	350.881
Overført restandel af årets resultat	<u>-934.589</u>	<u>-146.859</u>
	<u>2.309.569</u>	<u>2.643.396</u>

Noter

	2012/13	2011/12
Note 10 Hensættelse til udvendig vedligeholdelse		
Hensættelse til renovering af kælder og faldstammer.....	120.000	120.000
Hensættelse til vedligeholdelse.....	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>120.000</u>	<u>120.000</u>
 Note 11 Prioritetsgæld		
FlexLån 1, RD, 0,5368%, udløb 31/3 2036, rentetilpasning 1/4 2014.....	13.659.961	14.233.226
FlexLån T 5, RD, 1,5152%, udløb 31/3 2043, rentetilp. 1/4 2018.....	<u>3.966.502</u>	<u>0</u>
	<u>17.626.463</u>	<u>14.233.226</u>
 Restgæld efter 1 år.....	16.911.473	13.648.739
Restgæld efter 5 år.....	13.962.941	11.168.191
 Kursværdien af den samlede prioritetsgæld andrager.....	17.667.472	14.268.179
 Note 12 Indvendig vedligeholdelse		
Hensættelse primo.....	59.129	54.511
Hensættelse året.....	4.728	4.618
Anvendt i året.....	<u>-1.329</u>	<u>0</u>
	<u>62.528</u>	<u>59.129</u>
 Note 13 Antenneregnskab		
Antenne a/c indbetalt indeværende år.....	42.957	39.708
Antenneudgifter.....	<u>-48.876</u>	<u>-45.347</u>
Antenneafregning.....	<u>2.832</u>	<u>8.471</u>
	<u>-3.087</u>	<u>2.832</u>
 Note 14 Varmeregnskab		
Varme a/c indbetalt indeværende år.....	124.665	116.665
Energimærkning.....	<u>-6.375</u>	<u>-8.500</u>
Varmeudgifter indeværende år.....	<u>-162.036</u>	<u>-159.231</u>
	<u>-43.746</u>	<u>-51.066</u>

Noter

	2012/13	2011/12
Note 15 Anden gæld		
Forudbetalinger igangværende overdragelser.....	0	1.085.932
Skyldige omkostninger.....	21.250	34.625
5% tilbageholdt, etablering af solcelleanlæg.....	0	23.750
	<u>21.250</u>	<u>1.144.307</u>

Note 16 Eventualforpligtelser

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervmæssig anvendelse (udlejet lejlighed) til skattefri anvendelse (andelslejlighed). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de lejligheder, som i perioden fra stiftelsen til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status og kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af årsregnskabet balance og derved ikke er indregnet i beregningen af andelenes værdi.

Denne skat er ikke afsat i regnskabet, i det foreningen altid forventes at beholde en lejlighed til udlejning, hvorfor skatten ikke forventes at blive aktuel.

Note 17 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er der tinglyst et ejerpantebrev på kr. 1.000.000.

	2012/13	2011/12
Note 18 Andelskronen		
Egenkapital ifølge årsregnskab.....	3.092.169	3.425.996
Ejendommens kontante værdi ifølge seneste offentlige vurdering	51.000.000	51.000.000
Regulering franske altaner, egenbetaling	-235.056	-235.056
Ejendommens anskaffelsespris	-18.622.340	-18.744.439
Prioritetsgæld til nominel værdi	17.626.463	14.233.226
Prioritetsgæld til kursværdi	-17.667.472	-14.268.179
Reservation	<u>-11.715.764</u>	<u>-15.846.548</u>
Korrigeret egenkapital	<u>23.478.000</u>	<u>19.565.000</u>
<u>Andelsværdi pr. krone / kvadratmeter:</u>		
Indbetalt andelskapital	<u>782.600</u>	<u>782.600</u>
Med virkning fra datoen for generalforsamlingens godkendelse af årsregnskabet, vil andelskronen (værdien af 1 kr. andelskapital) andrage	<u>30,00</u>	<u>25,00</u>
Værdien pr. kvadratmeter andrager	<u>12.000,00</u>	<u>10.000,00</u>



År 2014, den 23. januar, kl. 17.30, afholdtes ordinær generalforsamling i

A/B Prinsesse Charlottes Gade 23-29

Generalforsamlingen afholdtes i Prinsesse Charlottes Gade 31, 2200 København N, i kælderen.

Generalforsamlingen afholdtes med følgende dagsorden:

- 1) Valg af dirigent.
- 2) Valg af referent.
- 3) Bestyrelsens beretning.
- 4) Godkendelse af årsregnskab og andelsværdi.
- 5) Ejendommens vedligeholdelsesstand og eventuelle modernisering.
- 6) Indkomne forslag.
 - a. Mikkel Rode og Sofie Holten stiller forslag om skift af TV-udbyder: Mikkel Rode og Sofie Holten foreslår, at det er den individuelle løsning, der skal tages beslutning om. Bilag til forslaget er sendt ud til andelshaverne.
- 7) Godkendelse af budget og eventuel ændring i boligafgift.
- 8) Valg til bestyrelsen.
- 9) Eventuelt.

Tilstede på generalforsamlingen var 15 andelshaver ud af 29. Hvoraf 4 var repræsenteret ved fuldmagt.

DATEA var repræsenteret af Lonny Petersen.

Formanden bød velkommen til aftenens generalforsamling.

Ad 1) Valg af dirigent.

Lonny Petersen takkede for valget

Herefter konstaterede dirigenten, at aftenens generalforsamling var lovligt indvarslet samt beslutningsdygtig i henhold til foreningens vedtægter.

Ad 2) Valg af referent.

Lonny Petersen blev valgt som referent.

Ad 3) Bestyrelsens beretning.

Bestyrelsen gennemgik beretningen da denne ikke var omdelt.

Altanerne var sat op, men ikke betalt, da sagen ikke har været ført optimalt fra rådgivers side, foreningen er blevet indkaldt til stævning, foreningens advokat har set på sagen, og mener, at foreningen har en god sag, der er igennem foreningens forsikring søgt om retshjælp.

Regnskabet udviser et underskud, da bestyrelsen har besluttet, at medtage 25 % i udgifterne for altansagen, selvom sagen ikke er afsluttet endnu. Det er kun i regnskabet, for lånet til altanerne er hjemtaget, og står på foreningens konto.

I bestyrelsen har man valgt, at holde udgifterne nede, og derfor må bla. vaskemaskinerne vente lidt.

Der er ingen større sager planlagt, da de sidste år har været hårde for bestyrelsen, der har været meget at se til, bla. har altansagen fyldt rigtigt meget.

Solcelleanlægget fungerer, og er tilsluttet foreningens fællesanlæg, på sigt vil man også kunne se det i regnskabet.

Der har været et par stormskader, som der er styr på.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

Ad 4) Godkendelse af årsregnskab og andelsværdi.

Årsregnskabet 2012/13 blev gennemgået af Lonny Petersen

Årsregnskabet udviste et underskud på kr. – 333.827, som overføres til egenkapitalen.

Regnskabet blev herefter enstemmigt godkendt.

Herefter gik man til andelskroneopgørelsen. Bestyrelsen havde forud for generalforsamlingen indstillet til en andelskrone på 12.000 pr. km².

Forslaget blev herefter sat til afstemning og en andelskrone på 12.000 pr. km² blev vedtaget med 2 blanke og 13 for.

Ad 5) Ejendommens vedligeholdelsesstand og eventuelle modernisering.

Punktet blev taget under bestyrelsens beretning, og udgår hermed på dagsorden.

Ad 6) Indkomne forslag fra bestyrelsen.

- a. Mikkelt Rode og Sofie Holten stiller forslag om skift af TV-udbyder: Mikkelt Rode og Sofie Holten foreslår, at det er den individuelle løsning, der skal tages beslutning om. Bilag til forslaget er sendt ud til andelshaverne.**

Mikkelt Rode fortalte om forslaget, og der blev talt frem og tilbage, om hvad man havde i dag og betalte, og hvad ParkNet tilbyder. Det vil blive fra 1. oktober 2014. Det vil være sådan, at det er ParkNet der opkræver direkte hos andelshaverne, man bliver tilmeldt "grundpakken" og kan så selv vælge gennem ParkNet hvilken løsning (pakke) og pris man vil betale.

Forslaget blev sat til afstemning og blev vedtaget med 14 stemmer for og en imodl, hvoraf denne var en fuldmagt.

Ad 7) Godkendelse af budget og eventuel ændring i boligafgift.

Budgettet for 2013/14 blev gennemgået af Lonny Petersen. Der er ikke lagt op til nogen boligafgiftstigning.

Budgettet for 2013/14 blev sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

Ad 8) Valg til bestyrelsen.

På valg var bestyrelsesformand Martin D. Nielsen, Martin er ikke villig til genvalg som formand, men stiller op som bestyrelsesmedlem.

Mikkelt Rode er fratrådt som bestyrelsesmedlem, der blev ikke valgt noget bestyrelsesmedlem for resten perioden.

Bestyrelsesmedlemmerne Claus Hasselman, Sofie Holten og Johannes Mannov var alle på valg for en 2-årig periode. Claus stillede op som formand og blev valgt. Sofie og Johannes blev begge genvalgt for en ny 2-årig periode.

Suppleanten, Karen Schomacker stillede igen op og blev valgt med applaus fra forsamlingen.

Bestyrelsen ser efter aftenens generalforsamling således ud:

Bestyrelsesformand, Claus Hasselman	På valg 2015.
Bestyrelsesmedlem, Martin D. Nielsen	På valg 2015.
Bestyrelsesmedlem, Nadia Jill Carver	På valg 2014.
Bestyrelsesmedlem, Lars Mørk	På valg 2014.
Bestyrelsesmedlem, Sofie Holten	På valg 2015.
Bestyrelsesmedlem, Johannes Mannov	På valg 2015.
Suppleant, Karen Schomacker	På valg 2014.



Ad 9) Eventuelt.

- Der er planlagt arbejdsdage til lørdag den 5. april og lørdag den 27. september 2014.

Dirigenten konstaterede Dagsordenen for gennemgået, takkede for god ro og orden, og hævede generalforsamlingen. kl. 18.25

Som dirigent:

Lonny Petersen

Bestyrelsen:

Formand, Martin D. Nielsen

Bestyrelsesmedlem, Nadia Carver

Bestyrelsesmedlem, Mikkel Rode

Bestyrelsesmedlem, Lars Mørk

Bestyrelsesmedlem, Claus Hasselman

Bestyrelsesmedlem, Sofie Holten

Bestyrelsesmedlem Johannes Mannov