



GYRN • LOPS • BRANDT
Statsautoriserede revisorer A/S

Andelsboligforeningen Tagensgård I & II

Årsrapport for 2011/12

34. regnskabsår

Gyrn • Lops • Brandt • Statsautoriserede Revisorer A/S

Ved Vesterport 6, 5. sal • 1612 København V • Telefon 38 87 99 11 • Telefax 38 87 61 04 • CVR-nr. 30 82 19 63

kbh@glb.dk • www.glb.dk

K Ø B E N H A V N • K Ø G E

Internationalt samarbejde med CH International • Medejer af skatte- og momsrådgivningsfirmaet RevITax A/S ◊ Medlem af RevisorGruppen Danmark

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
GENERELLE OPLYSNINGER	1
BESTYRELSESPÅTEGNING	2
REVISIONSPÅTEGNING	3-4
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	5-8
RESULTATOPGØRELSE	9-10
AKTIVER	11
PASSIVER	12
NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE	13-17
NOTER TIL BALANCE	18-23
ØVRIGE NOTER	24-27
LIKVIDITETSOVERSIGT	28-29
BUDGET FOR ÅRET 2012/13	30-32

Generelle oplysninger

NAVN

Andelsboligforeningen Tagensgård I & II
Tagensvej 116 - 126
2200 København N
Matrikelnummer: Udenbys Klædebo Kvarter, København 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
Postbox 63
1002 København K
Telefon 33 13 11 35
Telefax 33 93 11 41
E-mail: grubbe@grubbe-advo.dk

REVISION

Gyrn • Lops • Brandt
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 23/10 2012

Dirigent:



Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2011/12 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 2011 - 30. juni 2012

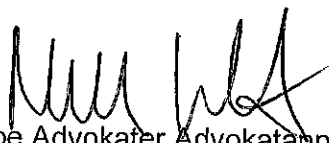
Endvidere oplyses, at alle aktuelle forpligtelser og eventualforpligtelser er indarbejdet og oplyst i årsrapporten, herunder kautions-, garanti- og lignende forpligtelser.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 14. august 2012

Administrator:



Grubbe Advokater Advokatpartnerselskab

23/10-2012

Bestyrelse:

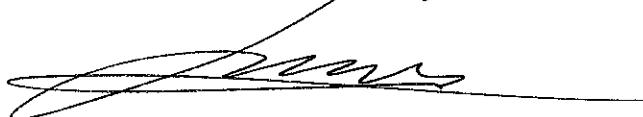


Kirsten Sir Lund
(formand)

Omann Musa Cleary



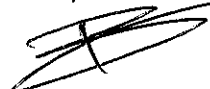
Anne E. Nielsen



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 2011 - 30. juni 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven og foreningens vedtægter. Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for at udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen 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 foreningens 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 foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2012 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

København, den 14. august 2012

Gyrn · Lops · Brandt

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 og foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens 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 det formålet at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 5.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere 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 fra vaskeri, ventelistegebyrer m.v. 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.

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

Dagsværdien af foreningens ejendom vurderes at kunne fastsættes til senest kendte offentlige ejendomsvurdering (kontantværdi) med tillæg af værdien af de forbedringsarbejder på ejendommen, som måtte være afholdt efter vurderingstidspunktet.

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

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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.

Eventuelt væsentlige låneomkostninger og kurstab, som ikke udgiftsføres på låneoptagelsestidspunktet, fordeles og udgiftsføres over lånets samlede løbetid. Det endnu ikke udgiftsførte restbeløb pr. statusdagen medtages i årsrapporten under prioritetsgæld.

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.

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 2011/12

	<u>Note</u>	<u>Realiseret 2011/12 kr.</u>	<u>Budget 2011/12 (ej revideret) kr.</u>	<u>Realiseret 2010/11 kr.</u>
<u>Indtægter:</u>				
Boligafgift	1	5.359.290	5.310.000	5.119.933
Lejeindtæger	2	698.689	681.000	665.568
Vaskeriindtægter		137.048	130.000	133.142
Antenneregnskab	11	3.750	2.000	2.832
Tilskud efter lov om privat byfornyelse		0	0	5.977
Andre indtægter	3	112.056	103.000	201.241
INDTÆGTER I ALT		<u>6.310.833</u>	<u>6.222.000</u>	<u>6.128.693</u>
<u>Omkostninger:</u>				
Ejendomsskat og forsikringer	4	1.209.180	1.185.000	1.097.347
Forbrugsafgifter	5	678.588	705.000	660.072
Renholdelse	6	836.380	899.000	752.683
Vedligeholdelse, løbende	7	2.062.023	1.700.000	1.259.043
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	8	3.307.424	2.968.000	1.083.241
Administrationsomkostninger	9	523.851	525.000	481.784
Øvrige foreningsomkostninger	10	291.068	248.000	417.594
OMKOSTNINGER I ALT		<u>8.908.514</u>	<u>8.230.000</u>	<u>5.751.764</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		<u>-2.597.681</u>	<u>-2.008.000</u>	<u>376.929</u>
Finansielle indtægter	12	9.765	0	25
Finansielle omkostninger	13	593.925	574.000	555.802
FINANSIELLE POSTER, NETTO		<u>584.160</u>	<u>574.000</u>	<u>555.777</u>
RESULTAT FØR SKAT		<u>-3.181.841</u>	<u>-2.582.000</u>	<u>-178.848</u>
Skat af årets resultat		0	27.000	22.794
ÅRETS RESULTAT		<u>-3.181.841</u>	<u>-2.609.000</u>	<u>-201.642</u>

Resultatopgørelse for 2011/12

	<u>Note</u>	<u>Realiseret 2011/12 kr.</u>	<u>Budget 2011/12 (ej revideret) kr.</u>	<u>Realiseret 2010/11 kr.</u>
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til næste år		-3.181.841	-2.609.000	-201.642
DISPONERET I ALT		-3.181.841	-2.609.000	-201.642
---o0o---				
Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:				
Årets resultat		-3.181.841	-2.609.000	-201.642
Betalte prioritetsafdrag		-415.641	-409.000	-379.065
Af årets resultat er der anvendt til ekstraordinær genopretning og reovering af ejendommen		<u>3.307.424</u>	<u>2.968.000</u>	<u>1.083.241</u>
Resultat af ordinær drift		-290.058	-50.000	502.534
Ekstraordinære udgifter til genopretning og reovering		<u>-3.307.424</u>	<u>-2.968.000</u>	<u>-1.083.241</u>
Årets resultat med fradrag af prioritets- afdrag og hensættelser		<u>-3.597.482</u>	<u>-3.018.000</u>	<u>-580.707</u>

Balance pr. 30. juni 2012- AKTIVER -

	<u>Note</u>	<u>2011/12</u>	<u>2010/11</u>
		kr.	kr.
Ejendommen, matr. nr. Udenbys Klædebo Kvarter, København 3822 m.fl. (Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2010 kr. 212.000.000)	14	212.000.000	212.000.000
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		<u>212.000.000</u>	<u>212.000.000</u>
ANLÆGSAKTIVER		<u>212.000.000</u>	<u>212.000.000</u>
Restancer, andelshavere		26.439	7.626
Beboerkonto, boligretssag m.v.		0	700
Beboerkonto, andelssalg		379	0
Varmeregnskab	20	109.591	204.274
Andre tilgodehavender	15	139.641	130.768
Forudbetalte omkostninger	16	121.034	58.068
TILGODEHAVENDER		<u>397.084</u>	<u>401.436</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	17	<u>19.595</u>	<u>2.086.777</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER		<u>416.679</u>	<u>2.488.213</u>
AKTIVER		<u><u>212.416.679</u></u>	<u><u>214.488.213</u></u>

Balance pr. 30. juni 2012- PASSIVER -

	<u>Note</u>	<u>2011/12</u> kr.	<u>2010/11</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.		-2.095.169	-2.760.923
Egenkapital excl. andre reserver		<u>189.711.141</u>	<u>189.045.387</u>
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		7.528.987	11.376.582
Reserveret til istandsættelse af trapper		24.000	0
Andre reserver		<u>7.552.987</u>	<u>11.376.582</u>
EGENKAPITAL	18	<u>197.264.128</u>	<u>200.421.969</u>
Bank (kassekreditmaks. kr. 1.000.000)		568.203	0
Prioritetsgæld	19	13.529.923	12.420.564
Nøgledeposita		22.200	18.800
Forudbetalt løbende boligafgift		30.139	39.009
Beboerkonto, andelssalg		15.000	0
Beboerkonto, fraflyttere		81.586	673.999
Forudbetalt leje og deposita		339.251	331.923
Varmedeposita		21.500	22.500
Deposita Europark P-tilladelser		30.300	29.100
Deposita fjernbetjening port		20.100	16.000
Øvrig gæld	21	494.349	514.349
GÆLDSFORPLIGTELSE	22	<u>15.152.551</u>	<u>14.066.244</u>
PASSIVER		<u>212.416.679</u>	<u>214.488.213</u>

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

Noter til resultatopgørelse for 2011/12

	Realiseret 2011/12 kr.	Budget 2011/12 (ej revideret) kr.	Realiseret 2010/11 kr.
<u>Note 1. Boligafgift</u>			
Boligafgift - medlemmer	4.949.442	4.895.000	4.723.341
Garageleje - medlemmer	132.795	131.000	121.049
Kælderleje - medlemmer	30.458	40.000	40.212
Boligafgift, erhverv - medlemmer	246.595	244.000	235.331
	5.359.290	5.310.000	5.119.933
<u>Note 2. Lejeindtægter</u>			
Lejeindtægter, beboelseslejemål	178.993	175.000	172.907
Garageleje - ikke medlemmer	10.879	10.000	10.880
Kælderleje - ikke medlemmer	2.218	3.000	2.420
Lejeindtægt, antenneplads	41.818	40.000	30.600
Lejeindtægter, erhvervslejemål	464.781	453.000	448.761
	698.689	681.000	665.568
<u>Note 3. Andre indtægter</u>			
Fribolig, varmemester	40.670	40.000	39.984
Påkravsgebyr	5.843	3.000	4.012
Opkrævet gebyr istandsættelse af trapper	24.000	0	0
- overført til hensættelser	-24.000	0	0
Fremlejegebyr	25.000	20.000	17.500
Flyttegebyrer	40.500	40.000	40.700
Etsbløring af antenne på tag	0	0	35.000
Refusion af lønsumsafgift	0	0	62.516
Andre indtægter	43	0	1.529
	112.056	103.000	201.241

Noter til resultatopgørelse for 2011/12

	Realiseret 2011/12 kr.	Budget 2011/12 (ej revideret) kr.	Realiseret 2010/11 kr.
<u>Note 4. Ejendomsskat og forsikringer</u>			
Ejendomsskatter	1.068.091	1.067.000	992.410
Forsikring (-egenbetaling for erhverv)	141.089	118.000	104.937
	1.209.180	1.185.000	1.097.347
<u>Note 5. Forbrugsafgifter</u>			
Vandafgift (-refusion fra erhverv)	422.694	440.000	397.591
Elforbrug fællesarealer	255.894	265.000	262.481
	678.588	705.000	660.072
<u>Note 6. Renholdelse</u>			
Varmemester	395.526	395.000	392.976
Varmemester telefon	24.846	26.000	25.919
Afløser varmemester	28.721	50.000	38.645
Fribolig, varmemester	40.670	40.000	39.984
Trappevask	44.079	30.000	25.187
Vinduespolering	25.399	27.000	26.412
Graffitibekæmpelse	10.930	11.000	10.575
Hovedrengøring	0	75.000	0
Sociale ydelser	4.227	5.000	4.168
Snerydning	-3.101	0	-54.191
Kørsel affald	16.198	20.000	11.385
Anden renholdelse	67.107	50.000	49.844
Gårdlauget Valhalla	181.778	170.000	181.779
	836.380	899.000	752.683

Noter til resultatopgørelse for 2011/12

	Realiseret 2011/12	Budget 2011/12 (ej revideret)	Realiseret 2010/11
	kr.	kr.	kr.
<u>Note 7. Vedligeholdelse, løbende</u>			
Drift af vaskeri	75.384		64.496
Varmeanlæg	396.860		225.565
Elektriker	244.237		179.162
Maler	30.531		38.000
Tømrer	78.971		152.829
Murer	557.963		44.951
VVS	247.989		109.522
Glarmester	1.668		2.753
Kloakarbejde	22.237		60.732
Gårdplads og vej	42.585		77.242
Elevator	10.840		0
Ventilation	109.852		0
Antenne	0		3.386
Andre installationer	15.679		3.299
Arbejde med faldstammer	165.918		211.188
Anden vedligeholdelse	61.309		85.918
	<u>2.062.023</u>	<u>1.700.000</u>	<u>1.259.043</u>

Note 8. Vedligeholdelse, genopretning og renovering

Forundersøgelse vedr. varmeanlæg	50.000	0	0
Belægning i gården (asfalt)	0	0	246.250
Gitterport i gården	0	0	345.464
Maler-, tømrer og el-arbejder i kælderen	196.500	0	0
Betonrenovering m.v.	1.865.481	1.495.000	480.714
Rest maling opgange og kældre, modernisering vaskeri	0	0	42.313
- overført opkrævet gebyr istandsættelse af trapper	0	0	-31.500
Fiberforbindelse	1.195.443	1.473.000	0
	<u>3.307.424</u>	<u>2.968.000</u>	<u>1.083.241</u>

Noter til resultatopgørelse for 2011/12

	Realiseret 2011/12 kr.	Budget 2011/12 (ej revideret) kr.	Realiseret 2010/11 kr.
<u>Note 9. Administrationsomkostninger</u>			
Administrationshonorar	398.543	398.000	357.056
EMO Energimærkning	-691	0	-683
Revision og regnskabsmæssig assistance	47.250	47.000	49.125
Varmeregnskabshonorar	60.554	60.000	58.369
Gebyrer m.v.	18.039	20.000	17.917
Andre administrationsudgifter	156	0	0
	523.851	525.000	481.784
<u>Note 10. Øvrige foreningsomkostninger</u>			
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	21.600	22.000	22.400
Tilstandsrapport	12.500	0	0
Kopiering og kontorartikler	11.064	12.000	9.698
Blomster og gaver	4.536	8.000	5.838
Møder og generalforsamling	17.784	20.000	22.499
Telefon og internet	18.390	20.000	14.068
Kørselsgodtgørelse	408	2.000	750
Omkostninger ved omprioritering	49.291	0	62.504
Kurstab ved omprioritering	0	0	39.439
Omkostninger ved byggesag	0	0	5.000
Ejendommens andel i varmeudgifter	24.147	30.000	28.024
Andre foreningsudgifter	11.054	10.000	68.511
Elevatorabonnement	118.852	124.000	123.900
Andre abonnementer	927	0	137
Tab lejere	515	0	201
Andre udgifter	0	0	14.625
	291.068	248.000	417.594

Noter til resultatopgørelse for 2011/12

	<u>Realiseret 2011/12</u> kr.	<u>Budget 2011/12 (ej revideret)</u> kr.	<u>Realiseret 2010/11</u> kr.
<u>Note 11. Antenne</u>			
Indbetalt	158.166	142.000	119.068
Signallevering, Copy-Dan m.v.	- 154.416 -	- 144.000 -	116.236
Nettooverskud	<u>3.750 -</u>	<u>2.000</u>	<u>2.832</u>
 <u>Note 12. Finansielle indtægter</u>			
Renteindtægter bank	<u>9.765</u>	<u>0</u>	<u>25</u>
	<u>9.765</u>	<u>0</u>	<u>25</u>
 <u>Note 13. Finansielle omkostninger</u>			
Prioritetsrenter og bidrag	588.459	574.000	553.497
Renter bank	5.295	0	2.255
Andre renter	<u>171</u>	<u>0</u>	<u>50</u>
	<u>593.925</u>	<u>574.000</u>	<u>555.802</u>

Noter til balance pr. 30. juni 2012

	<u>2011/12</u> kr.	<u>2010/11</u> kr.
<u>Note 14. Ejendommen, matr. nr. Udenbys Klædebo Kvarter,</u>		
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. juli	212.000.000	216.000.000
Tilbageført opskrivning	0	-4.000.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni	<u>212.000.000</u>	<u>212.000.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 30. juni 2012. Det vurderes, at dagsværdien kan fastsættes til senest kendte offentlige ejendomsværdi med tillæg af værdien af de forbedringsarbejder på ejendommen, som måtte være afholdt efter vurderingstidspunktet.

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2010 udgør kr. 212.000.000, og der er ikke afholdt forbedringsarbejder efter denne dato, så 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 2012.

Note 15. Andre tilgodehavender

Tilgodehavende vaskeriindtægter	22.947	21.482
Tilgodehavende lønsumsafgift	67.881	67.881
Tilgodehavende moms	30.641	30.641
Tilgodehavende renovation	3.586	10.764
Andre tilgodehavender	14.586	0
	<u>139.641</u>	<u>130.768</u>

Note 16. Forudbetalte omkostninger

Forudbetalt TDC vaskeri	1.924	1.924
Forudbetalt forsikring	119.110	56.144
	<u>121.034</u>	<u>58.068</u>

Note 17. Likvide beholdninger

Erhvervs giro	16.510	7.411
Bank (kassekreditmaks. kr. 1.000.000)	0	2.076.124
Kassebeholdning	3.085	3.242
	<u>19.595</u>	<u>2.086.777</u>

Noter til balance pr. 30. juni 2012

	<u>2011/12</u>	<u>2010/11</u>
	kr.	kr.
<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	195.168.327
Årets op- eller nedskrivning	0	-4.000.000
Saldo pr. 30. juni	<u>191.168.327</u>	<u>191.168.327</u>
Overført resultat m.v.		
Saldo pr. 1. juli	- 2.760.923	8.482.536
Kursreguleringsfond	0	334.765
Overført til reserve værdiforringelse ejendom	3.847.595	- 11.376.582
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering	- 3.181.841	- 201.642
Saldo pr. 30. juni	<u>- 2.095.169</u>	<u>- 2.760.923</u>
Reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering m.v.		
Saldo pr. 1. juli	11.376.582	0
Overført fra overført resultat m.v.	-3.847.595	11.376.582
Saldo pr. 30. juni	<u>7.528.987</u>	<u>11.376.582</u>
Reserve til istandsættelse af trapper		
Saldo pr. 1. juli	0	0
Opkrævet gebyr overført fra andre indtægter	24.000	0
Saldo pr. 30. juni	<u>24.000</u>	<u>0</u>
Egenkapital i alt	<u>197.264.128</u>	<u>200.421.969</u>

Noter til balance pr. 30. juni 2012Note 19. Prioritetsgæld

De enkelte prioritetslån er nærmere beskrevet på næste side.

	1) Realkredit Danmark	2) Realkredit Danmark	3) Realkredit Danmark	4) Realkredit Danmark	I alt
Restløbetid år	11	20	16	29	
Renter og bidrag	72.388	152.631	118.648	230.288	<u>573.955</u>
Betalt afdrag i året	130.965	89.130	104.892	84.437	<u>409.424</u>
Nominel restgæld	1.858.097	3.047.998	2.303.805	4.801.240	<u>12.011.140</u>
Obligationsrestgæld	1.868.842	3.175.946	2.392.133	4.966.374	<u>12.403.295</u>
Kurs	100,84	100,00	100,00	100,00	
Kursværdi	1.884.540	3.175.946	2.392.133	4.966.374	<u>12.418.993</u>
Næste års afdrag	145.544	93.179	109.754	88.122	<u>436.599</u>
	5)				
	Realkredit				
	Danmark				I alt
Restløbetid år	30				
Renter og bidrag	14.504				<u>14.504</u>
Betalt afdrag i året	6.217				<u>6.217</u>
Nominel restgæld	1.518.783				<u>1.518.783</u>
Obligationsrestgæld	1.570.302				<u>1.570.302</u>
Kurs	98,00				
Kursværdi	1.538.895				<u>1.538.895</u>
Næste års afdrag	28.227				<u>28.227</u>

Noter til balance pr. 30. juni 2012

	<u>2011/12</u>	<u>2010/11</u>
	kr.	kr.
---o0o---		
Renter og bidrag i alt		588.459
Rente m.v. i alt vedr. prioritetsgæld		588.459
Betalt afdrag i alt		415.641
Nominel restgæld i alt		13.529.923
Kursværdi i alt		13.957.888
Næste års afdrag i alt		464.826

1) Realkredit Danmark

Realkredit Danmark A/S, Flexlån. Rentetilpasses hvert tredje år. Oprindelig kr. 2.810.000. Variabel rente, gældende rente 3,2808 pct. p.a. Næste rentetilpasning pr. 1. januar 2013. Lånet er inkonvertibelt.

2) Realkredit Danmark

Realkredit Danmark A/S, kontantlån. Oprindelig kr. 3.613.000. Pålydende rente 4 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Effektiv rentesats 4,4672 pct. p.a.

3) Realkredit Danmark

Realkredit Danmark A/S, kontantlån. Oprindelig kr. 2.967.000. Pålydende rente 4 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Effektiv rentesats 4,5568 pct. p.a.

4) Realkredit Danmark

Realkredit Danmark A/S, kontantlån. Oprindelig kr. 4.927.000. Pålydende rente 4 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Effektiv rentesats 4,2940 pct. p.a.

5) Realkredit Danmark

Realkredit Danmark A/S, kontantlån. Oprindelig kr. 1.525.000. Pålydende rente 3 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Effektiv rentesats 3,7720 pct. p.a.

Noter til balance pr. 30. juni 2012

	<u>2011/12</u>	<u>2010/11</u>
	kr.	kr.
<u>Note 20. Varmeregnskab</u>		
Indbetalt aconto	777.952	737.799
Fjernvarmeomkostning	<u>887.543</u>	<u>942.073</u>
Varmeregnskab i alt	<u>109.591</u>	<u>204.274</u>
<u>Note 21. Øvrig gæld</u>		
Andre kreditorer	0	330.484
Revision	47.250	47.250
Optryk	4.625	4.625
Dong Energy, el	13.001	13.323
For meget opkrævet garageleje	2.722	2.722
Moms beboere tilgode vedr. garager	39.055	39.055
Fjernvarme	45.743	38.328
SIF Gruppen A/S	73.038	0
Carl Ras A/S	2.759	0
S. E. Gregersen VVS ApS	14.457	0
Makenet A/S	212.500	0
Skyldig selskabsskat	22.794	22.794
Skyldig A-skat m.v.	<u>16.405</u>	<u>15.768</u>
	<u>494.349</u>	<u>514.349</u>

Note 22. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 13.065.097 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld reduceret med afdrag i førstkomende år. Der henvises i øvrigt til note 19.

Foreningen har pr. 30. juni 2012 ingen aftale om rentesikring (renteswap).

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.

Noter til balance pr. 30. juni 2012

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 ledige 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 2012

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 (incl. vicevært 98 m ²)	6	425
Erhvervslejemål	6	597
	182	12.768

Beregnete nøgletal for foreningen

1. Værdioppgørelser pr. 30. juni:

	2011/12	2010/11
	kr./kvm.	kr./kvm.
	total	total
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	16.604	16.604
	2011/12	2010/11
	kr./kvm.	kr./kvm.
	andele	andele
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	18.049	18.049
Foreslået andelsværdi	16.115	16.115
Reserver uden for andelsværdi	643	969
Andel i foreningens nettogæld m.v.	1.291	965
	18.049	18.049

Øvrige noter pr. 30. juni 2012

	<u>2011/12</u> kr./kvm.	<u>2010/11</u> kr./kvm.
<u>2. Den løbende drift:</u>		
Indtægter pr. kvm:		
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm.	455	434
Boligafgift erhverv i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm.	287	274
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm.	421	407
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-kvm.	779	752
	<u>2011/12 i</u> pct.	<u>2010/11 i</u> pct.
Regnskabsmæssige procenttal:		
Vedligeholdelse	54	35
Øvrige omkostninger	36	51
Finansielle poster netto	6	8
Afdrag	4	6
Udgifter m.v.	<u>100</u>	<u>100</u>
Boligafgift i pct. af de samlede ejendomsindtægter	<u>85</u>	<u>84</u>

Note 25. Beregning af andelsværdi

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

Egenkapital pr. 30. juni 2012	197.264.128
Heraf generalforsamlingsbestemte reserver	-7.552.987
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	189.711.141
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	13.529.923
Prioritetsgæld, kursværdi	-13.957.888
	<u>189.283.176</u>

Øvrige noter pr. 30. juni 2012

Værdi pr. indskudskrone (afrundet)	189.283.176	
	637.983	296,69

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 27. oktober 2011)		296,69
--	--	---------------

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele

<u>Antal andele</u>	<u>m²</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>
75	56,0	3.093,24	231.993	917.733	68.829.975
17	66,0	3.847,62	65.410	1.141.550	19.406.350
24	70,0	3.960,81	95.059	1.175.133	28.203.192
12	70,5	4.036,26	48.435	1.197.518	14.370.216
7	72,0	3.885,39	27.198	1.152.756	8.069.292
5	74,0	4.187,22	20.936	1.242.306	6.211.530
1	75,0	4.300,98	4.301	1.276.058	1.276.058
2	75,0	4.300,38	8.601	1.275.880	2.551.760
6	76,0	4.111,71	24.670	1.219.903	7.319.418
13	77,0	4.149,42	53.942	1.231.091	16.004.183
5	98,0	5.432,01	27.160	1.611.623	8.058.115
Erhverv					
1	nr. 175	8.876,70	8.877	2.633.628	2.633.628
1	nr. 182	9.853,72	9.854	2.923.500	2.923.500
1	nr. 174	11.547,07	11.547	3.425.900	3.425.900
Afrunding					
			637.983		59
170					189.283.176

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.

Øvrige noter pr. 30. juni 2012

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede andelskrone på 296,69 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.

<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%	178.683.176	280,08	-5,60%
-6.360.000	-3%	182.923.176	286,72	-3,36%
-2.120.000	-1%	187.163.176	293,37	-1,12%
0	0	189.283.176	296,69	0,00%
2.120.000	1%	191.403.176	300,01	+1,12%
6.360.000	3%	195.643.176	306,66	+3,36%
10.600.000	5%	199.883.176	313,30	+5,60%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom kr. 7.528.987 og reserve til vedligeholdelse af ejendommen kr. 24.000, i alt kr. 7.552.987.

Likviditetsoversigt pr. 30. juni 2012

		<u>30/6 2012</u> kr.
Disponible beløb:		
Restancer, andelshavere	26.400	
Beboerkonto, andelssalg	400	
Varmeregnskab	109.600	
Andre tilgodehavender	139.600	
Forudbetalte omkostninger	121.000	
Erhvervsgiro	16.500	
Kassebeholdning	3.100	
Disponibel på kassekredit (kreditmaks. kr. 1.000.000)	<u>431.800</u>	848.400
Diverse gældsposter:		
Nøgledeposita	22.200	
Forudbetalt løbende boligafgift	30.200	
Beboerkonto, andelssalg	15.000	
Beboerkonto, fraflyttere	81.600	
Varmedeposita	21.500	
Deposita Europark P-tilladelser	30.300	
Deposita fjernbetjening port	20.100	
Øvrig gæld	494.300	
Reserveret til istandsættelse af trapper	<u>24.000</u>	<u>739.200</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 30. JUNI 2012		<u><u>109.200</u></u>

Likviditetsoversigt pr. 30. juni 2012

		<u>30/6 2012</u> kr.
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. juli 2011		2.174.400
Formue tilgang i årets løb:		
Forøgelse af deposita	7.300	
Optagelse af lån	<u>1.525.000</u>	<u>1.532.300</u>
		3.706.700
Formueafgang i årets løb:		
Årets underskud efter prioritetsafdrag og hensættelser		<u>3.597.500</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 30. JUNI 2012		<u><u>109.200</u></u>

I ovennævnte likviditetsoverskud pr. 30. juni 2012 er kassekreditens maksimum medtaget med kr. 1.000.000.

Budget for året 2012/13 med sammenligningstal

	Budget 2012/13 (ej revideret)	Realiseret 2011/12	Budget 2011/12 (ej revideret)
<u>Indtægter:</u>			
Boligafgift - medlemmer	5.098.000	4.949.442	4.895.000
Garageleje - medlemmer	133.000	132.795	131.000
Kælderleje - medlemmer	35.000	30.458	40.000
Boligafgift, erhverv - medlemmer	248.000	246.595	244.000
Lejeindtægter, beboelseslejemål	181.000	178.993	175.000
Garageleje - ikke medlemmer	11.000	10.879	10.000
Kælderleje - ikke medlemmer	3.000	2.218	3.000
Lejeindtægt, antenneplads	42.000	41.818	40.000
Lejeindtægter, erhvervslejemål	469.000	464.781	453.000
Vaskeriindtægter	135.000	137.048	130.000
Fribolig, varmemester	41.000	40.670	40.000
Påkravsgebyr	3.000	5.843	3.000
Opkrævet gebyr istandsættelse af trapper	0	24.000	0
- overført til hensættelser	0	-24.000	0
Fremlejegebyrer	25.000	25.000	20.000
Flyttegebyrer	40.000	40.500	40.000
Antenne indtægter	152.000	158.166	142.000
Antenne signallevering, Copy-Dan m.v.	-154.000	-154.416	-144.000
Andre indtægter	0	43	0
	6.462.000	6.310.833	6.222.000
<u>Omkostninger:</u>			
Ejendomsskatter	1.084.000	1.068.091	1.067.000
Forsikring (-egenbetaling for erhverv)	141.000	141.089	118.000
Vandafgift (-refusion fra erhverv)	429.000	422.694	440.000
Elforbrug fællesarealer	265.000	255.894	265.000
Varmemester	405.000	395.526	395.000
Varmemester telefon	26.000	24.846	26.000
Afløser varmemester	40.000	28.721	50.000
Fribolig, varmemester	41.000	40.670	40.000
Trappevask	30.000	44.079	30.000
Vinduespolering	27.000	25.399	27.000
Graffitibekæmpelse	11.000	10.930	11.000
Hovedrengøring	75.000	0	75.000
Sociale ydelser	5.000	4.227	5.000
Snerydning	0	3.101	0
Kørsel affald	20.000	16.198	20.000
Anden renholdelse	50.000	67.107	50.000
Gårdlauget Valhalla	182.000	181.778	170.000
transport	2.831.000	2.724.148	2.789.000

Budget for året 2012/13 med sammenligningstal

	Budget 2012/13 (ej revideret)	Realiseret 2011/12	Budget 2011/12 (ej revideret)
transport	2.831.000	2.724.148	2.789.000
Vedligeholdelse, løbende	1.700.000	2.062.023	1.700.000
Vedligeholdelse, genopretning og renovering (rest fiberforbindelse kr. 278.000)	278.000	3.307.424	2.968.000
Administrationshonorar	406.000	398.543	398.000
EMO Energimærkning	0	691	0
Revision og regnskabsmæssig assistance	48.000	47.250	47.000
Varmeregnskabshonorar	61.000	60.554	60.000
Gebyrer m.v.	20.000	18.039	20.000
Andre administrationsudgifter	0	156	0
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	22.000	21.600	22.000
Tilstandsrapport	0	12.500	0
Kopiering og kontorartikler	12.000	11.064	12.000
Blomster og gaver	8.000	4.536	8.000
Møder og generalforsamling	20.000	17.784	20.000
Telefon og internet	20.000	18.390	20.000
Kørselsgodtgørelse	2.000	408	2.000
Omkostninger ved omprioritering	0	49.291	0
Ejendommens andel i varmeudgifter	25.000	24.147	30.000
Andre foreningsudgifter	10.000	11.054	10.000
Elevatorabonnement	119.000	118.852	124.000
Andre abonnementer	0	927	0
Tab lejere	0	515	0
OMKOSTNINGER I ALT	5.582.000	8.908.514	8.230.000
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	880.000	-2.597.681	-2.008.000
<u>Finansielle poster:</u>			
Renteindtægter bank	0	9.765	0
Prioritetsrenter og bidrag	-584.000	-588.459	-574.000
Renter bank	0	-5.295	0
Andre renter	0	-171	0
FINANSIELLE POSTER, NETTO	584.000	584.160	574.000

Budget for året 2012/13 med sammenligningstal

	Budget 2012/13 (ej revideret)	Realiseret 2011/12	Budget 2011/12 (ej revideret)
RESULTAT FØR SKAT	296.000	-3.181.841	-2.582.000
Skat af årets resultat	-12.000	0	-27.000
ÅRETS RESULTAT	284.000	-3.181.841	-2.609.000
<u>Forslag til resultatdisponering:</u>			
Overført til næste år	284.000	-3.181.841	-2.609.000
DISPONERET I ALT	284.000	-3.181.841	-2.609.000
Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:			
Årets resultat	284.000	-3.181.841	-2.609.000
Betalte prioritetsafdrag	-465.000	-415.641	-409.000
Af årets resultat er der anvendt til ekstraordinær genopretning og renovering af ejendommen	278.000	3.307.424	2.968.000
Resultat af ordinær drift	97.000	-290.058	-50.000
Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering	-278.000	-3.307.424	-2.968.000
Årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser	-181.000	-3.597.482	-3.018.000

LIKVIDITETSOVERSIGT FOR ÅRET

Likviditetsoversigt for året 2012/13

Likviditetsoverskud pr. 1. juli 2012	109.200
Årets budgetterede resultat 2012/13 efter prioritetsafdrag og hensættelser	-181.000
Likviditetsoverskud pr. 30. juni 2013	-71.800

I ovennævnte likviditetsoverskud pr. 30. juni 2013 er kassekreditens maksimum medtaget med kr. 1.000.000.

Foranstående budget for perioden 1. juli 2012 - 30. juni 2013 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.