

## **E/F Flakholmen 7-13**

### **Indkaldelse til Generalforsamling for 2023**

Hermed indkaldes til ordinær generalforsamling i Ejerlejlighedsforeningen Flakholmen 7-13, der afholdes søndag d. 28. april kl. 13:00. Mødet holdes i haven, hvis vejret tillader det. Ved dårligt vejr, rykker vi indenfor hos Bjørn og Kirsten 7 st.th.

Hvis du ikke kan deltage på generalforsamlingen, har du mulighed for at aflevere en fuldmagt. Denne afleveres senest dagen før kl. 22:00 i Nicklas' postkasse – Flakholmen 13, 3.tv.

Vi forventer generalforsamlingen afviklet på ca. halvanden time og der vil være lidt at drikke samt snacks.

Dagsorden for den ordinære generalforsamling:

1. Valg af dirigent
2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne regnskabsår, se bilag 1
3. Forelæggelse af årsregnskabet for 2023 til godkendelse, se bilag 2
4. Forelæggelse af budget for 2024 til godkendelse, se bilag 3
5. Valg af revision, Bjørn har indvilliget i at overtage revisionen og opstiller ligeledes regnskabet.
7. Valg af medlemmer – Magnus og Tobias er på valg. Magnus genopstiller og Tobias genopstiller ikke.
8. Valg af suppleanter – Hannah er på valg.
9. Indkomne forslag fra bestyrelsen eller medlemmer
10. Eventuelt

Alle emner kan tages op, men intet kan besluttes.

# E/F Flakholmen 7-13

## Bilag 1

### Årsberetning for Ejerforeningen Flakholmen 7-13 for 2023

Der blev som vanligt afholdt et par arbejdsdage med pænt fremmøde, hvor der blev ordnet have, småreparationer, rengøring mv., men også hygget, spist pizza og snakket. Det er en god måde at lære sine naboer at kende på, så Bestyrelsen vil fortsat anbefale alle at møde op.

Der var planlagt renovering af de sidste kviste vi manglede samt gavlen på nordsiden og renovering af jern under indgangspartier inkl. ny terrazzo. I forbindelse med renovering af indgangspartierne stod det klart at jernene var tæret. Jernene blev slebet ned og behandlet, hvorefter gulvet blev lukket til og indgangspartierne bliver nu støttet nedefra med opmuret lecablokke.

Foruden den planlagte renovering kom der også uforudsete projekter, som skulle løses. Heriblandt en vaskemaskine der efter mange års drift ikke kunne mere og som blev udskiftet. Der blev også taget indledende prøver for kontrol af asbest i de brudte rørisoleringer i kælderen, hvilket medførte en større nedlukning af kælderen i slutningen af 2023. Kælderen blev asbestsaneret og genåbnet i starten af 2024.

Asbestsaneringsprojektet bliver midlertidigt finansieret via foreningens grundfond, hvis saldo pr. 31.12.2023 var opgjort til 581.737 kr. Årets regnskab viser et realiseret underskud på 198.997 kr. mod et budgetteret underskud på 163.500 kr., som kan forklares med at budgetteret vedligeholdelsesopgaver for 2022 blev udført i 2023 samt uforudsete udgifter til asbestprojekt og ny vaskemaskine.

Storskraldsrummet blev tømt under asbestsaneringsprojektet, men grundet nye regler for storskrald i Københavns Kommune er det ikke muligt at bibeholde den tidligere ordning, hvor man blot kunne bestille en container til storskrald. Dette betyder at det fremadrettet ikke vil være muligt at henstille sit storskrald i storskraldsrummet, men at Bestyrelsen sørger for at bestille afhentning af stort indbo og indendørs træ på udvalgte datoer i løbet året, som oplyses på opslagstavler i opgangene.

De bedste hilsener

Bestyrelsen

## Resultatopgørelse

2023 2022

## Indtægter

Note

|                          |                |                |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Opkrævede fællesudgifter | 671.040        | 641.025        |
| Indtægt fra vaskeanlæg   | 20.510         | 18.690         |
| El-tilskud               | 1.500          | 1.500          |
| <b>Indtægter i alt</b>   | <b>693.050</b> | <b>661.215</b> |

## Omkostninger

|                                |         |         |
|--------------------------------|---------|---------|
| Grundskyld (Flakholmen7, kld.) | -3.542  | -3.481  |
| Affaldsgebyr                   | -87.256 | -70.697 |
| Skatter og afgifter m.m. i alt | -90.798 | -74.178 |

|                                      |                 |                 |
|--------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Vicevært og renholdelse              | -112.405        | -113.601        |
| Ejendomsforsikring                   | -83.780         | -73.996         |
| El                                   | -29.767         | -46.314         |
| Drift af kælderlokale                | 1 -11.184       | -10.685         |
| Falckabonement                       | -5.761          | -5.390          |
| <b>Øvrige ejendomsudgifter i alt</b> | <b>-242.897</b> | <b>-249.986</b> |

|                                            |                 |                |
|--------------------------------------------|-----------------|----------------|
| Blikkenslager                              | -5.032          | -5.578         |
| Elektriker                                 | -14.290         | -503           |
| Murer/maler/tømrer                         | -5.625          | 0              |
| Vedl. gårdanlæg, materialer mv.            | -10.762         | -1.819         |
| Vaskeri                                    | -43.636         | -7.892         |
| Varmeanlæg                                 | -16.044         | -21.817        |
| Vedligeholdelse tag og vinduer m.v.        | -210.469        | 0              |
| Brandsikkerheds-gennemgang                 | 0               | -8.821         |
| Forsikring - selvrisiko                    | 0               | -10.302        |
| Vindues-rep                                | 0               | -4.250         |
| Asbest-undersøgelser                       | -57.150         | 0              |
| Udskiftning af terazzo ved indgangspartier | -114.156        |                |
| heraf dækket af grundfond                  | 2 24.156        | 0              |
| <b>Vedligeholdelse</b>                     | <b>-453.008</b> | <b>-60.982</b> |

|                                          |                 |                 |
|------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Administration                           | -82.500         | -81.500         |
| Varme- og vandregnskab                   | -17.732         | -16.601         |
| Generalforsamling                        | -256            | -111            |
| Fortæring på arbejdsdage                 | -2.047          | -1.839          |
| Webside, skilte, småomkostninger         | -1.605          | -558            |
| Gaver                                    | 0               | -112            |
| <b>Administration m.v. i alt</b>         | <b>-104.140</b> | <b>-100.721</b> |
| <b>Netto rente- og bank-omkostninger</b> | <b>-1.204</b>   | <b>-2.043</b>   |
| <b>Omkostninger i alt</b>                | <b>-892.047</b> | <b>-487.910</b> |

|                       |                 |                |
|-----------------------|-----------------|----------------|
| <b>Årets resultat</b> | <b>-198.997</b> | <b>173.305</b> |
|-----------------------|-----------------|----------------|

| <b>Balance</b>                                   |      | <b>2023</b>    | <b>2022</b>    |
|--------------------------------------------------|------|----------------|----------------|
| <b>Aktiver</b>                                   | Note |                |                |
| Tilgode hos ejere vedr.renovering af faldstammer | 3    | 141.043        | 173.659        |
| Tilgode hos ejere vedr. vaskepoletter            |      | 2.300          | 2.500          |
| Tilgode hos ejere vedr. vandregnskab             |      | 18.034         | 5.007          |
| <b>Tilgode hos ejere i alt</b>                   |      | <b>161.377</b> | <b>181.166</b> |
|                                                  |      |                |                |
| Periodeafgrænsningsposter                        |      | 959            | 9.134          |
| <b>Andre aktiver i alt</b>                       |      | <b>959</b>     | <b>9.134</b>   |
|                                                  |      |                |                |
| Nordea grundfondskonto 2216-4387576059           |      | 581.737        | 450.270        |
| Nordea driftskonto 2216-5363435647               |      | 45.764         | 249.802        |
| <b>Likvide midler og bankindeståender i alt</b>  |      | <b>627.501</b> | <b>700.072</b> |
|                                                  |      |                |                |
| <b>Aktiver i alt</b>                             |      | <b>789.837</b> | <b>890.372</b> |
|                                                  |      |                |                |
| <b>Passiver</b>                                  |      |                |                |
| Egenkapital primo                                |      | 183.788        | 10.483         |
| Årets resultat                                   |      | -198.997       | 173.305        |
| <b>Egenkapital i alt</b>                         |      | <b>-15.209</b> | <b>183.788</b> |
|                                                  |      |                |                |
| Grundfondsreserve                                | 4,5  | 581.737        | 450.270        |
| <b>Hensættelser i alt</b>                        |      | <b>581.737</b> | <b>450.270</b> |
|                                                  |      |                |                |
| Nordea byggelån 2216-6887605937                  | 3    | 141.043        | 173.659        |
| Kreditorer                                       |      | 50.890         | 25.285         |
| Gæld til ejere i øvrigt                          |      | 0              | 1.019          |
| Gæld til ejere vedr. varmeregnskab               |      | 6.376          | 56.350         |
| Mellemregning PG-Administration                  |      | 25.000         | 0              |
| <b>Gæld i alt</b>                                |      | <b>223.309</b> | <b>256.313</b> |
|                                                  |      |                |                |
| <b>Passiver i alt</b>                            |      | <b>789.837</b> | <b>890.371</b> |

## Noter

### 1: Drift af kælderlokale

Ejerforeningen overtog i 1994 et kælderlokale fra et tidligere foreningsmedlem. Kælderlokalets andel af fællesomkostningerne udgiftsføres

### 2: Terrazzo

Af budgettet for 2023 fremgår det, at eventuel overskridelse som følge af rustne jern ville blive dækket af grundfonden.

### 3: Tilgode hos ejere vedr. renovering af faldstammer

Afvikling af lån for faldstammer varetages af administrationen, og opkræves via fællesudgifterne.

Saldo på lånet udgør pr. 31.12.2022 kr. 141.043

Saldo optræder som tilgodehavende hos ejere i aktiver, og som gæld til bank i passiver

### 4: Grundfond

Foreningen sparer op til fremtidige renoveringer i en grundfond som betales ift.

lejlighedernes fordelingstal

|                               |                |
|-------------------------------|----------------|
| Saldo 1.1.2023                | 450.271        |
| Indbetalt af ejere i 2023     | 155.622        |
| Betalt terrazzo-overskridelse | -24.156        |
| Renter                        | 0              |
| Saldo 31.12.2023              | <b>581.737</b> |

### 5: Grundfond (2)

Det er oplyst, at bestyrelsen pt. arbejder på at opnå forrentning af indestående på grundfond

Regnskabet godkendt af Bestyrelsen d. 9. april 2024

Nicklas Kofoed Haarman - Formand

Esben Buhl Rasmussen

Tobias Malling Kørvell

Magnus Gaarden

Bahram Amidzadeh

## Revisionspåtegning:

Det er en ejer i foreningen der står for revisionen af regnskabet. Dette er en tradition som har været i ejendommen igennem en del år, men det skal derfor understreges at det *ikke* er et revisionsfirma der står for revisionen.

Denne konstruktion har fordele (besparelser eftersom det er ulønnet) og ulemper (at det ikke er en udefra uafhængig instans der kontrollerer regnskabet). Den ejer der står for revisionen bør dog ikke være en del af bestyrelsen.

Valg af revisor foretages hvert år på generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan til enhver tid vælge at der skal anvendes en "rigtig revisor". Ligeledes fremgår det af vedtægternes § 19, at 1/4 af medlemmerne – efter fordelingstal eller efter antal – kan kræve at det skal være en statsautoriseret revisor der udfører revisionen.

Daglig drift foregår ved at bestyrelsen afgør hvilken vedligeholdelse der foretages på ejendommen, herunder valg af håndværkere (hvis det ikke er større projekter der vedtages på generalforsamlingen), betaling af regninger foretages af administrationen og godkendes af bestyrelsen.

Det er derfor min generelle opfattelse at der er god adskillelse mellem betaling og godkendelse af regninger, og tilstrækkelig uafhængig kontrol, til at der er sikret en betryggende forretningsgang.

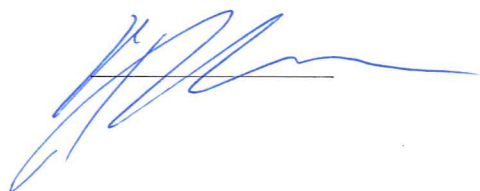
Revisionen består grundlæggende af opstilling af regnskabet på baggrund af administrationens bogføring, samt en gennemgang af bilag, for at sikre rimeligheden af de bogførte omkostninger i forhold til faktiske udførte arbejder, korrekt bogføring mv.

Revisionens vinkel er, at de bogførte omkostninger virker rimelige i forhold til de faktiske udførte arbejder, i mindre grad på om det enkelte bilag er sat på den korrekte konto. Alle væsentlige bilag har dog grundlæggende været gennemgået.

Revisionen har ikke givet anledning til bemærkninger.

Bjørn Johansen d. 8. april 2024

Flakholmen 7, st.th.



## Budgetforslag 2024 - Flakholmen 7-13

| Indtægter                                                  | Budget 2023     | Budget 2024     | Regnskab 2023      |
|------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|--------------------|
| Opkrævede fællesudgifter                                   | 671.000         | 671.000         | 671.040            |
| Indtægt fra vaskeanlæg                                     | 20.000          | 20.000          | 20.510             |
| El-tilskud                                                 | 1.500           | 1.500           | 1.500              |
| <b>Indtægter i alt</b>                                     | <b>692.500</b>  | <b>692.500</b>  | <b>693.050</b>     |
| <b>Omkostninger</b>                                        |                 |                 |                    |
| Ejenddomsskat (Flakholmen 7, kld.)                         | -4.000          | -7.000          | -3.542             |
| Ejendomsskatter og affald                                  | -75.000         | -105.000        | -87.256            |
| <b>Skatter og afgifter i alt</b>                           | <b>-79.000</b>  | <b>-112.000</b> | <b>-90.798</b>     |
| Vicevært, renholdelse, saltning                            | -120.000        | -130.000        | -112.405           |
| Forsikringer / kontingenter                                | -76.000         | -90.000         | -83.780            |
| El                                                         | -50.000         | -35.000         | -29.767            |
| Drift af kælderlokale                                      | -11.000         | -18.060         | -11.184            |
| Falckabbonnement                                           | -5.500          | -6.000          | -5.761             |
| Vaskeri                                                    | -8.000          | -10.000         | -43.636            |
| Varmeanlæg                                                 | -15.000         | -30.000         | -16.044            |
| <b>Ejendomsudgifter i alt:</b>                             | <b>-285.500</b> | <b>-319.060</b> | <b>-302.577</b>    |
| VVS                                                        | -15.000         | -10.000         | -5.032             |
| Elektriker                                                 | -15.000         | -10.000         | -14.290            |
| Murer, maler, tømrer, div.                                 | -50.000         | -50.000         | -5.625             |
| Gård-areal / have /arbejdsdage / asfalt                    | -6.000          | -13.000         | -10.762            |
| Renovering af kviste og gavl                               | -210.000        | 0               | -210.469           |
| Renovering af jern under indgangspartier inkl. ny terrazzo | -90.000         | -11.800         | -114.156 1)        |
| - Heraf dækket af grundfond                                | 0               | 11.800          | 24.156             |
| Asbestundersøgelser                                        | 0               | 0               | -57.150            |
| Fugleværn og tagrender                                     | 0               | -50.000         | 0                  |
| <b>Vedligeholdelse i alt</b>                               | <b>-386.000</b> | <b>-133.000</b> | <b>-393.328</b>    |
| Administration                                             | -83.000         | -84.000         | -82.500            |
| Varme og vand-regnskab                                     | -16.000         | -20.000         | -17.732            |
| Generalforsamling                                          | -500            | -1.000          | -256               |
| Fortæring arbejdsdage mv.                                  | -3.000          | -3.000          | -2.047             |
| Diverse (web-hotel, div. omk.)                             | -1.000          | -1.000          | -1.605             |
| <b>Administration mv. i alt</b>                            | <b>-103.500</b> | <b>-109.000</b> | <b>-104.140</b>    |
| Renteudgifter / bankomk.                                   | -2.000          | -3.000          | -1.204             |
| <b>Resultat</b>                                            | <b>-163.500</b> | <b>16.440</b>   | <b>-198.997 2)</b> |
| Egenkapital 2023                                           |                 |                 | -15.209 2)         |
| Egenkapital 2024                                           |                 | 1.231           | 2)                 |

1) Opgaven hvorved indgangspartierne skulle støttes nedefra vha. lecablokke var bestilt til udførelse i 2023, men blev ikke helt gennemført grundet nedlukning af kælderen som følge af positiv test for asbest. Arbejdet blev genoptaget i 2024 og er nu udført.

2) Der arbejdes ikke normalt med væsentlig opsparing via egenkapitalen, da opsparing gennemføres via grundfonden (der ved årets udgang er på kr. 581.737). I 2023 var der budgetteret med et underskud, da man året forinden havde budgetteret og bestilt arbejder som først kunne udføres i 2023. I 2024 budgetteres der med et overskud for at bringe egenkapitalen tilbage i plus.