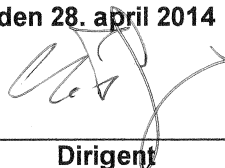


Andelsboligforeningen Skydebanen

Årsrapport for 2013

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,

den 28. april 2014



Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Årsrapportens godkendelse	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2013	8
Balance pr. 31. december 2013	9
Note, andelskroneberegning	11
Noter til årsrapporten	12
Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2014	25

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening:

Skydebanen
CVR-nr. 13 30 22 43

Adresse:

Istedgade 55 - 59
Skydebanegade 2 – 50
Skydebanegade 1 – 31
Sønder Boulevard 26 - 32
1709 København V

Bestyrelse:

Eva M. Madsen (Formand)
Denis Bowers (Næstformand)
Marie Hindhede
Rikke Fregerslev Ludwigsen
Bente Hoffmann

Administrator

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Store Kongensgade 24 B
1264 København K
Tlf. 33 13 78 00

Revisor

AP | Statsautoriserede revisorer P/S
Nørre Farimagsgade 11
1364 København K
Tlf.nr. 70 15 78 11

Årsrapportens godkendelse

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2013 for andelsboligforeningen **Skydebanen**.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013.

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 7. april 2014

Bestyrelse



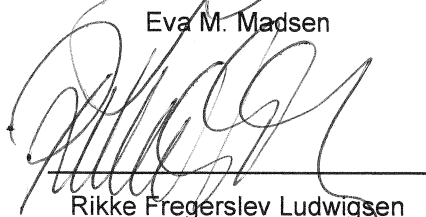
Eva M. Madsen



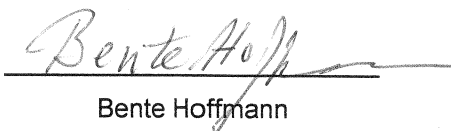
Denis Bowers



Marie Hindhede

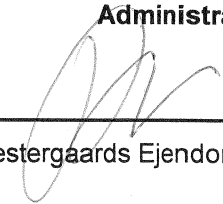


Rikke Fregerslev Ludwigen



Bente Hoffmann

Administrator



Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i andelsboligforeningen Skydebanen

Vi har revideret årsregnskabet for andelsboligforeningen **Skydebanen** for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013, 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.

Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på baggrund 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.

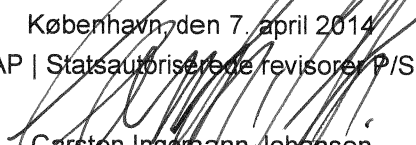
En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller 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 bestyrelsens valg af regnskabspraksis er passende, om bestyrelsens 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. 31. december 2013 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

København, den 7. april 2014
AP | Statsautoriserede revisorer P/S

Carsten Ingermann Johansen
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

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

Endvidere er formålet at give de efter bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedr. modtaget støtte.

Der er i regnskabsåret ændret princip for indregning af den hensatte forpligtelse overfor Grundejernes Investeringsfond. Sammenligningstal er tilrettet i balancen og noter for så vidt angår ændring af regnskabspraksis. Ændringen har medført en negativ påvirkning af den regnskabsmæssige egenkapital på kr. 1,4 mill.

Den anvendte regnskabspraksis er, bortset fra ovennævnte forhold, uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse

Indtægter

Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter.

Periodiseringen indebærer, at boligafgift, lejeindtægter og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er indbetalt til foreningen på statusdagen.

Den del af de hos lejerne opkrævede beløb vedrørende Grundejernes Investeringsfond, der repræsenterer en bindingspligt, er modregnet i lejeindtægterne og indregnet under øvrig gæld.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer mv. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Der foretages periodisering af alle væsentlige omkostninger.

Alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, er udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningen er betalt af foreningen på statusdagen.

Til vedligeholdelse betragtes omkostninger, der er afholdt for at holde ejendommen vedlige, uden at ejendommen derved er bragt i væsentlig bedre stand end ved foreningens køb.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab / kursgevinst og låneomkostninger fra optagelse af lån samt renter af bankgæld. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede 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.

Balance

Materielle anlægsaktiver:

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

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 ejendommen.

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Inventar og driftsmidler mv.

5-10 år eller 10-20%

Passiver:

Egenkapital

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Hensatte forpligtelser

"Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond" vedrører foreningens forpligtelse til at afholde vedligeholdelsesomkostninger i henhold til boligreguleringslovens bestemmelser. Beløbet modsvares den under aktiver indregnede bindingspligt.

Anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter

Prioritetsgæld er medtaget til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld korrigeret for afskrivning af lånets kurstab/kursgevinst og låneomkostninger over afdragstiden.

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 udbyderen af aftalen. Renteswap med negativ værdi indregnes i tilknytning til prioritetsgælden, da den anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom. Værdien af renteswappen indgår i beregning af andelsværdien, som følge af, at foreningen anvender beregningsprincip C i andelsboligloven.

Andelsværdi:

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 1. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende. Den af generalforsamlingen vedtagne andelskroneberegning kan således anvendes indtil næste generalforsamling medmindre der er sket værdireguleringer i nedadgående retning. Værdireguleringen opgøres ved en midtvejsregulering af andelskronen.

Anvendt regnskabspraksis

Nøgletal:

Nøgletallene er beregnet således:

Indtægt boligtype i gennemsnit pr. boligtype m²:

$$\frac{\text{Indtægt boligtype}}{\text{Areal i m}^2 \text{ boligtype}}$$

Valuarvurdering, offentlig vurdering samt anskaffelsessum pr. m² andelsbolig:

$$\frac{\text{Relevant vurdering}}{\text{Areal i m}^2 \text{ andelsboliger}}$$

Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver pr. m²:

$$\frac{\text{Gældsforpligtelser fratrukket finansielle anlægsaktiver og omsætningsaktiver}}{\text{Areal i m}^2 \text{ andelsboliger}}$$

Foreslået andelsværdi pr. m²:

$$\frac{\text{Formue til fordeling, inkl. indskud, ekskl. hensættelser}}{\text{Areal i m}^2 \text{ andelsboliger}}$$

Reserver uden for andelsværdi:

$$\frac{\text{Hensættelser i alt}}{\text{Areal i kvm andelsboliger}}$$

Teknisk andelsværdi:

Foreslået andelsværdi + gældsforpligtelse fratrukket omsætningsaktiver

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2013

Note	Indtægter	Ikke revideret budget		
		2013	2013	2012
	Boligafgift	18.649.759	18.680.777	18.119.160
2	Lejeindtægter	1.628.000	1.784.103	1.779.322
3	Drift af vaskeriet	140.224	58.000	128.404
4	Drift af Skydebanegade 1, st.	-36.154	-22.400	-197
		<u>20.381.829</u>	<u>20.500.480</u>	<u>20.026.689</u>
	Omkostninger			
	Ejendomsskat	2.194.309	2.194.310	2.050.758
	Elforbrug	399.728	474.470	455.197
	Vandforbrug	1.137.463	1.308.105	1.179.793
	Renovation og renholdelse af fortorv	1.047.160	1.053.000	947.567
	Fællesgårdslaugsbidrag	273.552	263.890	263.890
5	Forsikringer og abonnementer	560.869	609.970	579.919
6	Anden renholdelse	510.862	612.000	584.594
7	Personaleomkostninger	739.554	768.900	718.838
8	Foreningsomkostninger og administration	1.540.068	1.400.140	1.419.258
9	Vedligeholdelse	1.002.978	1.445.685	1.105.178
10	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	357.264	2.455.000	597.727
	Indvendig vedligeholdelse for lejere	38.356	38.360	37.624
	Små gårde	51.938	110.000	40.156
15	Afskrivning	293.319	268.624	268.623
		<u>10.147.420</u>	<u>13.002.454</u>	<u>10.249.122</u>
	Resultat før finansielle poster	10.234.409	7.498.026	9.777.567
	Omprioriteringsomkostninger	0		-8.052.060
11	Finansielle indtægter	3.288.639	3.100.000	7.806.463
12	Finansielle omkostninger	-11.041.595	-9.270.831	-9.642.671
	Resultat før skat	2.481.453	1.327.195	-110.701
13	Skat af årets resultat	0	0	0
	Årets resultat	<u>2.481.453</u>	<u>1.327.195</u>	<u>-110.701</u>
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til "Andre reserver"	0	0	0
	Betalte prioritetsafdrag	7.816.846	7.816.545	7.769.242
	Udtrækning af obligationer	-4.863.162	-4.500.000	-9.485.449
	Regnskabsmæssige afskrivninger	-293.319	-268.624	-268.623
	Overført restandel af årets resultat	-178.912	-1.720.726	1.874.129
	Disponeret i alt	<u>2.481.453</u>	<u>1.327.195</u>	<u>-110.701</u>

Balance pr. 31. december 2013

Note	Aktiver	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
	Ejendommen matr. nr. 762 m.fl. Udenbys Vester Kvarter:		
14	Dagsværdi pr. 31. december 2013	630.000.000	630.000.000
15	Inventar, driftsmateriel mv.	<u>1.356.877</u>	<u>1.403.239</u>
		<u>631.356.877</u>	<u>631.403.239</u>
	Finansielle anlægsaktiver		
16	Mellemregning altanregnskab (runde I)	26.773.664	27.199.271
17	Mellemregning altanregnskab (runde II)	2.238.837	0
18	Obligationsbeholdning (IS-sikring)	<u>106.920.849</u>	<u>113.361.390</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>135.933.350</u>	<u>140.560.661</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>767.290.227</u>	<u>771.963.900</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
19	Tilgodehavender	1.358.653	1.436.627
20	Antenneregnskab	174.530	170.534
	Forudbetalte omkostninger	194.015	237.257
	Indestående Grundejernes Investeringsfond	<u>1.523.792</u>	<u>1.390.025</u>
		<u>3.250.990</u>	<u>3.234.443</u>
21	Likvide beholdninger	<u>17.239.205</u>	<u>22.025.139</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>20.490.195</u>	<u>25.259.582</u>
	Aktiver i alt	<u>787.780.422</u>	<u>797.223.482</u>

Balance pr. 31. december 2013

Note	Passiver	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	Egenkapital		
22	Andelsindskud	14.891.965	14.891.965
	Reserver		
23	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	438.041.644	438.041.644
24	Overført resultat mv.	-160.927.681	-181.437.555
		<u>277.113.963</u>	<u>256.604.089</u>
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
25	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	133.000.000	133.000.000
25	Reserveret til vedligeholdelsesarbejder altaner	139.060	93.940
		<u>133.139.060</u>	<u>133.093.940</u>
	Egenkapital i alt	<u>425.144.988</u>	<u>404.589.994</u>
	Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond	1.523.792	1.390.025
	Hensatte forpligtelser	<u>1.523.792</u>	<u>1.390.025</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
26	Prioritetsgæld	285.376.831	293.193.676
26	Prioritetsgæld altanlån (runde I), 4,5664%	26.434.464	27.283.942
26	Prioritetsgæld altanlån (runde II), 3,5616%	2.231.000	0
26	Markedsværdi af swapaftale	37.934.060	55.962.481
	Deposita og forudbetalt leje	4.074.052	3.959.477
		<u>356.050.407</u>	<u>380.399.576</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
27	Varmeregnskab	250.828	299.520
28	Vandregnskab	13.941	0
29	Internetregnskab	786.810	553.904
	Indvendig vedligeholdelse for lejere	401.727	370.854
	Byggesag altanrunde II	131.942	28.994
30	Øvrig gæld	3.475.987	9.590.615
		<u>5.061.235</u>	<u>10.843.887</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>361.111.642</u>	<u>391.243.463</u>
	Passiver i alt	<u>787.780.422</u>	<u>797.223.482</u>
1	Andelskroneberegning		
31	Eventualforpligtelse		
32	Nøgleoplysninger og nøgletal		

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2013

Til beregning af den størst mulige salgspris for andelsboligerne skal man, jf. lov om andelsboliger tage udgangspunkt i et af efterfølgende 3 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

a)	Anskaffelsessummen	193.315.233
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 31. december 2013	ej vurderet
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2012	1.090.000.000

Reserver jf. regnskabet 277.113.963

Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning) 0

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt C ovenfor	1.090.000.000	
Bogført værdi	<u>630.000.000</u>	<u>460.000.000</u>
		737.113.963

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	314.042.295	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>318.399.580</u>	<u>-4.357.285</u>

Merværdi til fordeling på solgte andele 732.756.678

Andelshavere antal kvm 29.860,43

Dette giver et tillæg på 24.539

Oprindelig andelsindskud 500

Andelskroneværdi pr. 31. december 2013 pr. m² 25.039

Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til 25.039

Andelskronen har udviklet sig således:

Værdi pr. 31. december 2013	kr.	25.039
Værdi pr. 31. december 2012	kr.	24.335
Værdi pr. 31. december 2011	kr.	24.600
Værdi pr. 31. december 2010	kr.	25.452
Værdi pr. 31. december 2009	kr.	25.784

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret budget		
		2013	2013	2012
2.	Lejeindtægter			
	Lejeindtægter, boliger	610.498	604.687	625.147
	Heraf hensat til GI § 18 og 18B	-133.767	0	0
	Lejeindtægter, erhverv	1.140.720	1.127.903	1.099.156
	Lejeindtægter, kældre og loftsrum	76.138	76.513	77.513
	Tab / gevinst ved fraflyttere mv.	-65.589	-25.000	-22.494
		<u>1.628.000</u>	<u>1.784.103</u>	<u>1.779.322</u>
3.	Drift af vaskeriet			
	Vaskeriindtægter	521.595	500.000	533.252
	El- og varmekonsum	-162.181	-180.000	-167.936
	Sæbe/vaskekort	-142.135	-180.000	-109.412
	Gebyrer ved vaskeritransaktioner	-26.448	-27.000	-26.856
	Reparationer	-50.476	-55.000	-100.644
		<u>140.355</u>	<u>58.000</u>	<u>128.404</u>
	Omkodning vaskekort	-131	0	0
		<u>140.224</u>	<u>58.000</u>	<u>128.404</u>
4.	Drift af Skydebanegade 1, st.			
	Lejeindtægter v/beboerlokale	73.630	50.000	55.470
	Reklameplads	12.600	12.600	12.150
	Driftsudgifter, beboer- og viceværtlokale	-122.384	-85.000	-67.817
		<u>-36.154</u>	<u>-22.400</u>	<u>-197</u>
5.	Forsikringer og abonnementer			
	Ejendomsforsikring	456.073	456.075	444.755
	Arbejdsskade	7.867	7.900	7.362
	Erhvervsforsikring	5.642	5.600	5.540
	Glasforsikring	-1.200	0	-1.600
	AXA forsikring, all risks	3.540	9.010	0
	Falck	88.947	88.947	86.898
	Abonnementer	0	42.438	36.964
		<u>560.869</u>	<u>609.970</u>	<u>579.919</u>

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret budget		
		2013	2013	2012
6.	Anden renholdelse			
	Trappevask og vinduespolering	388.430	415.000	399.730
	Skaktrengøring	36.421	77.000	75.718
	Snerydning	26.125	30.000	26.840
	Håndværktøj, tømning af containere, rengørings- artikler og vedligeholdelse af maskiner	59.886	90.000	82.306
		<u>510.862</u>	<u>612.000</u>	<u>584.594</u>
7.	Personaleomkostninger			
	Lønninger og feriepenge	753.143	712.500	783.429
	Overført til vedligeholdelsesprojekter	0	0	-127.274
	Viceværtsservice	2.063	20.000	1.008
	ATP m.v.	9.237	5.400	11.588
	Varme mandskabsrum, arbejdstøj	4.474	9.000	20.752
	Kurser	0	12.000	0
	Feriepengeregulering	-29.363	10.000	29.335
		<u>739.554</u>	<u>768.900</u>	<u>718.838</u>
8.	Foreningsomkostninger og administration			
	Mødeudgifter, generalforsamlinger og bestyrelsesmøder	34.462	40.000	41.002
	Repræsentation, gaver og blomster	4.432	6.000	3.052
	Fællesarrangementer/beboerfester	156.791	160.000	146.965
	Bestyrelseshonorar	139.583	150.000	150.000
	Kontorhold	13.402	35.000	24.371
	Porto og gebyrer	39.874	58.675	35.983
	Porto og kopier, administrator	83.510	80.000	60.871
	Telefonhold	10.413	12.000	10.940
	Revision og regnskab, incl. trykning	80.625	78.000	78.000
	Andelsboligens nøgletal jf. lovkrav	2.500	0	0
	Regulering honorar sidste år	7.000	0	0
	Ekstern rådgivning	11.400	0	34.500
	Administrationshonorar	566.115	566.115	549.627
	Advokathonorarer	165.000	50.000	125.000
	Mæglersalær, udlejning	2.250	0	0
	Tab på fraflyttere	58.360	0	0
	Varmeregnskab	164.351	164.350	158.947
		<u>1.540.068</u>	<u>1.400.140</u>	<u>1.419.258</u>

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret budget		
	2013	2013	2012
9. Vedligeholdelse			
Murer	33.660		27.178
Maler	12.163		12.723
Tømrer og snedker	30.684		47.827
Elektriker	106.604		140.268
VVS-sanitet	124.442		102.681
VVS-varmeinstallationer	84.199		46.506
Reparation af porttelefonanlæg	1.502		10.114
Låsesmed	54.793		96.227
Glarmester	27.074		18.635
Ventilationsanlæg	144.045	75.000	127.416
Afrensning af graffiti	28.217	26.060	32.933
Skadedyrsbekæmpelse	181.612	119.625	198.299
Udskiftning af altandøre	0		65.000
Reparation af mobilsug	76.000		53.727
Tag og tagrender	34.585		15.453
Teknikerhonorar	28.288		4.450
Vejvedligeholdelse	0		-7.238
Kloakarbejde	7.644	25.000	52.445
Rydning af gangarealer på loftsrum incl. bortkørsel	0		24.646
Grønt udvalg	19.988	400.000	35.888
Hårde hvidevarer	7.478		0
Budgetteret vedligeholdelse		800.000	
	1.002.978	1.445.685	1.105.178
10. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Udskiftning af 2 affaldstanke	233.260	100.000	0
Koldt- og varmtvandsmålere	77.561	110.000	0
Nye vinduer	37.162	590.000	0
Metroarbejder	0		2.818
Diverse projekter	0	1.655.000	594.909
Teknisk rådgiver, efterisolering	9.281		0
	357.264	2.455.000	597.727

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret budget		
		2013	2013	2012
11.	Finansielle indtægter			
	Renteindtægter, driftskonto	101.742	100.000	56.379
	Renteindtægter, aftalekonti	33.333	0	142.629
	Renteindtægter, Grundejernes Investeringsfond	20.701	0	18.412
	Renteindtægter, debitorer	2.780	0	0
	Kursregulering obligationer	0	0	4.718.762
	Renteindtægter, obligationer (IS-sikring)	3.130.083	3.000.000	2.870.281
		<u>3.288.639</u>	<u>3.100.000</u>	<u>7.806.463</u>
12.	Finansielle omkostninger			
	Prioritetsrenter og bidrag, byfornyelselån	1.635.672	1.635.671	1.737.373
	Prioritetsrenter og bidrag	1.108.937	1.135.160	922.796
	Swap-renter Nykredit	6.731.730	6.500.000	5.678.125
	Renteudgifter banklån (IS-sikring)	0	0	1.304.377
	Kursregulering obligationer	1.565.256	0	0
		<u>11.041.595</u>	<u>9.270.831</u>	<u>9.642.671</u>
13.	Skat af årets resultat			
	Skat af årets resultat	0	0	0
	Regulering af skat tidligere år	0	0	0
	Regulering af udskudt skat	0	0	0
		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Foreningen er skattepligtig efter selskabsskattelovens § 1, stk. 1, nr. 6 af resultatet fra erhvervsmæssig udlejning.

Noter til årsrapporten

14. Ejendommen matr. nr. 762 m.fl. Udenbys Vester Kvarter:

	<u>Købspris</u>	<u>Forbedringer</u>	<u>Installationer</u>	<u>Ejendom i alt</u>
Kostpris primo	37.201.698	154.756.658	0	191.958.356
Tilgang	0	0	0	0
Afgang	0	0	0	0
Kostpris ultimo	<u>37.201.698</u>	<u>154.756.658</u>	<u>0</u>	<u>191.958.356</u>
Afskrivninger primo				0
Årets afskrivninger	0	0	0	0
Afskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Opskrivninger primo	0	0	0	438.041.644
Årets opskrivninger	0	0	0	0
Tilbageført opskrivning	0	0	0	0
Opskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>438.041.644</u>
Regnskabsmæssig værdi	<u>37.201.698</u>	<u>154.756.658</u>	<u>0</u>	<u>630.000.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2013 med udgangspunkt i den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2012, som udgør kr. 1.090.000.000. Den offentlige vurdering er ikke vurderet anvendelig som indikator for dagsværdien. Der er foretaget en nedskrivning på kr. 405.000.000.

Ved anvendelse af den afkastbaserede beregning som dagsværdi har vi beregnet en afkastprocent på 2%.

Det må antages, at den afkastbaserede beregning er følsom over for renteudsving.

	<u>Anskaffel- sessum</u>	<u>Akk. af- skrivning</u>	<u>Årets af- skrivning</u>	<u>Saldo ultimo</u>
15. Installationer og inventar				
Vaskemaskiner	378.620	340.758	37.862	0
Vaskemaskiner 2013	246.957	0	24.696	222.261
Tørretumblere	143.050	71.525	14.305	57.220
Strygerulle	41.556	8.310	4.155	29.091
Fejemaskine	40.895	24.534	4.089	12.272
Doprime varmemålere	547.308	218.924	54.731	273.653
Udskiftning dørtelefoner	1.484.496	593.800	148.450	742.246
Printer mv.	50.320	25.155	5.031	20.134
	<u>2.933.202</u>	<u>1.283.006</u>	<u>293.319</u>	<u>1.356.877</u>

Noter til årsrapporten

16. Mellemregning altanregnskab (runde I)		2013
Afholdte omkostninger		24.050.713
Finansieringsomkostninger		3.491.223
Renteindtægter, aftaleindskud		-1.796.688
Renteudgifter, prioritetsgæld		<u>8.237.593</u>
		33.982.841
Indestående Nykredit, aftalekonto	539.951	
Kontante indfrielse	-2.064.662	
Ydelser på gældsbreve	<u>-5.684.466</u>	<u>-7.209.177</u>
		<u>26.773.664</u>

Det tilhørende lån i Nykredit har en restgæld pr. 31.12.2013 på kr. 26.434.464.

17. Mellemregning altanregnskab (runde II)		2013
Afholdte omkostninger		2.469.356
Finansieringsomkostninger		235.320
Renteudgifter, prioritetsgæld		<u>52.523</u>
		2.757.199
Indestående Nykredit, aftalekonto	0	
Kontante indfrielse	-518.362	
Ydelser på gældsbreve	<u>0</u>	<u>-518.362</u>
		<u>2.238.837</u>

Det tilhørende lån i Nykredit har en restgæld pr. 31.12.2013 på kr. 2.231.000.

18. **Obligationsbeholdning**

Nom. kr. 104.961.223,32 3% Nykredit 01E A 2029 obligationer.

Udtrukket i året kr. 15.915.162 samt genkøb nom. 11.052.000

Kursværdi pr. 31. december 2013 udgør kr. 106.920.849.

IS-sikring via Nykredit Bank

Som følge af foreningens lån nr. 1-6 er byfornyelseslån med rentestøtte, kan disse lån ikke omlægges til afdragsfrie lån uden at rentestøtten derved mistes.

I 2006 i samarbejde med Nykredit og godkendelse på generalforsamlingen blev der optaget en afdragsfri andelsboligkredit i Nykredit Bank på kr. 132.827.957. Dette banklån er i 2012 indfriet og der er optaget et variabelt obligationslån i Nykredit på nominelt kr. 132.786.000 lån nr. 8.

For beløbet blev købt obligationer i samme serie som ovennævnte lån, således at foreningen får samme renteindtægt som betales på prioritetslåne. Foreningen købte en obligationsbeholdning på nominelt kr. 139.655.500, der løbende bliver udtrukket og anvendes til betaling af afdrag på byfornyelseslåne. Obligationsbeholdningen er i år omlagt til nye 3% obligationer mod tidligere 4% obligationer som følge af de store udtrækninger, der er sket på beholdningen.

Ved IS-sikringen vil der dog løbende påføres foreningen en udgift ved at kreditforeningslånet indeholder administrationsbidrag og det matcher ikke renteindtægterne fra obligationerne.

Noter til årsrapporten

19. Tilgodehavender			2013	2012
Tilgodehavende leje, indskud mv.			65.508	109.856
Obligationsrenter 4.kvt.13			787.209	823.608
Udlæg ved salg af lejligheder			239.249	244.795
Afdragsordning			98.625	122.975
Forsikringsager			168.062	135.393
			<u>1.358.653</u>	<u>1.436.627</u>
20. Antenneregnskab				
Primo saldo			-170.534	-210.260
Optrævet aconto antennebidrag			524.845	524.050
Betalt til You See kabel tv			-528.841	-484.324
			<u>-174.530</u>	<u>-170.534</u>
21. Likvide beholdninger				
Kassebeholdning, gårdene			11.945	30.205
Kassebeholdning, festudvalg			1.000	0
Nykredit, andelsboligkredit			6.988.387	21.784.536
Nykredit, aftalekonto			10.033.333	0
Nykredit, bestyrelseskonto			9.273	14.570
Nykredit, netkonto			30.984	30.999
Danske Bank			164.283	164.829
			<u>17.239.205</u>	<u>22.025.139</u>
22. Andelsindskud	Antal kvm	Pris	2013	2012
Saldo primo	29.775,43	500	14.887.715	14.860.965
Nedsat indskud	85,00	50	4.250	4.250
Solgt i årets løb	<u>0,00</u>	500	<u>0</u>	<u>26.750</u>
	<u>29.860,43</u>		<u>14.891.965</u>	<u>14.891.965</u>
23. Reserve for opskrivning af foreningens ejendom				
Opskrivning primo			438.041.644	438.041.644
Årets opskrivning			0	1.825.758
Årets nedskrivning			0	-1.825.758
			<u>438.041.644</u>	<u>438.041.644</u>

Noter til årsrapporten

24. Overført resultat mv.		2013	2012	
Værdiregulering swap-aftale, primo		-55.962.481	-45.833.948	
Årets værdiregulering swap-aftale		18.028.421	-10.128.533	
		<u>-37.934.060</u>	<u>-55.962.481</u>	
Tidligere års resultat		-125.475.074	-124.535.753	
Merværdi ved salg af andele		0	561.405	
Regulering Grundejernes Investeringsfond			-1.390.025	
Betalte prioritetsafdrag		2.953.684	-1.716.207	
Regnskabsmæssige afskrivninger		-293.319	-268.623	
Overført restandel af årets resultat		-178.912	1.874.129	
		<u>-122.993.621</u>	<u>-125.475.074</u>	
Overført reserver i alt		<u>-160.927.681</u>	<u>-181.437.555</u>	
25. Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)				
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom				
Saldo primo		133.000.000	133.000.000	
Årets hensættelse		0	0	
Anvendt af årets hensættelse		0	0	
		<u>133.000.000</u>	<u>133.000.000</u>	
Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder				
Vedligeholdelse altaner		93.940	48.760	
Årets hensættelse		45.120	45.180	
Anvendt af årets hensættelse		0	0	
		<u>139.060</u>	<u>93.940</u>	
26. Prioritetsgæld				
Nr.	Restgæld	Obligations- restgæld	kurs	Kursværdi
1 Nykredit, kont.byfornyelse 3,5968%	12.062.376	12.549.981	98,75	12.392.604
2 Nykredit, kont.byfornyelse 3,3120%	15.093.333	15.389.299	100,00	15.389.299
3 Nykredit, kont.byfornyelse 3,2852%	28.593.116	29.106.114	100,00	29.106.114
4 Nykredit, kont.byfornyelse 3,2852%	5.316.759	5.412.149	100,00	5.412.149
5 Nykredit, kont.byfornyelse 3,3036%	45.496.777	46.305.527	100,00	46.305.527
6 Nykredit, kont.byfornyelse 3,2852%	22.088.000	22.484.288	100,00	22.484.288
7 Nykredit, var.obl.lån	23.940.470	23.940.470	100,07	23.957.228
8 Nykredit, var.obl.lån (IS-sikring)	132.786.000	132.786.000	100,20	133.051.572
	<u>285.376.831</u>	<u>287.973.828</u>		<u>288.098.782</u>
9 Nykredit, kont.lån, 4,5664%	26.434.464	28.091.380	100,00	28.091.380
10 Nykredit, kont.lån, 3,5616%	2.231.000	2.248.063	98,28	2.209.419
	<u>314.042.295</u>	<u>318.313.271</u>		<u>318.399.580</u>

Noter til årsrapporten

26. Nr. Prioritetsgæld	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kortfristet andel af prioritets- gæld
1 Renteudgifter Nyk 3,5968%, kontant	487.730	637.167	660.395
2 Renteudgifter Nyk 3,3120%, kontant	568.361	893.190	923.141
3 Renteudgifter Nyk 3,2852, kontant	1.068.858	1.695.572	1.751.695
4 Renteudgifter Nyk 3,2852%, kontant	198.749	315.284	325.769
5 Renteudgifter Nyk 3,3036%, kontant	1.716.368	2.965.814	3.065.013
6 Renteudgifter Nyk 3,2852%, kontant	825.686	1.309.819	1.353.382
Rentestøttede i alt	4.865.752	7.816.846	8.079.395
Ydelsesstøtte fra det offentlige	-3.230.080	0	0
	1.635.672	7.816.846	8.079.395
7 Renteudgifter Nyk variabel obl.lån	235.670	0	0
Renteudgifter Nyk 4,5664%, kontant altanlån	1.372.573	0	0
Renteindtægter, andelshavere	-1.372.573	0	0
8 Renteudgifter Nyk variabel obl. lån (IS-sikring)	873.267	0	0
Swap-aftale renteudgift	6.731.730	0	0
	9.476.339	7.816.846	8.079.395

Nr. Låneoplysninger	Restløbetid	Resterende afdrags- frihed	Rente- tilpasning
1 Nykredit, kont.byfornyelse 3,5968%	14,50	0	-
2 Nykredit, kont.byfornyelse 3,3120%	13,50	0	-
3 Nykredit, kont.byfornyelse 3,2852%	13,50	0	-
4 Nykredit, kont.byfornyelse 3,2852%	13,50	0	-
5 Nykredit, kont.byfornyelse 3,3036%	12,50	0	-
6 Nykredit, kont.byfornyelse 3,2852%	13,50	0	-
7 Nykredit, var.obl.lån	21,50	21,50	-
8 Nykredit, var.obl.lån (IS-sikring)	28,75	28,75	-

Nykredit, andelsboligkredit (IS-sikring) lån nr. 8

Mellem andelsboligforeningen og Nykredit Bank er der indgået en swap-aftale med restgæld på kr. 132.786.000, hvor det er foreningens variable rente på Nykredit realkreditlån, der ligger bag aftalen. Aftalen er indgået i 2006 med virkning fra 29. december 2006 til 30. december 2026. Lånets variable rente er byttet til en fastrente på 4,49%.

Lån nr. 7

Mellem andelsboligforeningen og Nykredit er der indgået en swap-aftale med restgæld på kr. 24.809.580, hvor det er foreningens variable rente på Nykreditlån, der ligger bag aftalen. Aftalen er indgået i 2008 med virkning fra 31. marts 2008 til 30. juni 2035. Lånets variable rente er byttet til en fastrente på 4,95%.

Der er herudover tinglyst indekslån for opr. i alt kr. 361.709.500 til Nykredit med fuld ydelsesstøtte. Kursværdien andrager pr. 31. december 2013 kr. 392.509.503. Lånene udløber i år 2047-2050. Lånene indgår ikke i opgørelsen af andelsværdien.

Noter til årsrapporten

27. Varmeregnskab	2013	2012
Varme indbetalt aconto	2.994.046	2.768.991
Køb af varme	-2.725.230	-2.433.496
Energimærkning	-17.988	-35.975
	250.828	299.520
28. Vandregnskab		
Vand indbetalt aconto	13.904	0
Aconto betalt vand til Hofor	0	0
Uafregnet vandregnskab	37	0
	13.941	0
29. Internetregnskab		
Primo saldo	553.904	358.362
Periodisering	40.237	0
Opkrævet netbidrag	361.215	361.708
Betalte driftsudgifter	-168.546	-166.166
	786.810	553.904
30. Øvrig gæld		
AP Statsautoriserede Revisorer P/S	83.125	78.000
Mellemregning administrator	123.241	106.121
Forudbetalt leje og indskud	1.922.104	8.123.338
Mellemregning tidligere beboere	51.127	51.127
Københavns Energi	408.545	451.646
Nykredit, delindfrielse altanlån	353.434	0
Diverse regninger	437.908	659.512
Skyldig A-skat mv.	28.763	23.768
Skyldige feriepenge	67.740	97.103
	3.475.987	9.590.615

Noter til årsrapporten

31. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Ejerpantebreve i ejendommen matr. nr. 762 m.fl. Udenbys Vester Kvarter, kr. 10.000.000 til sikkerhed overfor Nykredit Bank og foreningens engagement med banken.

Ejerpantebreve i ejendommen matr. nr. 762 m.fl. Udenbys Vester Kvarter, kr. 25.000 og kr. 137.000 til sikkerhed overfor gårdlauget Øst- og Vestkarreen.

Obligationsbeholdning kr. 104.961.223,32 samt erhvervskonto kr. 6.988.387 er deponeret til sikkerhed for mellemværender med Nykredit Bank.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter jf. foreningens vedtægter § 5 alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for "realkreditlån" .

Ophørsbeskatning

Ifølge kendelse fra Østre Landsret og bindende forhåndsbesked fra Ligningsrådet vil andelsboligforeninger blive beskattet efter ejendomsavancebeskatningsloven i det indkomstår, hvor foreningen ophører med at drive erhvervsmæssig virksomhed. Ejendomsavancen vil blive opgjort på grundlag af ejendommens handelsværdi på tidspunktet, hvor andelsboligforeningen ophører med at drive erhvervsmæssig virksomhed, jfr. selskabsskattelovens § 5, stk. 6, og vil omfatte alle lejligheder, der siden 1994 er overgået fra udleje til et ikke-medlem og til benyttelse af et medlem på andelsbasis.

Foreningen driver fortsat erhvervsmæssig udlejningsvirksomhed for boliglejemål og erhverv. Såfremt udlejningsaktiviteten ophører vil det medføre, at eventualskatten udløses, hvilket vil nedbringe foreningens formue og andelskrone.

Eventualforpligtelsen er ikke opgjort og er således ikke medtaget i rapporten, eftersom der fortsat er udlejningsaktivitet i ejendommen og at det er besluttet at bevare disse udlejningsaktiviteter.

Aftale om rentesikring (renteswap)

I henhold til den indgåede kontrakt med Nykredit kan det kræves, at der stilles yderligere sikkerhed såfremt sikkerhedsmargen overskrides som følge af en negativ markedsværdi.

Realkreditinstitut har meddelt, at man ikke vil kræve yderligere sikkerhedsstillelse af foreningen.

Noter til årsrapporten

25. Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Nøgleoplysninger er udarbejdet i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 2 og 4 iht. bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013.

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er udregnet på baggrund af arealer.

Såfremt arealet ikke anvendes som fordelingsnøgle medtages nedenstående tekst:

I andelsboligforeningen Eksempel anvender andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift er derfor ikke de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger:

	Antal	Areal kvm
B1 Andelsboliger	412	29.860,43
B2 Erhvervsandele	0	0,00
B3 Boliglejemål	13	892,00
B4 Erhvervslejemål	13	1.122,00
B4 Egne lokaler	5	457,00
	443	32.331,43
B5 Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	0	6.291,57
B6 I alt	443	38.623,00

	BBR	Opmålt areal	Indskud	Andet
C1 Fordelingstal benyttet opgørelse andelsværdi			x	
C2 Fordelingstal benyttet ved opgørelse boligafgiften			x	
C3 <i>Såfremt andet fordelingstal benyttes, beskriv fordelingsnøglen</i>				

D1	Stiftelsesår	1988
D2	Ejendommens opførelsesår	1892

Hæftelser

E1	Hæfter andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen	nej
E2		

F1	Anvendt vurderingsprincip	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2012
----	---------------------------	---

	Kr.	Gns. kr. pr. kvm
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	1.090.000.000	28.222
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	133.139.060	3.447
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	12,21%	

Eventualforpligtelser

G1	Foreningen har ikke modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens ophør.
G2	Foreningens ejendom er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. bekendtgørelse nr. 978 af 19/10 2009.
G3	Der er ikke tinglyst hjemfaldspligt på foreningens ejendom.

Noter til årsrapporten

25. Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal		Gns. kr. / pr. andels kvm	kr. / kvm
H1	Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm	632	632
	Boligafgift erhvervsandel i gns. pr. andelskvm / erhvervsandelskvm		
H2	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm	38	1.022
H3	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boliglejekvm	20	684

Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):

	Kr.	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger	1.360.242	5%
Øvrige omkostninger	8.787.178	34%
Finansielle poster, netto	7.752.956	30%
Afdrag	7.816.846	30%
I alt	<u>25.717.222</u>	<u>100%</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>92%</u>

	Forrige år	Sidste år	I år	
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	<u>108</u>	<u>-4</u>	<u>83</u>

Beregnete nøgletal for foreningen:		Kr. pr. kvm andel	Kr. pr. kvm total
	Offentlig ejendomsvurdering	36.503	28.222
	Valuarvurdering	ej vurderet	ej vurderet
	Anskaffelsessum (kostpris)	6.474	5.005
K1	Foreslået andelsværdi	25.039	
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	11.407	
K3	Teknisk andelsværdi	36.447	
	Reserver uden for andelsværdi	4.459	

	Forrige år	Sidste år	I år	
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. andel kvm	46	37	34
M2	Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. andel kvm (Særlig vedligeholdelse)	<u>43</u>	<u>20</u>	<u>20</u>
M3	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. andel kvm	<u>90</u>	<u>57</u>	<u>54</u>

P Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i %
(gæld defineres som samlet gældsforpligtelse)

	Forrige år	Sidste år	I år	
R	Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	<u>225</u>	<u>260</u>	<u>262</u>

Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2014

Driftsbudget	Budget	Resultat	Budget
Indtægter	2013	2013	2014
Boligafgift	18.680.777	18.649.759	18.927.529
Stigning i boligafgift pr. 1. januar 2014 med 0%	0	0	0
Lejeindtægter	1.784.103	1.628.000	1.821.712
Drift af vaskeriet	58.000	140.224	58.000
Drift af Skydebanegade 1, st.	-22.400	-36.154	-42.400
Indtægter i alt	20.500.480	20.381.829	20.764.841
Udgifter			
Ejendomsskatter	2.194.310	2.194.309	2.332.550
El-forbrug	474.470	399.728	423.360
Vandforbrug	1.308.105	1.137.463	1.188.320
Renovation	1.053.000	1.047.160	1.119.510
Fællesgårdslaugsbidrag	263.890	273.552	273.560
Forsikringer og abonnementer	609.970	560.869	613.900
Anden renholdelse	612.000	510.862	638.590
Personaleomkostninger	768.900	739.554	807.300
Foreningsomkostninger og administration	1.400.140	1.540.068	1.409.396
Vedligeholdelse	1.445.685	1.002.978	924.000
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	2.455.000	357.264	3.260.000
Indvendig vedligeholdelse for lejere	38.360	38.356	38.360
Små gårde	110.000	51.938	36.000
Afskrivning inventar mv.	268.624	293.319	293.319
	13.002.454	10.147.420	13.358.165
Renteudgifter, prioritetslån	2.770.831	2.744.609	2.788.826
Renteudgifter, swap-aftale	6.500.000	6.731.730	6.800.000
Kursregulering obligationer	0	1.565.256	0
Renteindtægter, diverse	-100.000	-137.855	-100.000
Renteindtægter, obligationer (IS-sikring)	-3.000.000	-3.130.083	-2.800.000
Renteindtægter, Grundejernes Investeringsfond	0	-20.701	0
Udgifter i alt	19.173.285	17.900.376	20.046.991
Årets resultat	1.327.195	2.481.453	717.850
Likviditetsbudget (arbejdskapital)			
Tilbageførte afskrivninger	268.624	293.319	293.319
Andre ind- og udbetalinger			
Køb af materielle anlægsaktiver	0	-246.957	0
Regulering altanlån	0	-431.708	0
Hensættelse til altanvedligeholdelse	0	45.120	0
Regulering depositum	0	114.575	0
Udtrækning af obligationer	4.500.000	6.440.541	4.500.000
Afdrag prioritetsgæld	-7.816.545	-7.816.846	-8.079.668
Ændring i arbejdskapitalen	-1.720.726	879.497	-2.568.499
Arbejdskapital primo	13.026.000	13.025.671	13.905.000
Arbejdskapital ultimo	11.305.274	13.905.168	11.336.501