

GLB REVISION

Andelsboligforeningen Halgreen

Årsrapport for 2013/14

6. regnskabsår

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | <u>SIDE</u> |
|-----------------------------------|-------------|
| GENERELLE OPLYSNINGER | 1 |
| BESTYRELSESPÅTEGNING | 2 |
| DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING | 3-4 |
| ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS | 5-7 |
| RESULTATOPGØRELSE | 8-9 |
| AKTIVER | 10 |
| PASSIVER | 11 |
| NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE | 12-15 |
| NOTER TIL BALANCE | 16-20 |
| ØVRIGE NOTER | 21-27 |
| LIKVIDITETSOVERSIGT | 28 |
| BUDGET FOR ÅRET 2014/15 | 29-31 |

Generelle oplysninger

NAVN

Andelsboligforeningen Halgreen

Halgreensgade 1-13, Halgreensgade 2-4, Holmbladsgade 27 og 31

2300 København S

Matrikelnummer: Sundbyøster, København 16 AV, 3514, 16 G, 188 og 189

CVR-nr. 31 53 69 44

BESTYRELSE

Lars Pedersen (formand)

Jimmi Andersen

Denise Lütz

Anders Hjort Hansen

Steffen Olesen

ADMINISTRATOR

Grubbe Advokater Advokatanpartsselskab

Åbenrå 31

1124 København K

Telefon 33 13 11 35

Telefax 33 93 11 41

E-mail: grubbe@grubbe-advo.dk

REVISION

GLB REVISION

Statsautoriserede Revisorer A/S

Ved Vesterport 6, 5. sal

1612 København V

Telefon 38 87 99 11

Telefax 38 87 61 04

E-mail: kbh@glb.dk

Godkendt på foreningens generalforsamling den / 2014

Dirigent:

Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2013/14 for Andelsboligforeningen Halgreen.

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

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014

Endvidere oplyses, at alle aktuelle forpligtelser og eventualforpligtelser er indarbejdet og oplyst i årsrapporten, herunder kautions-, garanti- og lignende forpligtelser.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den 13. oktober 2014

Administrator:

Grubbe Advokater Advokatanpartsselskab

Bestyrelse:

Lars Pedersen
(formand)

Jimmi Andersen

Denise Lütz

Anders Hjort Hansen

Steffen Olesen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Halgreen

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Halgreen for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Andelsboligforeningens ledelse har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som andelsboligforeningens ledelse anser for 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om andelsboligforeningens ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om andelsboligforeningens 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 vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2014 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Andelsboligforeningen Halgreen har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og note. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

København, den 13. oktober 2014

GLB REVISION

Statsautoriserede Revisorer A/S

Jørgen Jørgensen

statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Halgreen er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, samt andelsboligforeningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig. Der er derfor i årsrapporten indarbejdet en opgørelse af årets resultat med fradrag af betalte prioritetsafdrag og med fradrag af hensættelser for året.

Endvidere er formålet at give de efter bekendtgørelsen nr. 1539 af den 16. december 2013, jf. andelsboligforeningsloven § 6, stk. 2 krævede nøgleoplysninger og give oplysning om andelenes værdi, jf. § 6, stk. 8, samt at give de krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte jf. § 5, stk. 11.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

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

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter bortset fra boligafgift og lejeindtægter, indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Væsentlige resultatposter er periodiseret pr. statusdagen.

Finansielle poster

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

Låneomkostninger og eventuelt kurstab ved låneoptagelsen er udgiftsført i det år hvor lånet hjemtages, når beløbene anses for uvæsentlige. Væsentlige låneomkostninger og kurstab fordeles derimod over lånets samlede løbetid.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførelse, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførelse til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til kostpris. Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i dagsværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap).

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles til den faktiske restgæld. Låneomkostninger og kurstab ved låneoptagelse er blevet udgiftsført på tidspunktet for lånets optagelse, idet beløbene er anset for relativt uvæsentlige.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle instrumenter (renteswap)

Finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om rentesikring (renteswap) værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til kr. 0. Efterfølgende indregnes renteswappen til dagsværdien på balancedagen. Årets regulering af dagsværdien på renteswappen føres direkte på egenkapitalen. Dagsværdien er opgjort af leverandøren af aftalen. Værdien af renteswappen indgår i beregning af andelsværdien.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Hensættelse til udskudt skat

Foreningen har ikke til hensigt at ophøre med at være skattepligtig idet foreningen påregner, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

ØVRIGE NOTER

Nøgletal

De i note 28 anførte nøgletal har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold.

Nøgleoplysninger

De i note 30 anførte nøgleoplysninger har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere andelsboligforeningens økonomiske situation. I henhold til bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som noter til andelsboligforeningens årsregnskab. De lovkrævede oplysninger er indeholdt i bilag 1 til bekendtgørelsen (Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen), og er anført som et særskilt afsnit i note 30 under overskriften Lovkrævede nøgleoplysninger med henvisning til oplysningsskemaets referencenumre.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 29. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne.

I vedtægterne bestemmes, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse for 2013/14

| | <u>Note</u> | <u>Realiseret 2013/14 kr.</u> | <u>Budget 2013/14 (ej revideret) kr.</u> | <u>Realiseret 2012/13 kr.</u> |
|---|-------------|---------------------------------------|--|---------------------------------------|
| <u>Indtægter:</u> | | | | |
| Boligafgift | 1 | 4.784.458 | 4.763.000 | 4.580.158 |
| Lejeindtægter | 2 | 1.055.992 | 1.062.000 | 1.050.453 |
| Arbejdsweekend | 10 | 16.702 | 10.000 | 14.069 |
| Vaskeriregnskab | 11 | 87.193 | 80.000 | 88.901 |
| Tilskud efter lov om privat byfornyelse | 3 | 340.809 | 341.000 | 425.075 |
| Andre indtægter | 4 | 21.396 | 1.000 | 170.369 |
| INDTÆGTER I ALT | | <u>6.306.550</u> | <u>6.257.000</u> | <u>6.329.025</u> |
| <u>Omkostninger:</u> | | | | |
| Ejendomsskat og forsikringer | 5 | 523.334 | 517.000 | 463.800 |
| Forbrugsafgifter | 6 | 329.928 | 332.000 | 317.955 |
| Renholdelse | 7 | 148.848 | 159.000 | 151.506 |
| Vedligeholdelse, løbende | 8 | 129.337 | 211.000 | 190.998 |
| Vedligeholdelse, genopretning og renovering | 9 | 477.375 | 480.000 | 234.725 |
| Administrationsomkostninger | 12 | 224.595 | 235.000 | 222.911 |
| Øvrige foreningsomkostninger | 13 | 61.997 | 52.000 | 28.541 |
| Indvendig vedligeholdelse for lejere | | 26.531 | 27.000 | 26.732 |
| OMKOSTNINGER I ALT | | <u>1.921.945</u> | <u>2.013.000</u> | <u>1.637.168</u> |
| RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER | | <u>4.384.605</u> | <u>4.244.000</u> | <u>4.691.857</u> |
| Finansielle indtægter | 14 | 0 | 0 | 1.845 |
| Finansielle omkostninger | 15 | 4.343.094 | 4.361.000 | 4.226.513 |
| FINANSIELLE POSTER, NETTO | | <u>4.343.094</u> | <u>4.361.000</u> | <u>4.224.668</u> |
| ÅRETS RESULTAT | | <u>41.511</u> | <u>-117.000</u> | <u>467.189</u> |

Resultatopgørelse for 2013/14

| | <u>Note</u> | Realiseret 2013/14 kr. | Budget 2013/14 (ej revideret) kr. | Realiseret 2012/13 kr. |
|--|-------------|------------------------------|--|------------------------------|
| Forslag til resultatdisponering: | | | | |
| Overført til næste år | | 41.511 | -117.000 | 467.189 |
| DISPONERET I ALT | | 41.511 | -117.000 | 467.189 |
| ---o0o--- | | | | |
| Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser: | | | | |
| Årets resultat | | 41.511 | -117.000 | 467.189 |
| Betalte prioritetsafdrag | | -235.222 | -241.000 | -239.768 |
| Af årets resultat er der anvendt til ekstraordinær genopretning og renovering af ejendommen | | 477.375 | 480.000 | 234.725 |
| Resultat af ordinær drift | | 283.664 | 122.000 | 462.146 |
| Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering | | -477.375 | -480.000 | -234.725 |
| Årets resultat med fradrag af prioritets- afdrag og hensættelser | | -193.711 | -358.000 | 227.421 |

Balance pr. 30. juni 2014**- AKTIVER -**

| | <u>Note</u> | <u>2013/14</u> | <u>2012/13</u> |
|---|-------------|--------------------------|--------------------------|
| | | kr. | kr. |
| Ejendommen, matr. nr. Sundbyøster, København 16 AV, 3514 16 G, 188 og 189 (Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 kr. 97.000.000) | 16 | 95.567.978 | 95.567.978 |
| MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER | | <u>95.567.978</u> | <u>95.567.978</u> |
| ANLÆGSAKTIVER | | <u>95.567.978</u> | <u>95.567.978</u> |
| Restancer, andelshavere | | 41.694 | 25.860 |
| Beboerkonto, lejerfraflytning | | 17.125 | 9.375 |
| Beboerkonto, andelssalg | | 0 | 79.944 |
| Beboerkonto, fraflyttere | | 0 | 27.106 |
| Andre tilgodehavender | 17 | 41.341 | 22.656 |
| Forudbetalte omkostninger | 18 | 3.022 | 20.545 |
| TILGODEHAVENDER | | <u>103.182</u> | <u>185.485</u> |
| LIKVIDE BEHOLDNINGER | 19 | <u>1.604</u> | <u>8.498</u> |
| OMSÆTNINGSAKTIVER | | <u>104.786</u> | <u>193.983</u> |
| AKTIVER | | <u><u>95.672.764</u></u> | <u><u>95.761.961</u></u> |

Balance pr. 30. juni 2014**- P A S S I V E R -**

| | <u>Note</u> | <u>2013/14</u> kr. | <u>2012/13</u> kr. |
|---|-------------|-----------------------|-----------------------|
| Egenkapital excl. andre reserver | | | |
| Andelsindskud | | 6.841.500 | 6.769.500 |
| Overført resultat m.v. | | -45.093.439 | -41.546.784 |
| Egenkapital excl. andre reserver | | -38.251.939 | -34.777.284 |
| EGENKAPITAL | 20 | -38.251.939 | -34.777.284 |
| BankNordik (kassekreditmaks. kr. 8.000.000) | | 6.356.808 | 6.096.271 |
| Prioritetsgæld | 21 | 82.324.011 | 82.559.234 |
| Finansielle instrumenter (renteswap) | 22 | 43.954.747 | 40.379.001 |
| Varmeregnskab | 23 | 20.955 | 30.149 |
| Indvendig vedligeholdelse for lejere | 24 | 213.450 | 221.355 |
| Forudbetalt løbende boligafgift | | 12.800 | 302 |
| Beboerkonto, andelssalg | | 0 | 229.907 |
| Beboerkonto, fraflyttere | | 0 | 1.500 |
| Forudbetalt leje og deposita | | 978.444 | 882.262 |
| Varmedeposita | | 15.618 | 25.881 |
| Øvrig gæld | 25 | 47.870 | 113.383 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER | 26 | 133.924.703 | 130.539.245 |
| PASSIVER | | 95.672.764 | 95.761.961 |

Eventualforpligtelser m.v., nøgletal og andelsværdier, note 27-28-29

Noter til resultatopgørelse for 2013/14

| | <u>Realiseret 2013/14 kr.</u> | <u>Budget 2013/14 (ej revideret) kr.</u> | <u>Realiseret 2012/13 kr.</u> |
|--|---------------------------------------|--|---------------------------------------|
| <u>Note 1. Boligafgift</u> | | | |
| Boligafgift - medlemmer | 4.784.458 | 4.763.000 | 4.580.158 |
| | <u>4.784.458</u> | <u>4.763.000</u> | <u>4.580.158</u> |
| <u>Note 2. Lejeindtægter</u> | | | |
| Lejeindtægter, beboelseslejemål | 491.929 | 506.000 | 502.019 |
| Lejeindtægter, erhvervslejemål | 564.063 | 556.000 | 548.434 |
| | <u>1.055.992</u> | <u>1.062.000</u> | <u>1.050.453</u> |
| <u>Note 3. Tilskud, privat byfornyelse</u> | | | |
| Tilskud i henhold til bestemmelserne om privat byfornyelse nedtrappes over en årrække og bortfalder helt i 3. kvartal år 2017. | | | |
| <u>Note 4. Andre indtægter</u> | | | |
| Bolig 50, indtægtsført, overført fra øvrig gæld | 0 | 0 | 163.800 |
| Indtægtsført indvendig vedligeholdelse | 14.436 | 0 | 0 |
| Salg af nøgler | 5.950 | 0 | 6.660 |
| Andre indtægter | 1.010 | 1.000 | 91 |
| | <u>21.396</u> | <u>1.000</u> | <u>170.369</u> |
| <u>Note 5. Ejendomsskat og forsikringer</u> | | | |
| Ejendomsskatter | 467.170 | 462.000 | 411.761 |
| Forsikringer | 56.164 | 55.000 | 52.039 |
| | <u>523.334</u> | <u>517.000</u> | <u>463.800</u> |

Noter til resultatopgørelse for 2013/14

| | Realiseret 2013/14 | Budget 2013/14 (ej revideret) | Realiseret 2012/13 |
|--|------------------------------|--|------------------------------|
| | <u>kr.</u> | <u>kr.</u> | <u>kr.</u> |
| <u>Note 6. Forbrugsafgifter</u> | | | |
| Vandafgift | 224.577 | 215.000 | 210.765 |
| Renholdelse af fortov | 16.659 | 17.000 | 16.244 |
| Elforbrug fællesarealer | 88.692 | 100.000 | 90.946 |
| | <u>329.928</u> | <u>332.000</u> | <u>317.955</u> |
| <u>Note 7. Renholdelse</u> | | | |
| Vicevært | 131.144 | 133.000 | 129.234 |
| Vinduespolering | 2.500 | 0 | 0 |
| Snerydning | 13.853 | 20.000 | 15.629 |
| Kørsel affald | 1.113 | 0 | 0 |
| Anden renholdelse | 238 | 6.000 | 6.643 |
| | <u>148.848</u> | <u>159.000</u> | <u>151.506</u> |
| <u>Note 8. Vedligeholdelse, løbende</u> | | | |
| Udskiftning af varmemålere | 0 | | 84.397 |
| Varmeanlæg | 2.915 | | 18.024 |
| Låseservice | 17.373 | | 8.065 |
| Elektriker | 21.818 | | 40.818 |
| Tømrer | 40.858 | | 11.594 |
| VVS | 20.758 | | 1.315 |
| Glarmester | 6.531 | | 0 |
| Andre installationer | 11.638 | | 5.367 |
| Dørtelefonanlæg | 0 | | 10.213 |
| Anden vedligeholdelse | 2.440 | | 2.056 |
| | <u>124.331</u> | <u>201.000</u> | <u>181.849</u> |
| Elektrolyse | 5.006 | 10.000 | 9.149 |
| | <u>129.337</u> | <u>211.000</u> | <u>190.998</u> |

Noter til resultatopgørelse for 2013/14

| | Realiseret 2013/14 <hr/> kr. | Budget 2013/14 (ej revideret) <hr/> kr. | Realiseret 2012/13 <hr/> kr. |
|--|---|---|---|
| <u>Note 9. Vedligeholdelse, genopretning og reovering</u> | | | |
| Rest vinduesrenovering (incl. Advokatsalær kr. 4.375) | 147.125 | 170.000 | 234.725 |
| Istandsættelse tagrygning | 114.612 | 310.000 | 0 |
| Vaskemaskiner | 215.638 | 0 | 0 |
| | 477.375 | 480.000 | 234.725 |
| <u>Note 10. Arbejdsweekend</u> | | | |
| Afholdte udgifter | 1.298 | 0 | 1.431 |
| Indbetalt af medlemmer | - 18.000 | -10.000 | -15.500 |
| Nettooverskud | 16.702 | 10.000 | 14.069 |
| <u>Note 11. Vaskeri</u> | | | |
| Vaskeriindtægt | -110.718 | -80.000 | -110.643 |
| Afholdte udgifter | 23.525 | 0 | 21.742 |
| Nettooverskud | 87.193 | 80.000 | 88.901 |
| <u>Note 12. Administrationsomkostninger</u> | | | |
| Administrationshonorar | 149.979 | 151.000 | 147.511 |
| Revision og regnskabsmæssig assistance | 32.375 | 33.000 | 32.375 |
| Advokatsalær | 4.688 | 10.000 | 4.000 |
| Varmeregnskabshonorar | 26.079 | 29.000 | 28.039 |
| Gebyrer m.v. | 11.092 | 12.000 | 10.986 |
| Andre administrationsudgifter | 382 | 0 | 0 |
| | 224.595 | 235.000 | 222.911 |

Noter til resultatopgørelse for 2013/14

| | Realiseret 2013/14 <hr/> kr. | Budget 2013/14 (ej revideret) <hr/> kr. | Realiseret 2012/13 <hr/> kr. |
|---|---|---|---|
| <u>Note 13. Øvrige foreningsomkostninger</u> | | | |
| Telefon- og kontorholdsgodtgørelse | 5.000 | 6.000 | 6.000 |
| Vurderingshonorar, overdragelser | 3.125 | 3.000 | 0 |
| Kopiering og kontorartikler | 4.496 | 5.000 | 4.987 |
| Blomster og gaver | 449 | 0 | 430 |
| Møder og generalforsamling | 2.922 | 5.000 | 4.364 |
| Telefon | 3.248 | 0 | 45 |
| ABF kontingent | 12.058 | 13.000 | 11.926 |
| Andre foreningsudgifter | 0 | 0 | 590 |
| Internet udgifter | 232 | 0 | 199 |
| Tab lejere | 30.467 | 20.000 | 0 |
| | <hr/> 61.997 <hr/> | <hr/> 52.000 <hr/> | <hr/> 28.541 <hr/> |
| <u>Note 14. Finansielle indtægter</u> | | | |
| Renteindtægter bank | 0 | 0 | 1.845 |
| | <hr/> 0 <hr/> | <hr/> 0 <hr/> | <hr/> 1.845 <hr/> |
| <u>Note 15. Finansielle omkostninger</u> | | | |
| Prioritetsrenter og bidrag | 643.167 | 1.018.000 | 772.274 |
| Modtaget ydelsesstøtte byfornyelseslån | -19.274 | -19.000 | -20.412 |
| Betaling vedrørende renteswap | 3.093.245 | 2.692.000 | 2.868.284 |
| Renter bank | 625.956 | 670.000 | 606.226 |
| Andre renter | 0 | 0 | 141 |
| | <hr/> 4.343.094 <hr/> | <hr/> 4.361.000 <hr/> | <hr/> 4.226.513 <hr/> |

Noter til balance pr. 30. juni 2014

| | <u>2013/14</u> | <u>2012/13</u> |
|---|--------------------------|--------------------------|
| | kr. | kr. |
| <u>Note 16. Ejendommen, matr. nr. Sundbyøster, København 16 AV, 3514</u> | | |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 1. juli | 95.567.978 | 95.567.978 |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni | <u>95.567.978</u> | <u>95.567.978</u> |
| Ejendommen er ikke valuarvurderet pr. 30. juni 2014. | | |
| Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 30. juni 2014. | | |
| Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 udgør kr. 97.000.000. | | |
| <u>Note 17. Andre tilgodehavender</u> | | |
| Særskilte opkrævninger, vaskeri | 16.171 | 22.656 |
| Andre tilgodehavender | 25.170 | 0 |
| | <u>41.341</u> | <u>22.656</u> |
| <u>Note 18. Forudbetalte omkostninger</u> | | |
| Forudbetalte omkostninger ABF | 3.022 | 2.990 |
| Forudbetalt Savina | 0 | 3.678 |
| Forudbetalt renholdelse af fortove | 0 | 8.300 |
| Forudbetalt elektrolyse | 0 | 5.006 |
| Forudbetalt TDC | 0 | 571 |
| | <u>3.022</u> | <u>20.545</u> |
| <u>Note 19. Likvide beholdninger</u> | | |
| Nykredit Bank | 757 | 633 |
| Kassebeholdning | 847 | 7.865 |
| | <u>1.604</u> | <u>8.498</u> |

Noter til balance pr. 30. juni 2014

| | <u>2013/14</u> | <u>2012/13</u> |
|---|----------------------------|----------------------------|
| | kr. | kr. |
| <u>Note 20. Egenkapital</u> | | |
| Andelsindskud | | |
| Saldo pr. 1. juli | 6.769.500 | 6.769.500 |
| Tilgang nye andele, bolig nr. 69 | <u>72.000</u> | <u>0</u> |
| Saldo pr. 30. juni | <u>6.841.500</u> | <u>6.769.500</u> |
| Overført resultat m.v. | | |
| Saldo pr. 1. juli | - 41.546.784 | - 47.450.832 |
| Tillægsværdi ny andel, bolig nr. 69 (andelsværdi kr. 59.580 - indskud kr. 72.000) | - 12.420 | 0 |
| Årets ændring i markedsværdi renteswap | - 3.575.746 | 5.436.859 |
| Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering | <u>41.511</u> | <u>467.189</u> |
| Saldo pr. 30. juni | <u>- 45.093.439</u> | <u>- 41.546.784</u> |
| Egenkapital i alt | <u>- 38.251.939</u> | <u>- 34.777.284</u> |
| <u>Note 21. Prioritetsgæld</u> | | |
| De enkelte prioritetslån er nærmere beskrevet på side 20. | | |
| <u>Note 22. Finansielle instrumenter (renteswap)</u> | | |
| Rentesikring (renteswap), markedsværdi. Aftale om renteombytning til fast rente med rentetrappe. Renten på renteswappen startede med 4,20% p.a. i 2008 og rentesatsen stiger med 0,0925% pr. år i 20 år og slutter med en rente på 6,05% p.a. i 2028 (rentetrappe). Herefter er renten fast på 6,05% p.a. i de næste 10 år til udløb i 2038. Pr. 1. juli 2014 er renten $4,20\% + 6 \times 0,0925\% = 4,755\%$ p.a. sikrer CIBOR 6 M lånet oprindelig kr. 74.123.000. | | |
| Aftalen udløber i 2038. | <u>43.954.747</u> | <u>40.379.001</u> |
| | <u>-43.954.747</u> | <u>-40.379.001</u> |

Noter til balance pr. 30. juni 2014

| | <u>2013/14</u> | <u>2012/13</u> |
|---|----------------|----------------|
| | kr. | kr. |
| <u>Note 23. Varmeregnskab</u> | | |
| Indbetalt aconto | 356.150 | 355.910 |
| Fjernvarmeomkostning | 335.195 | 325.761 |
| | <u>-20.955</u> | <u>-30.149</u> |
| Varmeregnskab i alt | <u>-20.955</u> | <u>-30.149</u> |
| <u>Note 24. Indvendig vedligeholdelse for lejere</u> | | |
| Saldo pr. 1. juli | 221.355 | 197.372 |
| Hensat i året | 26.531 | 26.732 |
| | 247.886 | 224.104 |
| Anvendt | -20.000 | -2.749 |
| Indtægtsført | -14.436 | 0 |
| Saldo pr. 30. juni | <u>213.450</u> | <u>221.355</u> |
| <u>Note 25. Øvrig gæld</u> | | |
| Revision | 32.375 | 32.375 |
| Optryk | 3.875 | 3.875 |
| Dong, el | 6.432 | 7.900 |
| Hofor, varme | 0 | 44.519 |
| Grubbe Advokater Advokatanpartsselskab | 3.125 | 1.875 |
| Ren Ejendomsservice | 0 | 22.839 |
| Skyldige omkostninger | 2.063 | 0 |
| | <u>47.870</u> | <u>113.383</u> |

Note 26. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 126.040.381 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld reduceret med afdrag i førstkommende år og med tillæg af markedsværdien af renteswap. Der henvises i øvrigt til note 21 og 22.

Noter til balance pr. 30. juni 2014

2013/14

2012/13

kr.

kr.

Note 27. Eventualforpligtelser m.v.

Sikkerhedsstillelser: Der er på foreningens ejendom tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 35.000.000.

Ejerpantebrevet er håndpantset til BankNordik, som sikkerhed for, hvad andelsboligforeningen til enhver tid af hvilken som helst årsag bliver banken skyldig.

Foreningens andelshavere: Foreningens andelshavere hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Aftale om rentesikring (renteswap): Leverandører af aftalen (Nykredit) kan i henhold til aftalen om rentesikring kræve, at foreningen stiller yderligere sikkerhed. Der er indgået en rammeaftale med Nykredit i tilknytning til rentesikringsaftalen med et rammebeløb på 74.123.000 kr.

Der er tinglyst servitutter på ejendommen om evt. tilbagebetalingskrav efter byfornyelseslovens § 71, stk. 3 af modtaget støtte i forbindelse med offentlige byfornyelser i 2003. Ifølge servitutterne er der modtaget støtte med kr. 32.272.000 (kr. 4.135.000 + 5.284.000 + 4.918.000 + 6.400.000 + 6.712.000 + 4.823.000 = kr. 32.272.000), og efter byfornyelseslovens § 71, stk. 3 kan støtten kræves helt eller delvist tilbagebetalt, hvis ejendommens status ændres indenfor 30 år fra byggeriernes afslutning i 2002. Tilbagebetalingskravet påhviler den, der er ejer af ejendommen, når ejendommens status ændres. Tilbagebetalingskravet kan ikke gøres gældende ved salg af udlejningsboliger, som skifter status til andelsboliger. Byfornyelsesarbejderne er udført før andelsboligforeningens stiftelse.

Afgivne garantier: Der er ikke stillet garanti for andelshaveres banklån, ligesom foreningen i øvrigt ikke har påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser.

Ejendomsavancebeskatning: I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået fra og med den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningen ikke har til hensigt at afhænde sidste udlejede lejlighed eller erhvervslejemål. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Der er afhændet 5 lejligheder siden den 19. maj 1994, og foreningen udlejer fortsat 10 lejligheder og 5 erhvervslejemål til ikke-medlemmer.

Noter til balance pr. 30. juni 2014

| | Kurs | Restløbetid i år | Renter og bidrag | Betalte afdrag | Nominel restgæld | Obligations- restgæld | Næste års afdrag | Kursværdi |
|---|------|---------------------|---------------------|-------------------|---------------------|--------------------------|---------------------|-------------------|
| Nykredit, variabelt obligationslån. Oprindelig kr. 74.124.000. Der betales ikke afdrag på lånet. Lånets restgæld forfalder til fuld betaling i 2038. Lånet er et Cibor 6 M-lån med variabel rente, hvor der er indgået en 30-årig renteswapaftale til udløb 30. juni 2038, jf. note 22. | 100 | 24 | 564.817 | 0 | 74.123.000 | 74.123.000 | 0 | 74.123.000 |
| BRF Kredit, kontantlån med ydelsesstøtte. Oprindelig kr. 735.000. Pålydende rente 5,3012% p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100. | 100 | 19 år 3 mdr | 34.044 | 17.233 | 589.759 | 604.299 | 18.165 | 604.299 |
| BRF Kredit, kontantlån med ydelsesstøtte. Oprindelig kr. 986.000. Pålydende rente 5,2270% p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100. | 100 | 18 år 9 mdr | 44.307 | 23.937 | 775.999 | 790.061 | 25.213 | 790.061 |
| BankNordik, banklån. Variabel rente, pålydende rente på statusdagen 5,013% p.a. | 100 | - | 345.949 | 194.053 | 6.835.253 | 6.835.253 | 195.000 | 6.835.253 |
| Mellemsum | | | 989.117 | 235.222 | 82.324.011 | 82.352.613 | 238.378 | 82.352.613 |
| Bankrenter BankNordik | | | -345.949 | | | | | |
| I alt | | | 643.168 | 235.222 | 82.324.011 | 82.352.613 | 238.378 | 82.352.613 |

Øvrige noter pr. 30. juni 2014

Note 28. Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Halgreen anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge foreningens oplysninger følgende:

| Boligtype | Antal | Areal (kvm) |
|------------------|--------------|--------------------|
| Andelsboliger | 74 | 4.561 |
| Boliglejemål | 10 | 581 |
| Erhvervslejemål | 5 | 418 |
| | 89 | 5.560 |

Beregnete nøgletal for foreningen

1. Værdiopgørelser pr. 30. juni:

| | 2013/14 | 2012/13 |
|--------------------------------------|-----------------|-----------------|
| | kr./kvm. | kr./kvm. |
| | total | total |
| Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm. | 17.446 | 17.446 |
| Anskaffelsessum (kostpris) pr. kvm. | 17.188 | 17.188 |
| | | |
| | 2013/14 | 2012/13 |
| | kr./kvm. | kr./kvm. |
| | andele | andele |
| Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm. | 21.267 | 21.493 |
| Anskaffelsessum (kostpris) pr. kvm. | 20.953 | 21.176 |
| | | |
| Foreslået andelsværdi | 1.250 | 1.241 |
| Andel i foreningens nettogæld m.v. | 19.703 | 19.935 |
| | 20.953 | 21.176 |
| Andel i foreningens renteswap | 9.637 | 8.947 |
| | 30.590 | 30.123 |

Øvrige noter pr. 30. juni 2014

| | 2013/14 | 2012/13 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| | kr./kvm. | kr./kvm. |
| 2. Den løbende drift: | | |
| Indtægter pr. kvm: | | |
| Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm. | 1.055 | 1.015 |
| Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm. | 800 | 798 |
| Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-kvm. | 1.353 | 1.312 |
| | 2013/14 i pct. | 2012/13 i pct. |
| Regnskabsmæssige procenttal: | | |
| Vedligeholdelse | 9 | 7 |
| Øvrige omkostninger | 20 | 20 |
| Finansielle poster netto | 67 | 69 |
| Afdrag | 4 | 4 |
| Udgifter m.v. | 100 | 100 |
| Boligafgift i pct. af de samlede ejendomsindtægter | 76 | 72 |

Note 29. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår, at der fra generalforsamlingstidspunktet godkendes følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra a (ejendommen indregnet til anskaffelsessum), samt vedtægterne.

| | | |
|--|-----------|------------------|
| Egenkapital pr. 30. juni 2014 | | -38.251.939 |
| Tilbageførsel af den negative markedsværdi af renteswappen | | 43.954.747 |
| | | 5.702.808 |
| Værdi pr. indskudskrone (afrundet) | 5.702.808 | 0,8336 |
| | 6.841.500 | |
| Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 31. oktober 2013) | | 0,8275 |

Øvrige noter pr. 30. juni 2014

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele

| <u>Bolig nr.</u> | <u>Indskud pr. andelstype (kr.)</u> | <u>Indskud i alt (kr.)</u> | <u>Andelsværdi pr. andelstype (kr.)</u> | <u>Andelsværdi inkl. indskud (kr.)</u> |
|--|---|--------------------------------|---|--|
| 9,11,13,15,17,18, 20,22,24 og 52 | 69.000 | 690.000 | 57.516 | 575.160 |
| 26 | 70.500 | 70.500 | 58.766 | 58.766 |
| 27,65, 67 og 69 | 72.000 | 288.000 | 60.016 | 240.064 |
| 23 og 25 | 73.500 | 147.000 | 61.267 | 122.534 |
| 10,12,14,16,34,38 40,44,47,49,51,53 55 og 57 | 75.000 | 1.050.000 | 62.517 | 875.238 |
| 43,46,82 og 84 | 76.500 | 306.000 | 63.767 | 255.068 |
| 66, 68 og 70 | 91.500 | 274.500 | 76.271 | 228.813 |
| 2,6,48,50 og 54 | 94.500 | 472.500 | 78.772 | 393.860 |
| 1,3,5,33,37,39 og 58 | 96.000 | 672.000 | 80.022 | 560.154 |
| 83 | 99.000 | 99.000 | 82.523 | 82.523 |
| 60,61 og 62 | 102.000 | 306.000 | 85.023 | 255.069 |
| 64 | 105.000 | 105.000 | 87.524 | 87.524 |
| 79 | 109.500 | 109.500 | 91.275 | 91.275 |
| 41,42 og 45 | 111.000 | 333.000 | 92.525 | 277.575 |
| 77 | 112.500 | 112.500 | 93.776 | 93.776 |
| 71,73 og 75 | 115.500 | 346.500 | 96.276 | 288.828 |
| 28,29,30,31 og 32 | 117.000 | 585.000 | 97.527 | 487.635 |
| 59,74 og 76 | 124.500 | 373.500 | 103.778 | 311.334 |
| 63 | 127.500 | 127.500 | 106.279 | 106.279 |
| 80 | 175.500 | 175.500 | 146.290 | 146.290 |
| 78 | 198.000 | 198.000 | 165.045 | 165.045 |
| | | <u>6.841.500</u> | | <u>5.702.810</u> |

Øvrige noter pr. 30. juni 2014

Note 30. Lovkrævede nøgleoplysninger

Bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 angiver i bekendtgørelsens Bilag 1 en række lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi. Oplysningerne er anført nedenfor. Der er anført et referencenummer for hver oplysning, der svarer til de i nøgleskemaet anvendte referencenumre.

| Feltnr. | Boligtype | Antal 30. juni 2014 stk. | Areal oplyst af foreningen m ² |
|---------|-----------------------------|--------------------------------|--|
| B1 | Andelsboliger | 74 | 4561 |
| B2 | Erhvervsandele | 0 | 0 |
| B3 | Boligelejemål | 10 | 581 |
| B4 | Erhvervslejemål | 5 | 418 |
| B5 | Øvrige lejemål, kældre m.v. | 0 | 0 |
| B6 | I alt | 89 | 5560 |

| | Boligernes areal BBR | Boligernes areal (anden kilde) | Det oprindelige indskud | Andet |
|------------------|--|--------------------------------------|-------------------------------|-------|
| Sæt kryds | | | | |
| C1 | Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdi | | X | |
| C2 | Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften | | X | |
| C3 | Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her: | | | |

| | År |
|----|---------------------------|
| D1 | Foreningens stiftelsesår |
| D2 | Ejendommenes opførelsesår |

| | Ja | Nej |
|----|---|-----|
| E1 | Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen? | X |
| E2 | Ikke relevant | |

| | Sæt kryds | Anskaffelsesprisen | Valuar vurdering | Offentlig vurdering |
|----|---|---------------------------|-----------------------------------|--|
| F1 | Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien | X | | |
| | | | Anvendte værdier 30. juni 2014 kr | Ejendoms-værdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ² |
| F2 | Forklaring på udregning Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip | | 95.567.978 | 17.188 |
| | | | Andre reserver 30. juni 2014 | Andre reserver (F3) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ² |
| F3 | Forklaring på udregning Generalforsamlings bestemte reserver | | 0 | 0 |
| F4 | Reserver i % af ejendomsværdi | | | (F3*100/F2) 0% |
| | Sæt kryds | | Ja | Nej |
| G1 | Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning ? | | | X |
| G2 | Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009) ? | | | X |
| G3 | Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom ? | | | X |

Forklaring på udregning:**Ultimo månedens indtægt uden fradrag for tomgang, tab mv. *12**

| | | m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1) | | | kr. pr. m² |
|----|-----------------------|--|--------|-------|------------------------------|
| H1 | Boligafgift | 401.166 | * 12 / | 4.561 | 1.055 |
| H2 | Erhvervslejeindtægter | 47.147 | * 12 / | 4.561 | 124 |
| H3 | Boligindtægter | 38.719 | * 12 / | 4.561 | 102 |

Forklaring på udregning:**Årets resultat**

| | | m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1) | | |
|----|--|--|------------------------------|------------------------------|
| | | 2011/12 | 2012/13 | 2013/14 |
| | | kr. pr. m² | kr. pr. m² | kr. pr. m² |
| J1 | Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år før prioritetsafdrag | 17 | 102 | 9 |

Forklaring på udregning af K1:**Andelsværdi pr. balancedagen****m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1)****Forklaring på udregning af K2:****(Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver) pr. balancedagen****m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1)**

| | | kr. pr. m² |
|----|--------------------------|------------------------------|
| K1 | Andelsværdi | 1.250 |
| K2 | Gæld - omsætningsaktiver | 29.340 |
| K3 | Teknisk andelsværdi | 30.590 |

Forklaring på udregning:**Vedligeholdelse pr. år****m² ultimo året i alt (B6)**

| | | 2011/12 | 2012/13 | 2013/14 |
|----|---|------------------------|------------------------|------------------------|
| | | kr. pr. m ² | kr. pr. m ² | kr. pr. m ² |
| M1 | Vedligeholdelse, løbende | 19 | 34 | 23 |
| M2 | Vedligeholdelse, genopretning og renovering | 90 | 42 | 86 |
| M3 | Vedligeholdelse i alt | 109 | 76 | 109 |

Forklaring på udregning:**(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen *100****Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen**

| | | |
|----|----------|------|
| P1 | Friværdi | -40% |
|----|----------|------|

Forklaring på udregning:**Årets afdrag****m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1)**

| | | 2011/12 | 2012/13 | 2013/14 |
|----|---------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | | kr. pr. m ² | kr. pr. m ² | kr. pr. m ² |
| R1 | Årets afdrag for de sidste 3 år | 67 | 53 | 52 |

Likviditetsoversigt pr. 30. juni 2014**30/6 2014**
kr.**Disponible beløb:**

| | | |
|-------------------------------|------------------|-----------|
| Restancer, andelshavere | 41.700 | |
| Beboerkonto, lejerfraflytning | 17.200 | |
| Andre tilgodehavender | 41.300 | |
| Forudbetalte omkostninger | 3.000 | |
| Likvide beholdninger | 1.600 | |
| BankNordik kassekredit | -6.356.800 | |
| Kassekreditmaksimum | <u>8.000.000</u> | 1.748.000 |

Diverse gældsposter:

| | | |
|--------------------------------------|---------------|----------------|
| Varmeregnskab | 21.000 | |
| Indvendig vedligeholdelse for lejere | 213.500 | |
| Forudbetalt løbende boligafgift | 12.800 | |
| Varmedeposita | 15.600 | |
| Øvrig gæld | <u>47.900</u> | <u>310.800</u> |

LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 30. JUNI 2014**1.437.200**

Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:

| | | |
|--|---------------|-------------------------|
| Likviditetsoverskud pr. 1. juli 2013 | | 1.475.100 |
| Formuetilgang i årets løb: | | |
| Forøgelse af forudbetalt leje og deposita | 96.200 | |
| Tilgang nye andele (inkl. andelsindskud) | <u>59.600</u> | <u>155.800</u> |
| | | 1.630.900 |
| Formueafgang i årets løb: | | |
| Årets underskud efter prioritetsafdrag og hensættelser | | <u>193.700</u> |
| LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 30. JUNI 2014 | | <u>1.437.200</u> |

I ovenstående likviditetsoverskud pr. 30. juni 2014 er kassekreditens maksimum medtaget med kr. 8.000.000. Lån i BankNordik kr. 6.835.253 er ikke medtaget ved opgørelsen af likviditetsoverskuddet.

Budget for året 2014/15 med sammenligningstal

| | Budget 2014/15 (ej revideret) | Realiseret 2013/14 | Budget 2013/14 (ej revideret) |
|---|--|-------------------------------|--|
| <u>Indtægter:</u> | | | |
| Boligafgift - medlemmer | 4.958.000 | 4.784.458 | 4.763.000 |
| Lejeindtægter, beboelseslejemål | 469.000 | 491.929 | 506.000 |
| Lejeindtægter, erhvervslejemål | 571.000 | 564.063 | 556.000 |
| Arbejdsweekend | 25.000 | 16.702 | 10.000 |
| Vaskeriregnskab | 85.000 | 87.193 | 80.000 |
| Tilskud efter lov om privat byfornyelse | 255.000 | 340.809 | 341.000 |
| Indtægtsført indvendig vedligeholdelse | 0 | 14.436 | 0 |
| Internet indtægter | 0 | 5.950 | 0 |
| Andre indtægter | 1.000 | 1.010 | 1.000 |
| | 6.364.000 | 6.306.550 | 6.257.000 |
| <u>Omkostninger:</u> | | | |
| Ejendomsskatter | 505.000 | 467.170 | 462.000 |
| Forsikringer | 56.000 | 56.164 | 55.000 |
| Vandafgift | 220.000 | 224.577 | 215.000 |
| Renholdelse af fortov | 17.000 | 16.659 | 17.000 |
| Elforbrug fællesarealer | 95.000 | 88.692 | 100.000 |
| Vicevært | 132.000 | 131.144 | 133.000 |
| Vinduespolering | 3.000 | 2.500 | 0 |
| Snerydning | 20.000 | 13.853 | 20.000 |
| Kørsel affald | 2.000 | 1.113 | 0 |
| Anden renholdelse | 6.000 | 238 | 6.000 |
| Vedligeholdelse, løbende | 200.000 | 124.331 | 201.000 |
| Elektrolyse | 0 | 5.006 | 10.000 |
| Vedligeholdelse, genopretning og renovering | 0 | 477.375 | 480.000 |
| Administrationshonorar | 157.000 | 149.979 | 151.000 |
| Revision og regnskabsmæssig assistance | 33.000 | 32.375 | 33.000 |
| Advokatsalær | 10.000 | 4.688 | 10.000 |
| Varmeregnskabshonorar | 26.000 | 26.079 | 29.000 |
| Gebyrer m.v. | 12.000 | 11.092 | 12.000 |
| Andre administrationsudgifter | 0 | 382 | 0 |
| Telefon- og kontorholdsgodtgørelse | 6.000 | 5.000 | 6.000 |
| Vurderingshonorar, overdragelser | 0 | 3.125 | 3.000 |
| Kopiering og kontorartikler | 5.000 | 4.496 | 5.000 |
| Blomster og gaver | 0 | 449 | 0 |
| Møder og generalforsamling | 5.000 | 2.922 | 5.000 |
| Telefon | 4.000 | 3.248 | 0 |
| ABF kontingent | 16.000 | 12.058 | 13.000 |
| Internet udgifter | 0 | 232 | 0 |
| Tab lejere | 0 | 30.467 | 20.000 |
| Indvendig vedligeholdelse for lejere | 27.000 | 26.531 | 27.000 |
| OMKOSTNINGER I ALT | 1.557.000 | 1.921.945 | 2.013.000 |

Budget for året 2014/15 med sammenligningstal

| | Budget 2014/15 (ej revideret) | Realiseret 2013/14 | Budget 2013/14 (ej revideret) |
|---|--|-------------------------------|--|
| RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER | 4.807.000 | 4.384.605 | 4.244.000 |
| <u>Finansielle poster:</u> | | | |
| Prioritetsrenter og bidrag | -615.000 | -643.167 | -1.018.000 |
| Modtaget ydelsesstøtte byfornyelseslån | 18.000 | 19.274 | 19.000 |
| Betaling vedrørende renteswap | -3.192.000 | -3.093.245 | -2.692.000 |
| Renter bank | -624.000 | -625.956 | -670.000 |
| FINANSIELLE POSTER, NETTO | 4.413.000 | 4.343.094 | 4.361.000 |
| RESULTAT FØR SKAT | 394.000 | 41.511 | -117.000 |
| ÅRETS RESULTAT | 394.000 | 41.511 | 117.000 |
| <u>Forslag til resultatdisponering:</u> | | | |
| Overført til næste år | 394.000 | 41.511 | 117.000 |
| DISPONERET I ALT | 394.000 | 41.511 | 117.000 |
| Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser: | | | |
| Årets resultat | 394.000 | 41.511 | -117.000 |
| Betalte prioritetsafdrag | -239.000 | -235.222 | -241.000 |
| Af årets resultat er der anvendt til ekstraordinær genopretning og renovering af ejendommen | 0 | 477.375 | 480.000 |
| Resultat af ordinær drift | 155.000 | 283.664 | 122.000 |
| Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering | 0 | -477.375 | -480.000 |
| Årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser | 155.000 | -193.711 | -358.000 |

LIKVIDITETSOVERSIGT FOR ÅRET**Likviditetsoversigt for året 2014/15**

| | |
|--|------------------|
| Likviditetsoverskud pr. 1. juli 2014 | 1.437.200 |
| Årets budgetterede resultat 2014/15 efter prioritetsafdrag og hensættelser | 155.000 |
| Likviditetsoverskud pr. 30. juni 2015 | 1.592.200 |

Budget for året 2014/15 med sammenligningstal

| Budget 2014/15 (ej revideret) | Realiseret 2013/14 | Budget 2013/14 (ej revideret) |
|--|-------------------------------|--|
|--|-------------------------------|--|

I ovenstående likviditetsoverskud pr. 30. juni 2015 er kassekreditens maksimum medtaget med kr. 8.000.000. Lån i BankNordik kr. 6.640.000 er ikke medtaget i opgørelsen af likviditetsoverskuddet.

Foranstående budget for perioden 1. juli 2014 - 30. juni 2015 er udarbejdet af andelsboligforeningens bestyrelse til forelæggelse og godkendelse på den kommende generalforsamling.

Ved bestyrelsens forslag er der ikke taget hensyn til generalforsamlingens evt. vedtagelse af en ændring af boligafgiften samt evt. større vedligeholdelses- og forbedringsarbejder på ejendommen udover det i budgettet anførte.