

Andelsboligforeningen Tagensgård I & II

Årsrapport for 2013/14

36. regnskabsår

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
GENERELLE OPLYSNINGER	1
BESTYRELSESPÅTEGNING	2
DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING	3-4
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	5-8
RESULTATOPGØRELSE	9-10
AKTIVER	11
PASSIVER	12
NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE	13-17
NOTER TIL BALANCE	18-22
ØVRIGE NOTER	23-30
LIKVIDITETSOVERSIGT	31
BUDGET FOR ÅRET 2014/15	32-34

Generelle oplysninger**NAVN**

Andelsboligforeningen Tagensgård I & II
Tagensvej 116 - 126
2200 København N
Matrikelnummer: Udenbys Klædebo Kvt., Kbh. 3822 m.fl.
CVR-nr. 83 85 11 12

BESTYRELSE

Kirsten Sir Lund (formand)
Omann Musa Cleary
Anne E. Nielsen
Betina Spurr Bechmann Nielsen
Claus Suldrup Nielsen

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 ²⁸/10 2014

Dirigent:



Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2013/14 for Andelsboligforeningen Tagensgård I & II.

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 N, den 6. oktober 2014

Administrator:



Grubbe Advokater Advokatanpartsselskab

Bestyrelse:



Kirsten Sir Lund
(formand)

Omann Musa Cleary



Anne E. Nielsen



Betina Spurr Bechmann Nielsen



Claus Suldrup Nielsen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Tagensgård I & II

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Tagensgård I & II 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 Tagensgård I & II har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og note. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Foreningen har i strid med momsloven ikke afregnet moms rettidigt, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

København, den 6. oktober 2014

GLB REVISION

Statsautoriserede Revisorer A/S



Jørgen Jørgensen
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Tagensgård I & II 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.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

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

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 dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Det vurderes, at den senest kendte offentlige ejendomsvurdering med tillæg af værdien af forbedringsarbejder på ejendommen afholdt efter vurderingstidspunktet kan være en indikator for dagsværdien af foreningens ejendom, og ejendommen indgår i årsrapporten til denne værdi.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Anvendt regnskabspraksis

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægterne indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

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.

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 24 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 26 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 26 under overskriften Lovkrævede nøgleoplysninger med henvisning til oplysningsskemaets referencenumre.

Anvendt regnskabspraksis

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 25. 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

	Note	Realiseret 2013/14 kr.	Budget 2013/14 (ej revideret) kr.	Realiseret 2012/13 kr.
Indtægter:				
Boligafgift	1	5.854.436	5.854.000	5.638.890
Lejeindtægter	2	740.492	773.000	719.865
Vaskeriindtægter		139.123	135.000	140.754
Antenneregnskab	11	4.615	-2.000	4.184
Andre indtægter	3	198.463	109.000	149.137
INDTÆGTER I ALT		6.937.129	6.869.000	6.652.830
Omkostninger:				
Ejendomsskat og forsikringer	4	1.441.315	1.388.000	1.328.857
Forbrugsafgifter	5	590.217	660.000	654.314
Renholdelse	6	788.655	844.000	772.864
Vedligeholdelse, løbende	7	872.050	1.000.000	1.358.429
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	8	14.101.062	18.500.000	4.313.258
Administrationsomkostninger	9	546.885	555.000	554.714
Øvrige foreningsomkostninger	10	220.618	251.000	241.402
OMKOSTNINGER I ALT		18.560.802	23.198.000	9.223.838
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		-11.623.673	-16.329.000	-2.571.008
Finansielle indtægter	12	78.564	25.000	26.960
Finansielle omkostninger	13	1.409.082	1.405.000	1.901.133
FINANSIELLE POSTER, NETTO		1.330.518	1.380.000	1.874.173
ÅRETS RESULTAT		-12.954.191	-17.709.000	-4.445.181
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til næste år		-12.954.191	-17.709.000	-4.445.181
DISPONERET I ALT		-12.954.191	-17.709.000	-4.445.181

Resultatopgørelse for 2013/14

	<u>Note</u>	Realiseret 2013/14 kr.	Budget 2013/14 (ej revideret) kr.	Realiseret 2012/13 kr.
---o0o---				
Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:				
Årets resultat		-12.954.191	-17.709.000	-4.445.181
Betalte prioritetsafdrag		-750.782	-751.000	-598.912
Af årets resultat er der anvendt til ekstraordinær genopretning og renovering af ejendommen		<u>14.101.062</u>	<u>18.500.000</u>	<u>4.313.258</u>
Resultat af ordinær drift		396.089	40.000	-730.835
Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering		<u>-14.101.062</u>	<u>-18.500.000</u>	<u>-4.313.258</u>
Årets resultat med fradrag af prioritets- afdrag og hensættelser		<u>-13.704.973</u>	<u>-18.460.000</u>	<u>-5.044.093</u>

Balance pr. 30. juni 2014**- A K T I V E R -**

	<u>Note</u>	<u>2013/14</u>	<u>2012/13</u>
		kr.	kr.
Ejendommen, matr. nr. Udenbys Klædebo Kvt., Kbh. 3822 m.fl. (Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 kr. 212.000.000)	14	212.000.000	212.000.000
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		212.000.000	212.000.000
ANLÆGSAKTIVER		212.000.000	212.000.000
Restancer, andelshavere		27.592	46.760
Beboerkonto, boligretssag m.v.		1.063	0
Beboerkonto, lejerfraflytning		0	319
Beboerkonto, andelssalg		40.786	750
Beboerkonto, fraflyttere		0	9.923
Varmeregnskab	20	10.499	164.145
Andre tilgodehavender	15	36.728	51.275
Forudbetalte omkostninger	16	140.696	133.912
TILGODEHAVENDER		257.364	407.084
LIKVIDE BEHOLDNINGER	17	5.262.061	21.152.729
OMSÆTNINGSAKTIVER		5.519.425	21.559.813
AKTIVER		217.519.425	233.559.813

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		637.983	637.983
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		191.168.327	191.168.327
Overført resultat m.v.		<u>-15.333.253</u>	<u>-16.965.523</u>
Egenkapital excl. andre reserver		<u>176.473.057</u>	<u>174.840.787</u>
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		3.367.699	17.954.160
Reserveret til istandsættelse af trapper		<u>96.000</u>	<u>48.000</u>
Andre reserver		<u>3.463.699</u>	<u>18.002.160</u>
EGENKAPITAL	18	<u>179.936.756</u>	<u>192.842.947</u>
Prioritetsgæld	19	36.425.310	37.176.092
Nøgledeposita		27.500	26.000
Forudbetalt løbende boligafgift		7.247	32.403
Beboerkonto, lejerfraflytning		15.000	0
Beboerkonto, andelssalg		0	1.192.560
Beboerkonto, fraflyttere		480.210	138.074
Forudbetalt leje og deposita		352.877	346.621
Deposita fjernbetjening port		23.900	24.700
Deposita Europark P-tilladelser		30.300	31.000
Øvrig gæld	21	<u>220.325</u>	<u>1.749.416</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE	22	<u>37.582.669</u>	<u>40.716.866</u>
PASSIVER		<u>217.519.425</u>	<u>233.559.813</u>

Eventualforpligtelser m.v., nøgletal og andelsværdier, note 23-24-25

Noter til resultatopgørelse for 2013/14

	Realiseret 2013/14 kr.	Budget 2013/14 (ej revideret) kr.	Realiseret 2012/13 kr.
<u>Note 1. Boligafgift</u>			
Boligafgift - medlemmer	5.397.820	5.398.000	5.197.783
Garageleje - medlemmer	142.774	143.000	138.616
Kælderleje - medlemmer	44.907	44.000	43.523
Boligafgift, erhverv - medlemmer	268.935	269.000	258.968
	<u>5.854.436</u>	<u>5.854.000</u>	<u>5.638.890</u>
<u>Note 2. Lejeindtægter</u>			
Lejeindtægter, beboelseslejemål	190.185	208.000	184.336
Garageleje - ikke medlemmer	10.879	11.000	10.879
Kælderleje - ikke medlemmer	2.420	3.000	2.420
Lejeindtægt, antenneplads	44.365	43.000	43.073
Lejeindtægter, erhvervslejemål	492.643	508.000	479.157
	<u>740.492</u>	<u>773.000</u>	<u>719.865</u>
<u>Note 3. Andre indtægter</u>			
Fribolig varmemester	42.630	41.000	41.846
Påkravsgebyr	5.507	3.000	6.951
Fremlejegebyrer	15.000	25.000	30.000
Flyttegebyrer	110.000	40.000	37.500
Opkrævet gebyr istandsættelse af trapper	48.000	24.000	24.000
- overført til hensættelser	-48.000	-24.000	-24.000
Indtægtsført ikke hævede checks	4.295	0	20.799
Andre indtægter	21.031	0	12.041
	<u>198.463</u>	<u>109.000</u>	<u>149.137</u>

Noter til resultatopgørelse for 2013/14

	Realiseret 2013/14	Budget 2013/14 (ej revideret)	Realiseret 2012/13
	kr.	kr.	kr.
Note 4. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	1.232.701	1.177.000	1.130.379
Forsikringer (-egenbetaling for erhverv)	208.614	211.000	198.478
	1.441.315	1.388.000	1.328.857
Note 5. Forbrugsafgifter			
Vandafgift (-refusion fra erhverv)	388.726	455.000	453.481
Elforbrug fællesarealer	201.491	205.000	200.833
	590.217	660.000	654.314
Note 6. Renholdelse			
Varmemester	414.085	415.000	406.416
Varmemester telefon	6.223	10.000	20.148
Fribolig varmemester	42.630	41.000	41.846
Afløser varmemester	43.117	40.000	41.183
Trappevask	14.775	30.000	35.395
Vinduespolering	31.250	27.000	24.720
Graffitibekæmpelse	13.313	12.000	11.192
Hovedrengøring	31.438	75.000	16.250
Sociale ydelser	4.183	5.000	3.923
Snerydning (-refusion fra naboejendom)	-692	0	-46.396
Affaldsgebyr	-1.000	0	0
Anden renholdelse	50.520	50.000	79.374
Gårdlauget Valhalla	138.813	139.000	138.813
	788.655	844.000	772.864

Noter til resultatopgørelse for 2013/14

	<u>Realiseret 2013/14</u> kr.	Budget 2013/14 (ej revideret) kr.	<u>Realiseret 2012/13</u> kr.
<u>Note 7. Vedligeholdelse, løbende</u>			
Drift af vaskeri	65.806		49.736
Køb af ny vaskemaskine og betalingspanel	0		65.680
Køb af driftsmidler, vaskeri	56.142		0
Varmeanlæg	-378		18.987
Låseservice	73.987		18.383
Elektriker	56.845		94.400
Maler	27.000		9.906
Tømrer	337.123		127.654
Murer	12.594		13.041
VVS	73.609		368.771
Blikkenslager	44.913		0
Udskiftning af udsugningsventilatorer	0		364.625
Glarmester	786		6.011
Kloakarbejde	9.861		6.741
Gårdplads og vej	33.735		46.761
Andre installationer	0		40.185
Dørtelefonanlæg	-13.150		55.112
Skimmelsvamp	0		14.350
Anden vedligeholdelse	93.177		58.086
	<u>872.050</u>	<u>1.000.000</u>	<u>1.358.429</u>
<u>Note 8. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</u>			
Udskiftning af radiatoranlæg, faldstammer og vandrør	14.101.062	18.500.000	4.240.409
Fiberforbindelse	0	0	72.849
	<u>14.101.062</u>	<u>18.500.000</u>	<u>4.313.258</u>

Noter til resultatopgørelse for 2013/14

	Realiseret 2013/14	Budget 2013/14 (ej revideret)	Realiseret 2012/13
	kr.	kr.	kr.
<u>Note 9. Administrationsomkostninger</u>			
Administrationshonorar	416.075	417.000	407.501
Elektrolyse	-638	0	-591
Revision og regnskabsmæssig assistance	47.250	48.000	47.250
Teknikerbistand	813	7.000	6.250
Varmeregnskabshonorar	64.974	63.000	62.991
Gebyrer m.v.	18.411	20.000	31.313
	<u>546.885</u>	<u>555.000</u>	<u>554.714</u>
<u>Note 10. Øvrige foreningsomkostninger</u>			
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	24.744	25.000	24.150
Kopiering og kontorartikler	10.545	12.000	16.799
Blomster og gaver	5.780	5.000	4.740
Møder og generalforsamling	19.664	20.000	18.329
Telefon og internet	16.130	25.000	14.495
Kørselsgodtgørelse	298	2.000	573
Omkostninger ved retssager	75	0	0
Ejendommens andel i varmeudgifter	21.026	25.000	23.189
Elevatorabonnement	120.695	126.000	125.587
Andre foreningsudgifter	1.661	10.000	12.588
Andre abonnementer	0	1.000	952
	<u>220.618</u>	<u>251.000</u>	<u>241.402</u>
<u>Note 11. Antenne</u>			
Indbetalt af medlemmer	196.011	174.000	177.636
Signallevering, Copy-Dan m.v.	- 191.396 -	- 176.000 -	- 173.452
Nettooverskud	<u>4.615 -</u>	<u>2.000</u>	<u>4.184</u>

Noter til resultatopgørelse for 2013/14

	Realiseret 2013/14 kr.	Budget 2013/14 (ej revideret) kr.	Realiseret 2012/13 kr.
<u>Note 12. Finansielle indtægter</u>			
Renteindtægter bank	78.564	25.000	26.960
	78.564	25.000	26.960
<u>Note 13. Finansielle omkostninger</u>			
Prioritetsrenter og bidrag	1.408.857	1.405.000	1.042.746
Omkostninger ved omprioritering	0	0	441.758
Kurstab ved indfrielse af kontantlån	0	0	408.349
Renter bank	0	0	7.980
Andre renter	225	0	300
	1.409.082	1.405.000	1.901.133

Noter til balance pr. 30. juni 2014

	<u>2013/14</u>	<u>2012/13</u>
	kr.	kr.
<u>Note 14. Ejendommen, matr. nr. Udenbys Klædebo Kvt., Kbh. 3822 m.fl.</u>		
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. juli	212.000.000	212.000.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni	<u>212.000.000</u>	<u>212.000.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 30. juni 2014. Det vurderes, at den senest kendte offentlige ejendomsvurdering med tillæg af værdien af forbedringsarbejder på ejendommen afholdt efter vurderingstidspunktet kan være en indikator for dagsværdien af foreningens ejendom, og ejendommen indgår i årsrapporten til denne værdi.

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 udgør kr. 212.000.000, og da der ikke er afholdt forbedringsarbejder efter denne dato, er ejendommen er værdiansat til kr. 212.000.000

Det må antages, at den offentlige ejendomsvurdering, er følsom overfor renteudsving. Følsomhedsanalyse fremgår af note 25.

Ejendommen er ikke valuarvurderet pr. 30. juni 2014.

Note 15. Andre tilgodehavender

Tilgodehavende vaskeriindtægter	23.308	23.749
Tilgodehavende snerydning	3.708	18.540
Tilgodehavende renovation	0	6.995
Andre tilgodehavender	9.712	1.991
	<u>36.728</u>	<u>51.275</u>

Note 16. Forudbetalte omkostninger

Forudbetalt TDC vaskeri	2.898	1.924
Forudbetalt graffiti-bekæmpelse	0	2.841
Forudbetalt forsikring	137.798	129.147
	<u>140.696</u>	<u>133.912</u>

Noter til balance pr. 30. juni 2014

	<u>2013/14</u>	<u>2012/13</u>
	kr.	kr.
<u>Note 17. Likvide beholdninger</u>		
Erhvervs giro	9.638	6.426
Bank (kassekreditmaks. kr. 1.000.000)	5.252.103	21.141.199
Kassebeholdning	320	5.104
	<u>5.262.061</u>	<u>21.152.729</u>
<u>Note 18. Egenkapital</u>		
Andelsindskud		
Saldo pr. 1. juli	637.983	637.983
Saldo pr. 30. juni	<u>637.983</u>	<u>637.983</u>
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Saldo pr. 1. juli	191.168.327	191.168.327
Saldo pr. 30. juni	<u>191.168.327</u>	<u>191.168.327</u>
Overført resultat m.v.		
Saldo pr. 1. juli	- 16.965.523	- 2.095.169
Overført til reserve værdiforringelse ejendom	14.586.461	- 10.425.173
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering	- 12.954.191	- 4.445.181
Saldo pr. 30. juni	<u>- 15.333.253</u>	<u>- 16.965.523</u>
Reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering m.v.		
Saldo pr. 1. juli	17.954.160	7.528.987
Overført fra overført resultat m.v.	-14.586.461	10.425.173
Saldo pr. 30. juni	<u>3.367.699</u>	<u>17.954.160</u>
Reserve til istandsættelse af trapper		
Saldo pr. 1. juli	48.000	24.000
Opkrævet gebyr overført fra indtægter	48.000	24.000
Saldo pr. 30. juni	<u>96.000</u>	<u>48.000</u>
Egenkapital i alt	<u>179.936.756</u>	<u>192.842.947</u>

Noter til balance pr. 30. juni 2014

Note 19. Prioritetsgæld

Prioritetslånet er nærmere beskrevet nedenfor.

	Realkredit	
	<u>Danmark</u>	<u>I alt</u>
Restløbetid år	29	
Renter og bidrag	1.408.857	<u>1.408.857</u>
Betalt afdrag i året	750.782	<u>750.782</u>
Nominel restgæld	36.425.310	<u>36.425.310</u>
Obligationsrestgæld	38.091.025	<u>38.091.025</u>
Kurs	100	
Kursværdi	38.091.025	<u>38.091.025</u>
Næste års afdrag	776.393	<u>776.393</u>

Realkredit Danmark

Kontantlån, oprindelig kr. 37.550.000. Obligationsrente 3 pct. p.a. Kontantlånsrente 3,3684 pct. p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks. kurs 100. Annuitetslån med afdrag.

Noter til balance pr. 30. juni 2014

	<u>2013/14</u>	<u>2012/13</u>
	kr.	kr.
<u>Note 20. Varmeregnskab</u>		
Indbetalt aconto	910.862	811.664
Fjernvarmeomkostning	921.361	975.809
	<u>10.499</u>	<u>164.145</u>
Varmeregnskab i alt	<u>10.499</u>	<u>164.145</u>
<u>Note 21. Øvrig gæld</u>		
Andre kreditorer	0	1.622.632
Revision og regnskabsmæssig assistance	47.250	47.250
Opryk	4.625	4.625
Saniva VVS	12.531	0
JS Vaskeriservice	2.646	0
Fejekosten	1.850	0
Mejlshede Låse	851	0
Intervent	18.986	0
SIF	19.250	0
Fjernvarme	57.966	34.165
Dong Energy	19.130	13.859
Skyldig A-skat m.v.	12.730	12.712
Skyldig moms	0	14.173
Forudbetaling Telenor vedr. antenneplads	22.510	0
	<u>220.325</u>	<u>1.749.416</u>

Note 22. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 35.648.917 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld reduceret med afdrag i førstkommende år. Der henvises i øvrigt til note 19.

Foreningen har pr. 30. juni 2014 ingen aftale om rentesikring (renteswap).

Noter til balance pr. 30. juni 2014

Note 23. Eventualforpligtelser m.v.

Sikkerhedsstillelser: Der er på foreningens ejendom tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 1.179.000, som er deponeret til sikkerhed for kassekredit.

Foreningens andelshavere: Foreningens andelshavere hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud. Andelshaverne hæfter personligt og solidarisk for kassekredit i pengeinstitut med kreditmaksimum kr. 1.000.000

Foreningen har stillet garanti for 2 lån til delvis finansiering af køb af lejligheder. Garantierne er maksimeret til i alt kr. 208.134.

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 12 lejligheder siden den 19. maj 1994, og foreningen udlejer fortsat 6 lejligheder og 6 erhvervslejemål til ikke-medlemmer.

Øvrige noter pr. 30. juni 2014

Note 24. Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Tagensgård I & II 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	167	10.888
Andelsboliger erhverv	3	858
Boliglejemål	6	425
Erhvervslejemål	6	597
	182	12.768

Beregnete nøgletal for foreningen

1. Værdiopgørelser pr. 30. juni:

	2013/14	2012/13
	kr./kvm.	kr./kvm.
	total	total
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	16.604	16.604
	2013/14	2012/13
	kr./kvm.	kr./kvm.
	andele	andele
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	18.049	18.049
Foreslået andelsværdi	14.882	14.882
Reserver uden for andelsværdi	295	1.533
Andel i foreningens nettogæld m.v.	2.872	1.634
	18.049	18.049

Øvrige noter pr. 30. juni 2014

	<u>2013/14</u> <u>kr./kvm.</u>	<u>2012/13</u> <u>kr./kvm.</u>
2. Den løbende drift:		
Indtægter pr. kvm:		
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm.	496	477
Boligafgift erhverv i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm.	313	302
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm.	447	434
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-kvm.	825	803
	<u>2013/14 i pct.</u>	<u>2012/13 i pct.</u>
Regnskabsmæssige procenttal:		
Vedligeholdelse	72	48
Øvrige omkostninger	17	31
Finansielle poster netto	7	16
Afdrag	4	5
Udgifter m.v.	<u>100</u>	<u>100</u>
Boligafgift i pct. af de samlede ejendomsindtægter	<u>84</u>	<u>85</u>

Note 25. Beregning af andelsværdi

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

Egenkapital pr. 30. juni 2014		179.936.756
Heraf generalforsamlingsbestemte reserver		<u>-3.463.699</u>
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		176.473.057
Korrekationer i henhold til andelsboligsloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	36.425.310	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-38.091.025</u>	<u>-1.665.715</u>
		<u>174.807.342</u>
Værdi pr. indskudskrone (afrundet)	<u>174.807.342</u> 637.983	274,00
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 23. oktober 2013)		274,00

Øvrige noter pr. 30. juni 2014

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele

<u>Antal andele</u>	<u>m²</u>	<u>Indskud pr. andelstype</u>	<u>Indskud i alt</u>	<u>Andelsværdi pr. andelstype (kr.)</u>	<u>Andelsværdi inkl. indskud (kr.)</u>
75	56	3.093,24	231.993	847.548	63.566.100
17	66	3.847,62	65.410	1.054.248	17.922.216
24	70	3.960,81	95.059	1.085.262	26.046.288
12	71	4.036,26	48.435	1.105.935	13.271.220
7	72	3.885,39	27.198	1.064.597	7.452.179
5	74	4.187,22	20.936	1.147.298	5.736.490
1	75	4.300,98	4.301	1.178.469	1.178.469
2	75	4.300,38	8.601	1.178.304	2.356.608
6	76	4.111,71	24.670	1.126.609	6.759.654
13	77	4.149,42	53.942	1.136.941	14.780.233
5	98	5.432,01	27.160	1.488.371	7.441.855
<u>Erhverv</u>	<u>nr.</u>				
1	175	8.876,70	8.877	2.432.216	2.432.216
1	182	9.853,72	9.854	2.699.919	2.699.919
1	174	11.547,07	11.547	3.163.897	3.163.897
<u>Afrunding</u>					<u>-2</u>
170			637.983		174.807.342

Bestyrelsen gør samtidig opmærksom på, at de vedtagne andelsværdier eventuelt skal nedsættes, såfremt der inden næste ordinære generalforsamling fremkommer en ny offentlig vurdering, hvor ejendommens værdi er mindre end den værdi, som ejendommen er opført til i denne årsrapport.

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede andelskrone på 274,00 påvirkes af ændringer i egenkapital (f.eks. ved ændring i den offentlige ejendomsvurdering) vises hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapital henholdsvis reduceres eller forøges med kr. 2.120.000, kr. 6.360.000, kr. 10.600.000. Beløbene svarer til en ændring af vurderingen med henholdsvis 1%, 3% og 5%, hvor der ikke sker andre ændringer af aktiver og passiver.

Det er ved beregningen forudsat, at de generalforsamlingsbestemte reserver forbliver uændrede. Udgangspunktet er en offentlig ejendomsvurdering på kr. 212.000.000.

Øvrige noter pr. 30. juni 2014

<u>Ændring i egenkapital</u>	<u>Ændring i ejendomsvurdering</u>	<u>Nye andelsværdier i alt</u>	<u>Værdi pr. indskudskrone</u>	<u>Ændring i andelskrone</u>
	<u>pct.</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>	<u>pct.</u>
-10.600.000	-5%	164.207.342	257,39	-6,06%
-6.360.000	-3%	168.447.342	264,03	-3,64%
-2.120.000	-1%	172.687.342	270,68	-1,21%
0	0	174.807.342	274,00	0,00%
2.120.000	1%	176.927.342	277,32	+1,21%
6.360.000	3%	181.167.342	283,97	+3,64%
10.600.000	5%	185.407.342	290,61	+6,06%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom kr. 3.367.699 og reserve til istandsættelse af trapper kr. 96.000, i alt kr. 3.463.699.

Øvrige noter pr. 30. juni 2014

Note 26. 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.

Felt nr.	Boligtype	Antal 30. juni 2014 stk.	Areal oplyst af foreningen
B1	Andelsboliger	167	10888
B2	Erhvervsandele	3	858
B3	Boligelejemål	6	425
B4	Erhvervslejemål	6	597
B5	Øvrige lejemål, kældre m.v. (24 garager og 47 kælderrum)	71	0
B6	I alt	253	12768

	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	1977
D2	Ejendommens opførelsesår	1959

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?	X	
E2	Andelshaverne hæfter personligt og solidarisk for kassekredit i pengeinstitut med kreditmaksimum kr. 1.000.000.		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuar vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			X

	Forklaring på udregning	Anvendte værdier 30. juni 2014 kr	Ejendoms-værdi (F2) m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	212.000.000	16.604

	Forklaring på udregning	Andre reserver 30. juni 2014	Andre reserver (F3) m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²
F3	Generalforsamlings bestemte reserver	3.463.699	271

		(F3*100/F2)
F4	Reserver i % af ejendomsværdi	2%

	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+B2)			kr. pr. m²
H1	Boligafgift	472.230	* 12 /	11.746	482
H2	Erhvervslejeindtægter	41.238	* 12 /	11.746	42
H3	Boligindtægter	15.741	* 12 /	11.746	16

Forklaring på udregning:**Årets resultat**

		m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)		
		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	-271	-378	-1.103

Forklaring på udregning af K1:**Andelsværdi pr. balancedagen****m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)****Forklaring på udregning af K2:****(Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver) pr. balancedagen****m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)**

		kr. pr. m²
K1	Andelsværdi	14.882
K2	Gæld - omsætningsaktiver	2.730
K3	Teknisk andelsværdi	17.612

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	161	106	70
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	259	338	1.103
M3	Vedligeholdelse i alt	420	444	1.173

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

P1	Friværdi	82%
----	----------	-----

Forklaring på udregning:**Årets afdrag****m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)**

		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	35	51	64

Likviditetsoversigt pr. 30. juni 2014

		<u>30/6 2014</u>
		kr.
Disponible beløb:		
Restancer, andelshavere	27.600	
Beboerkonto, boligretssag m.v.	1.100	
Beboerkonto, andelssalg	40.800	
Varmeregnskab	10.500	
Andre tilgodehavender	36.700	
Forudbetalte omkostninger	140.600	
Likvide beholdninger	5.262.000	
Kassekredit maksimum	<u>1.000.000</u>	6.519.300
Diverse gældsposter:		
Nøgledeposita	27.500	
Forudbetalt løbende boligafgift	7.200	
Beboerkonto, lejerfraflytning	15.000	
Beboerkonto, fraflyttere	480.200	
Deposita fjernbetjening port	23.900	
Deposita Europark P-tilladelser	30.300	
Øvrig gæld	220.300	
Reserveret til istandsættelse af trapper	<u>96.000</u>	<u>900.400</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 30. JUNI 2014		<u><u>5.618.900</u></u>
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. juli 2013		19.317.600
Formuetilgang i årets løb:		
Forøgelse af deposita		<u>6.300</u>
		19.323.900
Formueafgang i årets løb:		
Årets underskud efter prioritetsafdrag og hensættelser		<u>13.705.000</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 30. JUNI 2014		<u><u>5.618.900</u></u>

I ovennævnte likviditetsoverskud pr. 30. juni 2014 er kassekreditens maksimum medtaget med kr. 1.000.000.

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 inkl. 3% stigning pr. 1/7-14	5.560.000	5.397.820	5.398.000
Garageleje - medlemmer inkl. 3% stigning pr. 1/7-14	159.000	142.774	143.000
Kælderleje - medlemmer inkl. 3% stigning pr. 1/7-14	45.000	44.907	44.000
Boligafgift, erhv. - medl. inkl. 3% stign. pr. 1/7-14	277.000	268.935	269.000
Lejeindtægter, beboelseslejemål	200.000	190.185	208.000
Garageleje - ikke medlemmer	11.000	10.879	11.000
Kælderleje - ikke medlemmer	3.000	2.420	3.000
Lejeindtægt, antenneplads	43.000	44.365	43.000
Lejeindtægter, erhvervslejemål	500.000	492.643	508.000
Vaskeriindtægter	140.000	139.123	135.000
Antenneregnskab (kr. 205.000 - 200.000)	-5.000	4.615	-2.000
Fribolig varmemester	43.000	42.630	41.000
Påkravsgebyr	3.000	5.507	3.000
Fremlejegebyrer	15.000	15.000	25.000
Flyttegebyrer	60.000	110.000	40.000
Oprævet gebyr istandsættelse af trapper	48.000	48.000	24.000
- overført til hensættelser	-48.000	-48.000	-24.000
Indtægtsført ikke hævede checks	0	4.295	0
Andre indtægter	0	21.031	0
	7.054.000	6.937.129	6.869.000
<u>Omkostninger:</u>			
Ejendomsskatter	1.300.000	1.232.701	1.177.000
Forsikringer (-egenbetaling for erhverv)	225.000	208.614	211.000
Vandafgift (-refusion fra erhverv)	400.000	388.726	455.000
Elforbrug fællesarealer	230.000	201.491	205.000
Varmemester	415.000	414.085	415.000
Varmemester telefon	10.000	6.223	10.000
Fribolig varmemester	43.000	42.630	41.000
Afløser varmemester	40.000	43.117	40.000
Trappevask	30.000	14.775	30.000
Vinduespolering	27.000	31.250	27.000
Graffitibekæmpelse	12.000	13.313	12.000
Hovedrengøring	75.000	31.438	75.000
Sociale ydelser	5.000	4.183	5.000
Snerydning (-refusion fra naboejendom)	0	692	0
Affaldsgebyr	0	1.000	0
Anden renholdelse	50.000	50.520	50.000
Gårdlauget Valhalla	139.000	138.813	139.000
Vedligeholdelse, løbende	1.000.000	872.050	1.000.000
Vedligeholdelse, genopretning og renovering, note 1	450.000	14.101.062	18.500.000
Administrationshonorar	429.000	416.075	417.000
transport	4.880.000	18.209.374	22.809.000

Budget for året 2014/15 med sammenligningstal

	Budget 2014/15 (ej revideret)	Realiseret 2013/14	Budget 2013/14 (ej revideret)
transport	4.880.000	18.209.374	22.809.000
Elektrolyse	0	638	0
Revision og regnskabsmæssig assistance	48.000	47.250	48.000
Teknikerbistand	7.000	813	7.000
Varmeregnskabshonorar	67.000	64.974	63.000
Gebyrer m.v.	20.000	18.411	20.000
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	25.000	24.744	25.000
Kopiering og kontorartikler	12.000	10.545	12.000
Blomster og gaver	5.000	5.780	5.000
Møder og generalforsamling	20.000	19.664	20.000
Telefon og internet	25.000	16.130	25.000
Kørselsgodtgørelse	2.000	298	2.000
Omkostninger ved retssager	0	75	0
Ejendommens andel i varmeudgifter	25.000	21.026	25.000
Elevatorabonnement	126.000	120.695	126.000
Andre foreningsudgifter	10.000	1.661	10.000
Andre abonnementer	0	0	1.000
OMKOSTNINGER I ALT	5.272.000	18.560.802	23.198.000
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	1.782.000	-11.623.673	-16.329.000
<u>Finansielle poster:</u>			
Renteindtægter bank	10.000	78.564	25.000
Prioritetsrenter og bidrag	-1.380.000	-1.408.857	-1.405.000
Andre renter	0	-225	0
FINANSIELLE POSTER, NETTO	-1.370.000	-1.330.518	-1.380.000
ÅRETS RESULTAT	412.000	-12.954.191	-17.709.000
<u>Forslag til resultatdisponering:</u>			
Overført til næste år	412.000	-12.954.191	-17.709.000
DISPONERET I ALT	412.000	-12.954.191	-17.709.000

Budget for året 2014/15 med sammenligningstal

	Budget 2014/15 (ej revideret)	Realiseret 2013/14	Budget 2013/14 (ej revideret)
Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:			
Årets resultat	412.000	-12.954.191	-17.709.000
Betalte prioritetsafdrag	-777.000	-750.782	-751.000
Af årets resultat er der anvendt til ekstraordinær genopretning og renovering af ejendommen	450.000	14.101.062	18.500.000
Resultat af ordinær drift	85.000	396.089	40.000
Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering	-450.000	-14.101.062	-18.500.000
Årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser	-365.000	-13.704.973	-18.460.000

Note 1. Vedligeholdelse, genopretning og renovering

Radiatoranlæg, faldstammer og vandrør	250.000
Højtvandsslukkere	200.000
	<u>450.000</u>

LIKVIDITETSOVERSIGT FOR ÅRET 2014/15

Likviditetsoversigt for året 2014/15

Likviditetsoverskud pr. 1. juli 2014	5.618.900
Nedlæggelse af kreditmaks. på kassekredit	-1.000.000
Årets budgetterede resultat 2014/15 efter prioritetsafdrag og hensættelser	-365.000
Likviditetsoverskud pr. 30. juni 2015	<u>4.253.900</u>

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.