

**Andelsboligforeningen
Haabet
(CVR-nr. 29 75 55 15)
(Stiftet 1. oktober 2006, ejendommen er opført i 1913)**

**Amagerbrogade 4-16, Ved Amagerport 1-3, Ved Linden 5-13 og Svinget 2
2300 København S**

**Årsrapport for 2013
(7. regnskabsår)**

Budget for 2014

Administrator:

DEAS A/S
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg
Telefon 70 30 20 20

Indholdsfortegnelse

	Side
Administrators og bestyrelsens påtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2 - 3
Anvendt regnskabspraksis	4 - 5
Bestyrelsens beretning	6 - 7
Resultatopgørelse	9
Balance	9 - 10
Noter	11 - 19
Nøgletal	20 - 21
Budget for 2014 med prognose for 2015 - 2017	22 - 23

Administrators og bestyrelsens påtegning

Administrators påtegning:

Årsrapporten for 2013 indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. marts 2014



 DEAS A/S

Bestyrelsens påtegning:

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2013 for Andelsboligforeningen Haabet.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder samt foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Samtlige aktiver, der tilhører foreningen, er indregnet i balancen og forsvarligt værdiansat. Foreningens aktiver er ikke pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

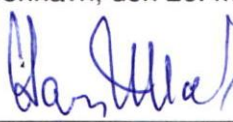
Der er ikke indtil underskriftstidspunktet konstateret besvigelser eller formodning om besvigelser mod foreningen. Der er ligeledes ikke i perioden fra regnskabsårets udløb indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabsrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

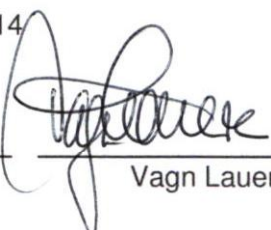
København, den 26. marts 2014



 Gertrud Jessen



 Lars Ulbæk
 (formand)



 Vagn Lauersen



 Bjørn Klinke



 Anette Sylvest



 Leif Hald

Den uafhængige revisors erklæringer

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Haabet.

Påtegning på årsregnskab

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Haabet for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter. De anførte nøgletal, budgettal og prognoser er ikke omfattet af vor revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen 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 handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for foreningens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af om den af bestyrelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af bestyrelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Den uafhængige revisors erklæringer

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, skal vi henvise til omtalen i note 10, hvori bestyrelsen omtaler usikkerheden vedrørende ejendommens værdiansættelse. Vi er enige i beskrivelsen af usikkerheden i note 10.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 10. april 2014

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Søren K. Bünger
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder samt foreningens vedtægter.

Om den anvendte regnskabspraksis, der er uændret fra forrige år, kan i øvrigt oplyses følgende:

Foreningens regnskabspraksis er ændret i forhold til tidligere år. Forbedringsomkostninger til etablering af fibernet var sidste år klassificeret som et tilgodehavende. Dette er i år ændret således, at det nu indgår på ejendommens anskaffelsessum. Sammenligningstallene er tilpasset og ændringen har ikke medført ændret resultat, egenkapital eller andelskrone

Resultatopgørelsen:

Boligafgift/lejeindtægt:

Indtægtsføres i det regnskabsår den vedrører uanset betalingstidspunktet.

Øvrige indtægter og udgifter:

Øvrige indtægter og udgifter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret, indtægtsføres respektive udgiftsføres i resultatopgørelsen.

Balancen:

Anlægsaktiver:

Ejendommen er indregnet til anskaffelsessum inkl. senere forbedringer. Der afskrives ikke på ejendommen.

Tilgodehavender:

Tilgodehavender er indregnet til nominel værdi med fradrag af eventuelle nedskrivninger til imødegåelse af forventet tab.

Periodeafgrænsningsposter:

Periodeafgrænsningsposter er indregnet i balancen og omfatter afholdte indtægter og udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Reserver:

Der er reserveret til større vedligeholdelse og Grundejernes investeringsfond. Reserverne er opført under passiver i balancen.

Prioritetsgæld:

Prioritetsgæld er indregnet til nominel værdi på balancedagen.

Renteswap:

Til prioritetsgælden og anlægslånet er knyttet renteswapaftaler, der er optaget i regnskabet til markedsværdi pr. balancedagen. Årets regulering føres på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Skatter:

Andelsboligforeningen er skattepligtig af den del af overskuddet, der kan henføres til de udlejede boliger, p-pladser m.v. Eventuel skat udgiftsføres i resultatopgørelsen.

Vedligeholdelsesplan:

Der er udarbejdet vedligeholdelsesplan som senest er opdateret i 2013.

Nye lovkrav for regnskaber med årsafslutning 31. december 2013 eller senere

Nøgletalsoplysningerne er oplyst i regnskabet og de enkelte punkter er anført med parentes.

Bestyrelsens beretning

Hovedaktivitet:

Foreningens aktivitet er at drive andelsboligforening. En del af foreningens boliger er ikke solgt og udlejes derfor.

Usikkerhed omkring indregning og måling

Foreningens ejendom indregnes og værdiansættes til anskaffelsessum inkl. forbedringer i alt kr. 331,4 mio. kr. Der er primo 2010 foretaget valuarvurdering af ejendommen udvisende kr. 330 mio. kr. Seneste offentlige ejendomsværdi pr. 1/10 2012 udgør kr. 181 mio. kr. Under hensyntagen til de budgetterede resultater for de kommende år samt de tiltag, er iværksat i foreningen, er det bestyrelsens opfattelse, at ejendommen er indregnet og værdiansat forsvarligt.

Bestyrelsen skal dog gøre opmærksom på, at der kan være usikkerhed omkring ejendommens værdiansættelse, og at usikkerheden kan være væsentlig.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets driftsresultat udgør kr. 360.173. Resultatet er fremkommet efter at der er afskrevet kr. 934.738 i tab på tilgodehavender og indtægtsført 184.525 kr. i leje vedr. tidligere år. Resultatet er således forværret i forhold til sidste år, men bestyrelsen anser årets resultat som tilfredsstillende.

Foreningen har i 2013 fokuseret en del på omlægning af finansieringen samt løbende vedligeholdelse og drift af ejendommen. Desuden er der fokuseret på at sikre udlejningen af erhvervslejemålene og undgå tomgang.

Der er i regnskabet afholdt forbedringsudgifter, inkl. årets udgifter til fibernetablering, vedrørende ejendommen på kr. 693.528 med henblik på til stadighed at holde ejendommen i god stand og dermed forøge ejendommens brugsværdi for andelshaverne. Derudover er der som beskrevet i anvendt regnskabspraksis overført kr. 656.753 fra fiberregnskab tidligere år til ejendommens værdi.

Foreningen har brugt flere midler på inkassoomkostninger og må stadig konstatere vanskeligheder med at inddrive visse tilgodehavender. Der er derfor foretaget en grundig gennemgang af foreningens tilgodehavender. På baggrund af at foreningens samlede tilgodehavender hos andelshavere og lejere er faldet med ca. 424.000 kr. i forhold til 2012 er der i år tilbageført 218.000 kr. fra hensættelse til tab på debitorer.

Foreningen har omlagt prioritetsgælden, således at afdragsfriheden er forlænget til år 2022. Prioritetsrenterne er uændrede af omlægningen, men foreningen har haft en kursgevinst på ca. 750.000 kr. ved omlægningen. Foreningen har ligeledes omlagt renteswapaftalen på foreningens banklån, hvilket har medført en besparelse på ca. 0,5% samt en forlængelse af renteswapaftalens løbetid. Foreningens finansiering gennemgås regelmæssigt med Nordea med henblik på at sikre foreningen den mest optimale finansiering.

Foreningen har på statutidspunktet uudnyttet trækingsret på kassekredit, og det er bestyrelsens opfattelse, at foreningens likviditet er sikret fremadrettet og tilstrækkelig til foreningens drift.

Bestyrelsen finder at årets overskud er tilfredsstillende og bestyrelsen ønsker fremadrettet at generere et lille overskud og styrke foreningens likviditet samtidig med at der afholdes større almindelig vedligeholdelse af ejendommen og eventuelle udgifter til forbedringer m.v.

Bestyrelsens beretning

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Markedsværdien af foreningens renteswaps, der på statutidspunktet er negativ med 36,89 mio. kr., har efterfølgende udviklet sig negativt, således at den pr. 31. marts 2014 er ca. 5,90 mio. kr. større end på statutidspunktet. Dette bevirker, at foreningens egenkapital er forværret tilsvarende pr. 31. marts 2014, ændringen har dog ingen effekt på andelskronen. Med den forventede renteutvikling i samfundet, herunder, at den lange rente er svagt stigende, er der positiv indikation for, at markedsværdien af renteswappen, og dermed egenkapitalen, kan forbedres fremadrettet.

Desuden er der efter statusdagen indgået ca. 423.000 kr. i dækning af foreningens forsikringstilgodehavender.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december

Note	2013 Budget (ej revideret)		2013 Regnskab	2012 Regnskab
		INDTÆGTER:		
1	12.730.000	Boligafgift	12.771.646	12.418.760
	1.071.000	Boligafgift - moderniseringstillæg	1.061.577	1.147.554
	1.920.000	Leje, beboelse	1.887.531	1.894.022
	800.000	Leje, beboelse - forbedringer	763.484	685.122
	558.000	Leje, beboelse - fremleje	557.678	398.213
	2.250.000	Leje, erhverv	2.263.862	2.216.064
	25.000	Leje, erhverv - forbedringer	24.751	24.258
	0	Leje, erhverv, leje tidl. år	184.525	0
2	0	Fiberopkrævning, netto	165.588	0
3	610.000	Garageleje, P-pladser og Kældre	625.740	612.070
4	100.000	Øvrige indtægter	126.101	193.288
	0	Tilbageført boligafgift og leje vedr.2011	0	-309.469
	<u>20.064.000</u>	Indtægter i alt	<u>20.432.483</u>	<u>19.279.882</u>
		UDGIFTER:		
5	11.140.000	Prioritetsrenter og -bidrag, inkl. swap	11.115.480	11.095.744
6	3.100.000	Øvrige renteudgifter, inkl. swap	2.937.240	3.071.790
	682.000	Grundskyld	681.516	636.932
	418.000	Dagrenovation	417.969	379.058
	680.000	Vandforbrug	670.079	643.490
	206.000	Forsikringer	205.389	199.104
	130.000	Elektricitet	117.733	115.072
7	550.000	Renholdelse og vicevært	608.353	527.163
8	1.200.000	Reparation og vedligeholdelse	1.218.209	956.146
	183.000	Hensat til indvendig vedligeholdelse	182.603	174.454
	310.000	Administration	309.973	302.413
	48.000	Revision og regnskabsudarbejdelse	48.000	46.000
9	500.000	Andre honorarer	461.673	416.115
	55.000	Kontorhold, porto og gebyrer	85.227	52.444
	10.000	Møde- og foreningsudgifter	9.107	8.426
	30.000	Kabletv, fremlejere	32.429	27.966
	45.000	El og varme tomgang	29.052	45.479
	500.000	Afskrevet tab på debitorer	934.738	594.762
	0	Tilbageført fra hensat imødegåelse tab	-218.000	-571.000
	0	Selskabsskat	0	0
	<u>19.787.000</u>	Udgifter i alt	<u>19.846.770</u>	<u>18.721.558</u>
	<u>277.000</u>	Driftsresultat	<u>585.713</u>	<u>558.324</u>
		Resultatdisponering		
	0	Afdrag på prioritetsgæld	0	0
	<u>277.000</u>	Overført resultat	<u>585.713</u>	<u>558.324</u>
	<u>277.000</u>	Disponeret i alt	<u>585.713</u>	<u>558.324</u>

Balance pr. 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	2013 kr.	2012 kr.
Ejendommens værdikonto:		
Saldo 1. januar	330.692.873	329.257.099
Forbedringer i regnskabsåret	491.535	779.021
Etablering af fibernetværk	<u>201.993</u>	<u>656.753</u>
10 (F2) Ejendommens værdi	<u>331.386.401</u>	<u>330.692.873</u>
(Offentlig vurdering pr. 1/10 2012, kr. 181.000.000)		
Anlægsaktiver i alt	<u>331.386.401</u>	<u>330.692.873</u>
Tilgodehavende boligafgift m.v.	576.353	1.391.507
Tilgodehavende boligafgift, henstand	24.826	0
Tilgodehavende leje	868.036	582.819
Tilgodehavende garageleje	213	5.295
Afdragsordninger	133.262	47.520
Hensat til tab på debitorer	<u>-798.000</u>	<u>-1.016.000</u>
Nettorestancer i alt	804.690	1.011.141
Udlæg for beboere	46.550	24.230
Forudbetalt forsikring	155.754	150.655
Forudbetalt TDC/Yousee	0	449
Forudbetalt lejeydelse Ista	7.189	7.189
Uafregnede handler, vurderingshonorarer	16.635	16.636
Tilgodehavende forsikringssager	455.916	660.447
Andre tilgodehavender	96.088	116.314
Grundejernes Investeringsfond, indestående	<u>1.856.305</u>	<u>1.351.064</u>
Tilgodehavender	<u>3.439.127</u>	<u>3.338.125</u>
Nordea Bank, foreningskonto	8.349	5.149
Mellemregning med administrator	<u>30.100</u>	<u>-</u>
Likvide beholdninger	<u>38.449</u>	<u>5.149</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>3.477.576</u>	<u>3.343.274</u>
Aktiver i alt	<u><u>334.863.977</u></u>	<u><u>334.036.147</u></u>

Balance pr. 31. december

		Passiver	
Note		2013 kr.	2012 kr.
11	Egenkapital før reserver	<u>-35.548.923</u>	<u>-54.224.533</u>
	Reserver:		
	Reserve til større vedligeholdelse	740.000	740.000
	Reserve til Grundejernes Investeringsfond	<u>1.856.305</u>	<u>1.351.064</u>
	(F3) Reserver i alt	<u>2.596.305</u>	<u>2.091.064</u>
	Egenkapital incl. reserver	<u>-32.952.618</u>	<u>-52.133.469</u>
12	Prioritetsgæld, restgæld	257.483.000	257.483.000
12	Renteswap tilknyttet prioritetsgæld, markedsværdi	36.090.428	52.025.791
	Forudbetalt boligafgift m.v.	245.088	76.126
	Deposita	2.105.786	1.745.253
	Fast forudbetalt leje	1.128.549	1.206.769
	Indvendig vedligeholdelse	1.257.796	1.198.489
	Elregnskab fremlejere:		
	Saldo 1. januar	14.715	
	A contobidrag	36.292	
	Afholdte eludgifter	<u>-31.623</u>	14.715
	Varmeregnskab 2013:		
	A contobidrag	1.863.817	
	Afholdte udgifter	<u>-1.857.137</u>	173.449
	Nordea Bank, driftskonto, trækingsret kr. 18.000.000 (Variabel rente, p.t. 5,45%)	13.203.742	13.958.579
13	Nordea Bank, anlægslån	55.000.000	55.000.000
13	Renteswap tilknyttet banklån, markedsværdi	799.971	2.659.529
	Skyldige omkostninger	<u>476.171</u>	<u>627.916</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>367.816.595</u>	<u>386.169.616</u>
	Passiver i alt	<u>334.863.977</u>	<u>334.036.147</u>
14	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
15	Forsikringsforhold		
16	Eventualforpligtelse vedr. ejendomsavancebeskatning		
17	Beregning af andelsværdi		
18	Nøgletal		

Noter

Note 1 - Boligafgift:

(C2) Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte andele er, i overensstemmelse med vedtægternes 8.3 og 4.1, fordelt ligeligt efter inskuddet og det i andelsværdiberegningen anførte areal.

	2013 kr.	2012 kr.
Note 2 - Fiberopkrævning, netto:		
Bredbåndsbidrag fra medlemmer	225.540	0
Abonnement Novomatrix	-59.952	0
	165.588	0
Total nettoopkrævning af etableringsudgifter:		
Afholdte udgifter til etablering		858.746
Nettoopkrævet 2013		-165.588
Rest til senere opkrævning		693.158

Foreningens udgifter til etablering af netværk opkræves ved at medlemmerne indtil 1/8 2018 betaler et forhøjet bidrag på 140 kr. pr. mnd. Herefter sættes medlemsbidraget ned så det udelukkende svarer til abonnementsudgiften.

	2013 kr.	2012 kr.
Note 3 - Garageleje, P-pladser og Kældre:		
Garageleje og P-pladser, andelshavere	185.175	187.025
Garageleje og P-pladser, eksterne	296.175	296.438
Garageleje og P-pladser, lejere	68.400	54.375
Kælderleje, erhverv	75.990	74.232
	625.740	612.070

Note 4 - Øvrige indtægter:

Antenneafgift, fremlejere	14.091	9.816
Erhvervslejere, glasforsikring	34.783	30.110
Indbetalt for el, gas og vand	2.400	2.400
Manglende deltagelse arbejdsdage	33.000	29.500
Navneskilte gebyrer	8.680	10.790
Refusion fra andelshaverere, badeværelsesudlæg m.v.	28.586	0
Refusion fra forsikring vedr. vandskade, el m.v.	0	89.294
Renteindtægter GI, 2013 indtægtsført via tab/vinding	0	15.069
Venteliste gebyrer	3.200	4.400
Øvrige renteindtægter, restancerenter m.v.	1.361	1.909
	126.101	193.288

Note 5 - Prioritetsrenter og bidrag, inkl. swap:

Prioritetsrenter, Nordea Cibor 6 kr. 257.483.000	1.245.256	2.755.068
Prioritetsbidrag, Nordea Cibor 6 kr. 257.483.000	726.894	720.952
Renteudgifter, Swap kr. 154.490.000	5.855.733	4.937.483
Renteudgifter, Swap kr. 102.993.000	3.287.597	2.682.241
	11.115.480	11.095.744

Noter

	2013 kr.	2012 kr.
Note 6 - Øvrige renteudgifter:		
Renteudgifter Nordea anlægslån kr. 55.000.000	1.334.695	1.646.019
Renteudgifter, Swap kr. 55.000.000, 3mdr. af tidl. swapaftale	280.375	898.189
Renteudgifter, Swap kr. 55.000.000, 9mdr. af ny swapaftale	671.057	0
Nordea driftskonto	651.113	523.190
Andre renteudgifter	0	4.392
	<u>2.937.240</u>	<u>3.071.790</u>
Note 7 - Renholdelse og vicevært:		
ATP m.v.	1.757	4.223
Drift af varmemesterkonter, gårdtoilet og køb rengøringsartikler	18.463	6.233
Ejendomsfunktionærer, 4 måneder med i 2013	153.521	328.079
LRS Rengøring, trappevask m.v.	126.981	130.394
LRS Rengøring, varmemester og gårdmand, 8½ måned i 2013	233.750	0
Skadedyrsservice	6.381	19.353
Snerydning og saltning	37.500	38.881
Viceværthonorarer	30.000	0
	<u>608.353</u>	<u>527.163</u>
Note 8 - Reparation og vedligeholdelse:		
Drift af fællesarealer, rydning af buske samt arbejdsdag m.v.	53.491	8.803
Drift af maskiner	5.868	0
Døre, låse og nøgler, omlægning låse og køb nøgler m.v.	57.513	78.960
Ej dækkede forsikringskader	27.254	0
Elektriker, eltjek og lovliggørelses af ulovlige installationer m.v.	58.408	115.773
Elevatorabonnement	12.380	13.187
Erhvervslejemål, cafeen, istandsættelse af varmeanlæg	0	384.709
Genopretning af beboerrummet	858	201.547
Kloak, udskiftning af dæksler, kloakledninger og pumpe m.v.	158.044	37.507
Maler, diverse arbejder	109.749	27.922
Materialer og småanskaffelser	43.355	58.629
Murer, reparation af sætningsskader m.v.	135.057	82.707
Nyindretning af lejligheder til delelejligheder	157.304	43.210
Varme anlæg, serviceaftaler	33.756	18.443
Opretning af arkivrum	3.603	0
Renovering af badeværelser	387.400	87.633
Tømrer, reparation af trappe og gulve m.v.	0	29.169
Vedligeholdelse i lejemål, maling m.v.	0	174.659
VVS, udskiftning af stigestrenge m.v.	465.704	372.309
	<u>1.709.744</u>	<u>1.735.167</u>
Heraf forbedringer overført til ejendommens værdikonto	<u>-491.535</u>	<u>-779.021</u>
	<u>1.218.209</u>	<u>956.146</u>

Noter

	2013 kr.	2012 kr.
Note 9 - Andre honorarer:		
ABF kontingent	12.788	12.650
Bestyrelshonorarer	120.000	120.000
Bøgh og Helstrup, fugtundersøgelser	6.538	0
DEAS, eksklusionssager	5.000	8.000
DEAS, udarbejdelse af lejekontrakter/allonger	25.950	15.750
DEAS, varmeregnskabshonorar	34.750	25.875
DEAS Erhverv, udljningsannoncer m.v.	37.875	0
Energimærke, genindberegning	0	625
Ista, varmeregnskabshonorar inkl. kontrolmanual	48.336	78.887
Nielsen & Thomsen, deltagelse i generalforsamling m.v.	0	36.875
Peter Jahn, 5 års eftersyn, rest	0	3.750
Peter Jahn, diverse tilsyn	25.000	15.625
Peter Jahn, opdatering af vedligeholdelsesplan	11.250	0
Revisor, deltagelse i budgetmøde	3.000	3.000
Revisor, deltagelse i generalforsamling	3.250	3.750
Revisor, nye lovkrav pr. 1/1 2014 for 2013 - regnskaber	1.250	0
Svejbård & Galst, deltagelse i generalforsamling m.v.	40.000	0
Svejbård & Galst, eksklusionssager m.v.	86.686	87.578
Vurderingshonorar ekskluderet andel	0	3.750
	<u>461.673</u>	<u>416.115</u>

Note 10 - Note til ejendommen i balancen:

Foreningens ejendom indregnes og værdiansættes til anskaffelsessum inkl. forbedringer i alt kr. 330,5 mio. kr. Der er primo 2010 foretaget valuarvurdering af ejendommen udvisende kr. 330 mio. kr. Seneste offentlige ejendomsværdi pr. 1/10 2012 udgør kr. 181 mio. kr. Under hensyntagen til de budgetterede resultater for de kommende år samt de tiltag, der er iværksat i foreningen, er det bestyrelsens opfattelse, at ejendommen er indregnet og værdiansat forsvarligt.

Bestyrelsen skal dog gøre opmærksom på, at der kan være usikkerhed omkring ejendommens værdiansættelse, og at usikkerheden kan være væsentlig.

Note 11 - Egenkapital:

	Areal i m ²	kr.
Andelsindskud:		
Saldo 1. januar 2013	12.499,50	3.749.850
Solgt lejemål 95, 100m ² af 300 kr. pr. m ²	100,00	30.000
	<u>12.599,50</u>	<u>3.779.850</u>

Noter

	kr.
Note 11 - Egenkapital: (fortsat)	
Tab- og vindingskonto:	
Saldo 1. januar 2013	-57.974.383
Ændring i markedsværdi på renteswapaftaler tilknyttet prioritetsgæld	15.935.363
Ændring i markedsværdi på renteswapaftaler tilknyttet banklån	1.859.558
Låneomlægning, kursgevinst ved optagelse af nyt prioritetslån	772.449
Låneomlægning, omkostninger	-16.330
Renteindtægter GI	23.866
Regulering af reserve til GI	-505.241
"Merværdi" ved salg af lejemål 95	-29.999
Indvendig vedligeholdelse ved salg af lejemål 95	20.231
Overført resultat	585.713
	-39.328.773
Egenkapital i alt	-35.548.923

Note 12 - Prioritetsgæld og tilknyttet renteswap:

	Restgæld 31/12 2012	Optaget(+)/ Indfriet (-)	Afdrag	Restgæld 31/12 2013	Kursværdi 31/12 2013
a)	154.490.000	-154.490.000	0	0	0
b)	102.993.000	-102.993.000	0	0	0
c)	0	154.490.000	0	154.490.000	155.015.266
d)	0	102.993.000	0	102.993.000	103.343.176
	257.483.000	0	0	257.483.000	258.358.442

a) og b) Nordea, varibelt Cibor 6 lån, afdragsfrit indtil 1/10 2016, opr. udløb 2036, indfriet i år
 c) og d) Nordea, varibelt Cibor 6 lån, p.t. 0,4500%, afdragsfrit til 1/7 2022, udløb 2034, opt. i år

c) og d) Bidragssatsen er jævnfør skrivelse fra Nordea fastsat til 0,33% fra 1/1 2014 gældende indtil 31. december 2015

c) Lånet er tilknyttet en renteswapaftale, Cibor 6 renten swappes til fast rente 4,285%. Renteswappen udløber pr. 30/6 2020.

d) Lånet er tilknyttet en renteswapaftale, Cibor 6 renten swappes til fast rente 3,690%. Renteswappen udløber pr. 31/12 2021.

Renteswapaftalerne er ikke omlagt i forbindelse med omlægningen af prioritetsgæld.

	2013	2012
c) Markedsværdi pr. 31/12 af tilknyttet renteswapaftale	23.710.171	33.050.938
d) Markedsværdi pr. 31/12 af tilknyttet renteswapaftale	12.380.257	18.974.853
	36.090.428	52.025.791

Noter

Note 13 - Banklån og tilknyttet renteswap:

Nordea anlægslån har variabel rente p.t. 2,373% og forfalder til fuld indfrielse 30/12 2021

Lånet er tilknyttet en renteswapaftale, som er omlagt i året.

Omlægningen er foretaget uden afregning af markedsværdi på indfriet renteswapaftale.

På den tidligere renteswapaftale har foreningen betalt forskellen mellem CIBOR3-rente og fast swaprente på 2,3420%. Renteswappen havde udløb pr. 30/6 2015.

På den nyindgående renteswapaftale betaler foreningen forskellen mellem CIBOR3-rente og fast swaprente på 1,8500%. Renteswappen udløber pr. 30/12 2020.

Foreningens totale rentebetaling på anlægslån og den tilknyttede renteswapaftale kan opgøres til fast rente 1,8500%, med tillæg af variabel rentemarginal på forskellen mellem Cibor 3 rente og den af Nordea fastsatte rente på anlægslånet. P.t. i alt 3,953%

	2013	2012
Markedsværdi pr. 31/12 af tilknyttet renteswapaftale, indfriet	0	2.659.529
Markedsværdi pr. 31/12 af tilknyttet renteswapaftale, ny	799.971	0
	799.971	2.659.529

Note 14 - Sikkerhedsstillelse og panthæftelse:

Udover sædvanlig pant for prioritetsgælden er der på foreningens ejendom tinglyst skadesløsbrev på kr. 100.000.000 samt ejerpantebrev kr. 5.160.000 til Nordea Bank.

Ejendommens bogførte værdi er kr. 331.386.401.

(P) Foreningens friværdi (ejendomsværdi fratrukket netto gældsforpligtelser, herunder markedsværdi af renteswap) er -9,94% af ejendomsværdien.

(E1) Iflg. vedtægternes § 5 stk. 1 og 2 hæfter andelshaverne kun med deres indskud, medmindre kreditor har taget forbehold herom. Kreditor har ikke taget forbehold herom.

Note 15 - Forsikringsforhold:

For regnskabsåret er foreningens ejendom forsikret i Gjensidige Forsikring. Der henvises til forsikringsoversigten hos administrator.

Foreningen har tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring.

Noter

kr.
Note 16 - Eventualforpligtelse vedr. ejendomsavancebeskatning:

Der er afsagt en kendelse af Landsskatteretten den 29. november 2001 om, at andelsboligforeninger skal beskattes ved ophør af erhvervsmæssige virksomhed. Ophørsbeskatningen vil omfatte avancen på samtlige de lejemål andelsboligforeningen har solgt efter stiftelsen 1.oktober 2006.

Pr. statusdagen har foreningen **74** usolgte lejemål og den erhvervsmæssige virksomhed består hermed fortsat.

Østre Landsret har ved dom af 22. maj 2008 fastslået, hvordan ejendomsavancen skal beregnes og hvor stor en del af denne, der skal beskattes. Det er herefter muligt at beregne en eventuel skat ved ophør af erhvervsmæssig virksomhed.

Der er p. t. ikke beregnet eller hensat en eventuel skat af solgte lejemål siden 18. maj 1994 /usolgte lejemål, idet foreningen ikke påregner ophørsbeskatning (ej sælger sidste lejemål); dersom den eventuelle skat alligevel skulle blive aktuel (sidste lejemål sælges), vil dette påvirke foreningens egenkapital og eventuelt andelsværdiberegningen.

Note 17 - Beregning af andelsværdi:

Opgjort iht. § 5 stk. 2, litra a i lov om andelsboligforeninger samt vedtægternes § 6 stk 1.

Egenkapital før reserver ifølge balancen	-35.548.923
Regulering for markedsværdi af renteswapaftaler, prioritetsgæld	36.090.428
Regulering for markedsværdi af renteswapaftaler, banklån	<u>799.971</u>
Total andelsværdi til fordeling	<u><u>1.341.476</u></u>
Andelsindskud	<u><u>3.779.850</u></u>
Andelskronens værdi	<u><u>0,35490</u></u>
	$\frac{1.341.476}{3.779.850} =$

Andelskronens værdi pr. 31. december 2012, opgjort i henhold til litra a, blev på den årlige generalforsamling fastsat til 0,12288.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi pr. 31. december 2013, gældende indtil næste årlige generalforsamling, fastsættes til 0,35490.

Andelskronens værdi pr. 31. december 2013, opgjort i henhold til litra a, kan maksimalt fastsættes til 0,35490.

Noter

Note 17 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Andelenes værdi ved en andelskrone på 0,35490:

Andel nr. og adresse	Areal i m ²	Andels- indskud	kr.	
			Andelsværdi 31/12 2012 iht. litra a	Andelsværdi 31/12 2013 iht. litra a
003, Amagerbrogade 4, 2. tv.	191,0	57.300	7.041	20.336
005, Amagerbrogade 4, 3. tv.	199,0	59.700	7.336	21.188
006, Amagerbrogade 4, 3. th.	199,0	59.700	7.336	21.188
007, Amagerbrogade 4, 4. tv.	199,0	59.700	7.336	21.188
010, Amagerbrogade 4, 5. th.	160,0	48.000	5.898	17.035
011, Amagerbrogade 6, 1. tv.	104,0	31.200	3.834	11.073
012, Amagerbrogade 6, 1. th.	117,0	35.100	4.313	12.457
013, Amagerbrogade 6, 2. tv.	104,0	31.200	3.834	11.073
014, Amagerbrogade 6, 3. th.	117,0	35.100	4.313	12.457
015, Amagerbrogade 6, 3. tv.	104,0	31.200	3.834	11.073
017, Amagerbrogade 6, 4. tv.	104,0	31.200	3.834	11.073
018, Amagerbrogade 6, 4. th.	117,0	35.100	4.313	12.457
020, Amagerbrogade 6, 5. th.	83,0	24.900	3.060	8.837
021, Amagerbrogade 8, 1. tv.	132,0	39.600	4.866	14.054
022, Amagerbrogade 8, 1. th.	132,0	39.600	4.866	14.054
023, Amagerbrogade 8, 2. tv.	150,0	45.000	5.530	15.971
025, Amagerbrogade 8, 3. tv.	132,0	39.600	4.866	14.054
026, Amagerbrogade 8, 3. th.	132,0	39.600	4.866	14.054
027, Amagerbrogade 8, 4. tv.	132,0	39.600	4.866	14.054
030, Amagerbrogade 8, 5. th.	44,0	13.200	1.622	4.685
031, Amagerbrogade 10, 1. tv.	104,0	31.200	3.834	11.073
032, Amagerbrogade 10, 1. th.	104,0	31.200	3.834	11.073
033, Amagerbrogade 10, 2. tv.	104,0	31.200	3.834	11.073
034, Amagerbrogade 10, 2. th.	104,0	31.200	3.834	11.073
035, Amagerbrogade 10, 3. tv.	104,0	31.200	3.834	11.073
037, Amagerbrogade 10, 4. tv.	104,0	31.200	3.834	11.073
038, Amagerbrogade 10, 4. th.	104,0	31.200	3.834	11.073
039, Amagerbrogade 10, 5. tv.	71,0	21.300	2.617	7.559
040, Amagerbrogade 10, 5. th.	81,0	24.300	2.986	8.624
043, Amagerbrogade 12, 2. tv.	104,0	31.200	3.834	11.073
044, Amagerbrogade 12, 2. th.	104,0	31.200	3.834	11.073
045, Amagerbrogade 12, 3. tv.	104,0	31.200	3.834	11.073
046, Amagerbrogade 12, 3. th.	104,0	31.200	3.834	11.073
047, Amagerbrogade 12, 4. tv.	104,0	31.200	3.834	11.073
049, Amagerbrogade 12, 5. tv.	70,0	21.000	2.581	7.453
051, Amagerbrogade 14, 1. tv.	104,0	31.200	3.834	11.073
052, Amagerbrogade 14, 1. th.	104,0	31.200	3.834	11.073
053, Amagerbrogade 14, 2. tv.	104,0	31.200	3.834	11.073
055, Amagerbrogade 14, 3. tv.	104,0	31.200	3.834	11.073
056, Amagerbrogade 14, 3. th.	104,0	31.200	3.834	11.073
058, Amagerbrogade 14, 4. th.	104,0	31.200	3.834	11.073
transport	4.746,0	1.423.800	174.959	505.309

Noter

Note 17 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Andelsnr. og adresse	Areal i m ²	Andels- indskud	kr.	
			Andelsværdi 31/12 2012 iht. litra a	Andelsværdi 31/12 2013 iht. litra a
transport forrige side	4.746,0	1.423.800	174.959	505.309
059, Amagerbrogade 14, 5. tv.	84,0	25.200	3.097	8.944
062, Amagerbrogade 16, 1. th.	169,0	50.700	6.230	17.994
063, Amagerbrogade 16, 2. tv.	108,0	32.400	3.981	11.499
064, Amagerbrogade 16, 2. th.	169,0	50.700	6.230	17.994
065, Amagerbrogade 16, 3. tv.	108,0	32.400	3.981	11.499
067, Amagerbrogade 16, 4. tv.	108,0	32.400	3.981	11.499
068, Amagerbrogade 16, 4. th.	169,0	50.700	6.230	17.994
069, Amagerbrogade 16, 5. tv.	93,0	27.900	3.428	9.902
070, Amagerbrogade 16, 5. th.	103,0	30.900	3.797	10.966
072, Ved Amagerport 1, st. th.	53,0	15.900	1.954	5.643
075, Ved Amagerport 1, 2. tv.	96,0	28.800	3.539	10.221
077, Ved Amagerport 1, 3. tv.	88,0	26.400	3.244	9.369
078, Ved Amagerport 1, 3. th.	88,0	26.400	3.244	9.369
079, Ved Amagerport 1, 4. tv.	88,0	26.400	3.244	9.369
080, Ved Amagerport 1, 4. th.	88,0	26.400	3.244	9.369
081, Ved Amagerport 1, 5. tv.	65,0	19.500	2.396	6.921
082, Ved Amagerport 1, 5. th.	74,0	22.200	2.728	7.879
085, Ved Amagerport 3, 1. tv.	88,0	26.400	3.244	9.369
086, Ved Amagerport 3, 1. th.	88,0	26.400	3.244	9.369
087, Ved Amagerport 3, 2. tv.	88,0	26.400	3.244	9.369
088, Ved Amagerport 3, 2. th.	88,0	26.400	3.244	9.369
089, Ved Amagerport 3, 3. tv.	88,0	26.400	3.244	9.369
091, Ved Amagerport 3, 4. tv.	88,0	26.400	3.244	9.369
092, Ved Amagerport 3, 4. th.	88,0	26.400	3.244	9.369
093, Ved Amagerport 3, 5. tv.	74,0	22.200	2.728	7.879
095, Ved Linden 5, st. tv.	100,0	30.000	0	10.647
096, Ved Linden 5, st. th.	100,0	30.000	3.686	10.647
097, Ved Linden 5, 1. tv.	100,0	30.000	3.686	10.647
098, Ved Linden 5, 1. th.	100,0	30.000	3.686	10.647
099, Ved Linden 5, 2. tv.	100,0	30.000	3.686	10.647
100, Ved Linden 5, 2. th.	100,0	30.000	3.686	10.647
101, Ved Linden 5, 3. tv.	100,0	30.000	3.686	10.647
102, Ved Linden 5, 3. th.	100,0	30.000	3.686	10.647
104, Ved Linden 5, 4. th.	100,0	30.000	3.686	10.647
106, Ved Linden 5, 5. th.	88,0	26.400	3.244	9.369
107, Ved Linden 7, st. tv.	95,0	28.500	3.502	10.115
109, Ved Linden 7, 1. tv.	95,0	28.500	3.502	10.115
110, Ved Linden 7, 1. th.	98,0	29.400	3.613	10.434
114, Ved Linden 7, 3. th.	98,0	29.400	3.613	10.434
115, Ved Linden 7, 4. tv.	95,0	28.500	3.502	10.115
transport	8.656,0	2.596.800	315.412	921.609

Noter

				kr.
Note 17 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)				
Andelsnr. og adresse	Areal i m ²	Andels- indskud	Andelsværdi 31/12 2012 iht. litra a	Andelsværdi 31/12 2013 iht. litra a
transport forrige side	8.656,0	2.596.800	315.412	921.609
118, Ved Linden 7, 5. th.	90,0	27.000	3.318	9.582
119, Ved Linden 9, st. tv.	98,0	29.400	3.613	10.434
123, Ved Linden 9, 2. tv.	98,0	29.400	3.613	10.434
124, Ved Linden 9, 2. th.	89,0	26.700	3.281	9.476
126, Ved Linden 9, 3. th.	89,0	26.700	3.281	9.476
127, Ved Linden 9, 4. tv.	98,0	29.400	3.613	10.434
128, Ved Linden 9, 4. th.	89,0	26.700	3.281	9.476
129, Ved Linden 9, 5. tv.	85,0	25.500	3.133	9.050
130, Ved Linden 9, 5. th.	75,0	22.500	2.765	7.985
131, Ved Linden 11, st. tv.	88,0	26.400	3.244	9.369
133, Ved Linden 11, 1. tv.	88,0	26.400	3.244	9.369
134, Ved Linden 11, 1. th.	96,0	28.800	3.539	10.221
135, Ved Linden 11, 2. tv.	88,0	26.400	3.244	9.369
136, Ved Linden 11, 2. th.	96,0	28.800	3.539	10.221
139, Ved Linden 11, 4. tv.	88,0	26.400	3.244	9.369
140, Ved Linden 11, 4. th.	96,0	28.800	3.539	10.221
141, Ved Linden 11, 5. tv.	80,0	24.000	2.949	8.518
142, Ved Linden 11, 5. th.	86,0	25.800	3.170	9.156
143, Ved Linden 13, st. tv.	96,0	28.800	3.539	10.221
144, Ved Linden 13, st. th.	88,0	26.400	3.244	9.369
145, Ved Linden 13, 1. tv.	96,0	28.800	3.539	10.221
146, Ved Linden 13, 1. th.	88,0	26.400	3.244	9.369
147, Ved Linden 13, 2. tv.	96,0	28.800	3.539	10.221
148, Ved Linden 13, 2. th.	88,0	26.400	3.244	9.369
149, Ved Linden 13, 3. tv.	96,0	28.800	3.539	10.221
150, Ved Linden 13, 3. th.	88,0	26.400	3.244	9.369
151, Ved Linden 13, 4. tv.	96,0	28.800	3.539	10.221
152, Ved Linden 13, 4. th.	88,0	26.400	3.244	9.369
153, Ved Linden 13, 5. tv.	86,0	25.800	3.170	9.156
154, Ved Linden 13, 5. th.	80,0	24.000	2.949	8.518
155, Svinget 2, st. tv.	164,0	49.200	6.046	17.461
157, Svinget 2, 1. tv.	133,0	39.900	4.903	14.161
158, Svinget 2, 1. th.	160,0	48.000	5.898	17.035
159, Svinget 2, 2. tv.	133,0	39.900	4.903	14.161
160, Svinget 2, 2. th.	160,0	48.000	5.898	17.035
163, Svinget 2, 4. tv.	133,0	39.900	4.903	14.161
164, Svinget 2, 4. th.	160,0	48.000	5.898	17.035
165, Svinget 2, 5. tv.	120,0	36.000	4.424	12.776
166, Svinget 2, 5. th.	77,5	23.250	2.857	8.251
I alt	<u>12.599,5</u>	<u>3.779.850</u>	<u>460.787</u>	<u>1.341.476</u>

(C1) Andelsværdien er fordelt efter de enkelte andeles indskud.

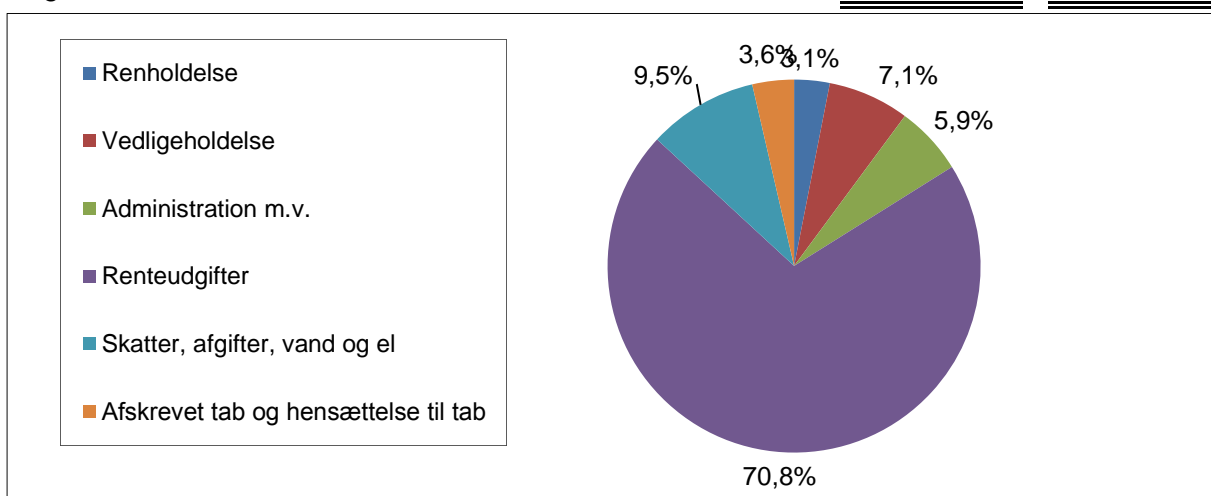
Noter

Note 18 - Nøgletal: (enkelte nøgletal for 3 år p.g.a. lovkrav)	<u>Antal:</u>	<u>Areal:</u>
(B1) Andelsboliger	120	12.599,50
(B3) Boliglejemål (heraf 3 til fremleje)	46	5.055,00
(B4) Erhvervslejemål	28	2.070,00
(B5) Fællesarealer, uudnyttet kælder og loft	-	3.858,00
(B6) I alt	<u>194</u>	<u>23.582,50</u>
	<u>2011</u>	<u>2013</u>
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter	69	70
(H1) Boligafgift i gennemsnit, kr. pr. m ² andel	1.098	1.085
Boliglejeindtægt, kr. pr. m ² udlejet bolig	635	578
(H3) Boliglejeindtægt, kr. pr. m ² andel	255	238
Erhvervslejeindtægt, kr. pr. m ² udlejet erhverv	1.106	1.082
(H2) Erhvervslejeindtægt, kr. pr. m ² andel	182	179
(M1) Vedligeholdelse, løbende, kr. pr. m ² total	36	52
(M2) Vedligeholdelse, genopretning, pr. m ² total	0	0
(M3) Vedligeholdelse, i alt, kr. pr. m ² total	36	52
(R) Årets afdrag, kr. pr. m ² andel	0	0
(J) Årets overskud før afdrag, kr. pr. m ² andel	67	46
(F2) Anskaffelsessum, kr. pr. m ² andel	26.302	26.456
Anskaffelsessum, kr. pr. m ² total	14.052	14.023
Offentlig vurdering, kr. pr. m ² andel	14.366	14.481
Offentlig vurdering, kr. pr. m ² total	7.675	7.675
(K1) Andelsværdi i gennemsnit, kr. pr. m ² andel	106	37
(F3) Reserver udenfor andelsværdiberegning, kr. pr. m ² andel	59	59
(F4) Reserver i % af ejendomsværdi	1	1
(K2) Gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver pr. m ² andel	28.917	30.627
(K3) Teknisk andelsværdi i gennemsnit, kr. pr. m ² andel	29.023	30.664
(G1, G2 og G3)	nej	nej

Noter

Note 18 - Nøgletal: (fortsat)

	2013	2012
Fordeling af omkostninger mv. i %:		
Renholdelse	3,07	2,82
Vedligeholdelse	7,06	6,04
Administration m.v.	5,95	5,86
Renteudgifter	70,81	75,67
Skatter, afgifter, vand og el	9,51	9,48
Afskrevet tab og hensættelse til tab	3,61	0,13
Prioritetsafdrag	0,00	0,00
Udgifter i alt:	100,00	100,00



Bestyrelsens forslag til resultat- og likviditetsbudget 2014

	Regnskab 2013	Budget 2014 (ej revideret)	Prognose 2015 (ej revideret)	Prognose 2016 (ej revideret)	Prognose 2017 (ej revideret)
INDTÆGTER:					
Boligafgift	12.771.646	13.126.000	13.481.000	13.818.000	14.163.000
Boligafgift - moderniseringstillæg	1.061.577	971.000	896.000	821.000	746.000
Leje, beboelse	1.887.531	1.890.000	1.928.000	1.967.000	2.006.000
Leje, beboelse - forbedringer	763.484	780.000	780.000	780.000	780.000
Leje, beboelse - fremleje	557.678	600.000	600.000	600.000	600.000
Leje, erhverv	2.263.862	2.300.000	2.346.000	2.393.000	2.441.000
Leje, erhverv - forbedringer	24.751	25.000	25.000	25.000	25.000
Leje, erhverv, leje tidl. år	184.525	0	0	0	0
Fiberopkrævning, netto	165.588	193.000	140.000	129.000	129.000
Garageleje, P-pladser og Kældre	625.740	630.000	630.000	630.000	630.000
Øvrige indtægter	126.101	130.000	130.000	130.000	130.000
Indtægter i alt	20.432.483	20.645.000	20.956.000	21.293.000	21.650.000
UDGIFTER:					
Prioritetsrenter og -bidrag, inkl. swap	11.115.480	11.270.000	11.270.000	11.270.000	11.270.000
Øvrige renteudgifter, inkl. swap	2.937.240	2.900.000	2.900.000	2.900.000	2.900.000
Grundskyld	681.516	724.000	760.000	798.000	838.000
Dagrenovation	417.969	514.000	540.000	567.000	595.000
Vandforbrug	670.079	680.000	700.000	721.000	743.000
Forsikringer	205.389	212.000	218.000	225.000	232.000
Elektricitet	117.733	120.000	122.000	124.000	126.000
Renholdelse og vicevært	608.353	550.000	561.000	572.000	583.000
Reparation og vedligeholdelse	1.218.209	1.300.000	1.400.000	1.500.000	1.600.000
Hensat til indvendig vedligeholdelse	182.603	183.000	187.000	191.000	195.000
Administration	309.973	354.000	363.000	372.000	381.000
Revision og regnskabsudarbejdelse	48.000	50.000	51.000	52.000	53.000
Andre honorarer	461.673	460.000	469.000	478.000	488.000
Kontorhold, porto og gebyrer	85.227	65.000	67.000	69.000	71.000
Møde- og foreningsudgifter	9.107	10.000	11.000	12.000	13.000
Kabeltv, fremlejere	32.429	28.000	28.000	28.000	28.000
El og varme tomgang	29.052	30.000	31.000	32.000	33.000
Afskrevet tab på debitorer	934.738	500.000	400.000	300.000	300.000
Tilbageført fra hensat imødegåelse tab	-218.000	0	0	0	0
Selskabsskat	0	0	0	0	0
Udgifter i alt	19.846.770	19.950.000	20.078.000	20.211.000	20.449.000
Budgetteret driftsresultat	585.713	695.000	878.000	1.082.000	1.201.000
Resultatdisponering					
Afdrag på prioritetsgæld	0	0	0	0	0
Overført resultat	585.713	695.000	878.000	1.082.000	1.201.000
Disponeret i alt	585.713	695.000	878.000	1.082.000	1.201.000

Bestyrelsens forslag til resultat- og likviditetsbudget 2014

	Regnskab 2013	Budget 2014 (ej revideret)	Prognose 2015 (ej revideret)	Prognose 2016 (ej revideret)	Prognose 2017 (ej revideret)
LIKVIDITETSBUDGET:					
Budgetret likviditet primo		4.835.000	5.578.000	6.056.000	6.738.000
Overført resultat		695.000	878.000	1.082.000	1.201.000
Anvendt til forbedringer		-500.000	-500.000	-500.000	-500.000
Afregning af forsikringstilgodehavender		455.000	0	0	0
Afregning af varmeregnskab		-7.000	0	0	0
Ej anvendt indvendig vedligeholdelse		100.000	100.000	100.000	100.000
Budgetret likviditet ultimo	4.835.000	5.578.000	6.056.000	6.738.000	7.539.000

Budgetforudsætninger:

I budgettet for 2014 er der indregnet almindelig stigning i boligafgiften på 2,5% pr. 1/2 2014.

I prognoserne for 2015-2017 er boligafgiften fremskrevet med 2,5% årligt.

Boligafgift - moderniseringstillæg aftrappes løbende og udløber helt i 2027.

Der er ikke indregnet ændringer i boligafgift og leje som følge af salg af lejemål efter 31/12.

Fiberoprævning, netto er forhøjet indtil 1/3 2015, hvor abonnementsudgift bliver sat op. Merbidrag ophører 1/8 2018.

I budgettet og prognosen er der regnet med uændrede lånevilkår.

Hvor udgifterne ikke er kendte, er der regnet med en forventet stigning på 2-5%.

Da der er foretaget store afskrivninger i år og tidligere år forventes et tab i afskrevne tab for de kommende år.

Udover budgetforudsætningerne har likviditetsbudgettet følgende forudsætninger:

Der anvendes hvert år ca. 500.000 kr. til forbedringer.

Forsikringstilgodehavenderne bliver dækket i 2014.

Foreningens lejere anvender hvert år ca. 100.000 kr. mindre end der hensættes til indvendig vedligeholdelse.

Tilgodehavende ved beboere forbliver ca. uændret grundet den budgetrede afskrivning af tab.

Andre tilgodehavender og skyldige omkostninger forbliver ca. uændrede.

Der opkræves ikke yderligere til indestående fra Grundejernes investeringsfond.