

Andelsboligforeningen Chr. Svendsensgården

Årsrapport for 2013

47. regnskabsår

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
GENERELLE OPLYSNINGER	1
BESTYRELSESPÅTEGNING	2
DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING	3-4
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	5-7
RESULTATOPGØRELSE	8-9
AKTIVER	10
PASSIVER	11
NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE	12-15
NOTER TIL BALANCE	16-20
ØVRIGE NOTER	21-30
LIKVIDITETSOVERSIGT	31
BUDGET FOR ÅRET 2014	32-33

Generelle oplysninger**NAVN**

Andelsboligforeningen Chr. Svendsensgården
Holmbladsgade 25 / Chr. Svendsensgade 1-9
2300 København S
Matrikelnummer: 1418 og 1419, Sundbyøster
CVR-nr. 23 37 53 11

BESTYRELSE

Franck Andersen (formand)
Birgitte Landsvig
Erling Kristiansen
Ugo Ferrante Carrante
Rasmus Bundgård Vinther

ADMINISTRATOR

CEJ Ejendomsadministration A/S
Meldahlsgade 5
1613 København V
Telefon 33 33 82 82
Telefax 33 33 85 85
E-mail: cej@cej.dk

REVISION**GLB REVISION**

Statsautoriserede Revisorer A/S
Ved Vesterport 6, 5. sal
1612 København V
Telefon 38 87 99 11
Telefax 38 87 61 04
E-mail: kbh@glb.dk

Godkendt på foreningens generalforsamling den / 2014
Dirigent:

Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2013 for Andelsboligforeningen Chr. Svendsensgården.

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. januar - 31. december 2013

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 26. marts 2014

Administrator:

CEJ Ejendomsadministration A/S

Bestyrelse:

Franck Andersen
(formand)

Birgitte Landsvig

Erling Kristiansen

Ugo Ferrante Carrante

Rasmus Bundgård Vinther

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Chr. Svendsensgården

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Chr. Svendsensgården for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven 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. 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.

Konklusion

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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

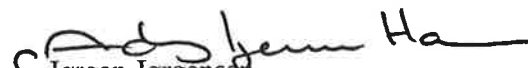
Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Andelsboligforeningen Chr. Svendsensgården har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 2013 medtaget det af ledelsen pr. 12. marts 2013 godkendte resultatbudget for 2013. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

København, den 26. marts 2014

GLB REVISION

Statsautoriserede Revisorer A/S


f. Jørgen Jørgensen

statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Chr. Svendsensgården 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. 8 og de i § 3 i bekendtgørelse nr. 1539 af den 16. december 2013 krævede nøgleoplysninger, jf. andelsboligforeningsloven § 6, stk. 2.

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 vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri 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 rentekomkostninger 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.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel 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 nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

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").

Anvendt regnskabspraksis

"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 reservede 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.

ØVRIGE NOTER

Nøgletal

De i note 23 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 25 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 25 under overskriften Lovkrævede nøgleoplysninger med henvisning til oplysningsskemaets referencenumre.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 24. 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

	<u>Note</u>	<u>Realiseret 2013 kr.</u>	<u>Budget 2013 (ej revideret) kr.</u>	<u>Realiseret 2012 kr.</u>
<u>Indtægter:</u>				
Boligafgift	1	2.417.933	2.417.900	2.417.933
Vaskeriregnskab	7	16.557	0	7.770
Andre indtægter	2	42.814	40.200	12.018
INDTÆGTER I ALT		2.477.304	2.458.100	2.437.721
 <u>Omkostninger:</u>				
Ejendomsskat og forsikringer	3	216.614	205.400	197.561
Forbrugsafgifter	4	319.324	391.400	264.736
Renholdelse	5	198.500	168.100	153.430
Vedligeholdelse, løbende	6	321.153	261.100	72.969
Vaskeriregnskab	7	0	5.300	0
Administrationsomkostninger	8	240.346	238.200	236.661
Øvrige foreningsomkostninger	9	75.732	72.000	62.292
OMKOSTNINGER I ALT		1.371.669	1.341.500	987.649
 RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		 1.105.635	 1.116.600	 1.450.072
 Finansielle indtægter	10	 741	 1.000	 630
Finansielle omkostninger	11	596.020	610.800	1.176.955
FINANSIELLE POSTER, NETTO		595.279	609.800	1.176.325
 ÅRETS RESULTAT		 510.356	 506.800	 273.747
 Forslag til resultatdisponering:				
Overført til næste år		510.356	506.800	273.747
DISPONERET I ALT		510.356	506.800	273.747

Resultatopgørelse for 2013

	<u>Note</u>	<u>Realiseret 2013 kr.</u>	<u>Budget 2013 (ej revideret) kr.</u>	<u>Realiseret 2012 kr.</u>
---o0o---				
Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:				
Overført til næste år		510.356	506.800	273.747
Betalte prioritetsafdrag		<u>-506.754</u>	<u>-506.800</u>	<u>-451.229</u>
Årets resultat med fradrag af prioritets- afdrag og hensættelser		<u><u>3.602</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>-177.482</u></u>

Balance pr. 31. december 2013**- A K T I V E R -**

	<u>Note</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
		kr.	kr.
Ejendommen, matr. nr. 1418 og 1419, Sundbyøster (Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 kr. 72.000.000)	12	72.000.000	72.000.000
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		72.000.000	72.000.000
ANLÆGSAKTIVER		72.000.000	72.000.000
Restancer, andelshavere		5.235	39.713
Beboerkonto, andelssalg		14.447	21.285
Overdragelseskonto til senere afregning		28.433	28.433
Tilgodehavende vaskeriindtægter		400	0
Mellemregning administrator		8.780	12.472
Antenneregnskab	19	14.599	0
Andre tilgodehavender	13	3.912	3.955
Forudbetalte omkostninger	14	102.867	23.182
TILGODEHAVENDER		178.673	129.040
LIKVIDE BEHOLDNINGER	15	64.931	424.492
OMSÆTNINGSAKTIVER		243.604	553.532
AKTIVER		72.243.604	72.553.532

Balance pr. 31. december 2013**- P A S S I V E R -**

	<u>Note</u>	<u>2013</u> <u>kr.</u>	<u>2012</u> <u>kr.</u>
Egenkapital excl. andre reserver			
Andelsindskud		43.273	43.273
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		63.830.124	63.830.124
Overført resultat m.v.		-16.753.199	-16.504.539
Egenkapital excl. andre reserver		47.120.198	47.368.858
 Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		10.483.079	9.724.063
Andre reserver		10.483.079	9.724.063
 EGENKAPITAL	16	57.603.277	57.092.921
 Prioritetsgæld	17	14.046.182	14.552.935
Varmeregnskab	18	96.885	51.475
Særskilte opkrævninger (vaskeri)		0	7.625
Forudbetalt løbende boligafgift		0	10.287
Beboerkonto, andelssalg		0	390.424
Forudbetalt leje og deposita		348.782	343.782
Nøgledposita		11.949	10.180
Øvrig gæld	20	136.529	93.903
GÆLDSFORPLIGTELSE	21	14.640.327	15.460.611
 PASSIVER		72.243.604	72.553.532

Eventualforpligtelser m.v., nøgletal og andelsværdier, note 22-23-24-25

Noter til resultatopgørelse for 2013

	Realiseret 2013 kr.	Budget 2013 (ej revideret) kr.	Realiseret 2012 kr.
<u>Note 1. Boligafgift</u>			
Boligafgift - medlemmer	2.296.680	2.296.700	2.296.680
Boligafgift - erhverv	121.253	121.200	121.253
	2.417.933	2.417.900	2.417.933
<u>Note 2. Andre indtægter</u>			
Påkravsgebyr	2.422	0	1.962
Internet indtægter	40.200	40.200	40.200
Overført til note 20 til dækning af underskud antenneregnskab	0	0 -	31.410
Andre indtægter	192	0	1.266
	42.814	40.200	12.018
<u>Note 3. Ejendomsskat og forsikringer</u>			
Ejendomsskatter	148.308	145.500	138.604
Forsikringer	68.306	59.900	58.957
	216.614	205.400	197.561
<u>Note 4. Forbrugsafgifter</u>			
Vandafgift	167.744	250.000	128.878
Renovation	133.379	119.400	118.622
Elforbrug fællesarealer	18.201	22.000	17.236
	319.324	391.400	264.736
<u>Note 5. Renholdelse</u>			
Vicevært	121.148	72.100	62.100
Trappevask	61.725	82.500	82.500
Snerydning	6.981	5.000	370
Anden renholdelse	8.646	8.500	8.460
	198.500	168.100	153.430

Noter til resultatopgørelse for 2013

	Realiseret 2013 kr.	Budget 2013 (ej revideret) kr.	Realiseret 2012 kr.
<u>Note 6. Vedligeholdelse, løbende</u>			
Varmeanlæg	96.003		15.999
Låseservice	9.527		983
Elektriker	3.046		14.650
Vinduer og døre, herunder nye thermoruder kr. 165.594	196.635		2.279
Facader	130		2.681
VVS	6.891		1.454
Fælles gårdanlæg	0		31.562
Gårdplads og vej	737		590
Porttelefon	7.427		2.658
Anden vedligeholdelse	757		113
	321.153	261.100	72.969
<u>Note 7. Vaskeri</u>			
Vaskeriindtægt	-91.126	-78.000	-83.717
El	45.239	0	37.774
Vaskepulver	6.606	0	10.053
Salt	0	0	12.125
Vaskekort	1.452	0	831
Vedligeholdelse og serviceaftale	10.850	0	9.087
Reparation og vedligeholdelse	6.166	0	3.864
Administration	4.256	0	2.213
Afholdte udgifter	0	83.300	0
Nettooverskud	16.557	-5.300	7.770

Noter til resultatopgørelse for 2013

	Realiseret 2013 kr.	Budget 2013 (ej revideret) kr.	Realiseret 2012 kr.
<u>Note 8. Administrationsomkostninger</u>			
Administrationshonorar	171.725	171.700	168.569
Revision og regnskabsmæssig assistance	31.500	31.500	31.500
Varmeregnskabshonorar	30.788	29.000	30.298
Gebyrer m.v.	6.333	5.000	5.994
Andre administrationsudgifter	0	1.000	300
	240.346	238.200	236.661

Note 9. Øvrige foreningsomkostninger

Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	18.500	18.500	18.500
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse for lidt afsat 2012	6.000	0	0
Kontorartikler	3.080	5.000	3.684
Blomster og gaver	3.456	4.000	0
Møder og generalforsamling	14.121	15.000	6.371
ABF kontingent	12.269	12.500	12.136
Ejendommens andel i varmeudgifter	12.367	7.000	9.299
Andre foreningsudgifter (pc'er)	0	0	5.443
Internet udgifter	5.939	10.000	3.981
Andre udgifter (difference venteliste)	0	0	2.878
	75.732	72.000	62.292

Note 10. Finansielle indtægter

Renteindtægter bank	741	1.000	630
	741	1.000	630

Noter til resultatopgørelse for 2013

	Realiseret 2013 kr.	Budget 2013 (ej revideret) kr.	Realiseret 2012 kr.
<u>Note 11. Finansielle omkostninger</u>			
Prioritetsrenter og bidrag	595.809	595.800	672.478
Omkostninger ved omprioritering	0	0	44.991
Kurstab ved indfrielse af kontantlån	0	0	455.715
Renter bank	211	15.000	3.771
	596.020	610.800	1.176.955

Noter til balance pr. 31. december 2013

	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> kr.
<u>Note 12. Ejendommen, matr. nr. 1418 og 1419, Sundbyvester</u>		
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. januar	72.000.000	72.000.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>72.000.000</u>	<u>72.000.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2013. 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. 72.000.000, og da der ikke er afholdt forbedringsarbejder efter denne dato, er ejendommen værdiansat til kr. 72.000.000

Det må antages, at den offentlige ejendomsvurdering, er følsom overfor renteudsving. Følsomhedsanalyse fremgår af note 24.

Ejendommen er ikke valuarvurderet pr. 31. december 2013.

Note 13. Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender	2.438	0
Tilgodehavende forsikringserstatning	<u>1.474</u>	<u>3.955</u>
	<u>3.912</u>	<u>3.955</u>

Note 14. Forudbetalte omkostninger

Forudbetalt ABF-kontingent	9.277	9.177
Forudbetalt vand	13.965	14.005
Forudbetalt Dansk Kabel TV	<u>79.625</u>	<u>0</u>
	<u>102.867</u>	<u>23.182</u>

Note 15. Likvide beholdninger

Erhvervskonto Danske Bank (kreditmaksimum kr. 1.500.000)	55.048	414.034
Kassebeholdning	<u>9.883</u>	<u>10.458</u>
	<u>64.931</u>	<u>424.492</u>

Noter til balance pr. 31. december 2013

	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> kr.
<u>Note 16. Egenkapital</u>		
Andelsindskud		
Saldo pr. 1. januar	43.273	43.273
Saldo pr. 31. december	<u>43.273</u>	<u>43.273</u>
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Saldo pr. 1. januar	63.830.124	63.830.124
Saldo pr. 31. december	<u>63.830.124</u>	<u>63.830.124</u>
Overført resultat m.v.		
Saldo pr. 1. januar	- 16.504.539	- 16.759.228
Overført til reserve værdiforringelse ejendom	- 759.016	- 19.058
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering	<u>510.356</u>	<u>273.747</u>
Saldo pr. 31. december	<u>- 16.753.199</u>	<u>- 16.504.539</u>
Reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering m.v.		
Saldo pr. 1. januar	9.724.063	9.705.005
Overført fra overført resultat m.v.	<u>759.016</u>	<u>19.058</u>
Saldo pr. 31. december	<u>10.483.079</u>	<u>9.724.063</u>
Egenkapital i alt	<u>57.603.277</u>	<u>57.092.921</u>

Noter til balance pr. 31. december 2013**Note 17. Prioritetsgæld**

De enkelte prioritetslån er nærmere beskrevet på næste side.

	4) <u>Nykredit</u>	5) <u>Nykredit</u>	<u>I alt</u>
Restløbetid år	18 år og 6 mdr.	27 år og 6 mdr.	
Renter og bidrag	517.791	78.018	<u>595.809</u>
Betalt afdrag i året	471.850	34.904	<u>506.754</u>
Nominel restgæld	12.319.295	1.726.887	<u>14.046.182</u>
Obligationsrestgæld	12.897.869	1.809.649	<u>14.707.518</u>
Kurs	98,7460	98,2810	
Kursværdi	12.736.130	1.778.541	<u>14.514.671</u>
Næste års afdrag	488.846	36.288	<u>525.134</u>
	---o0o---		
Renter og bidrag i alt			595.809
Betalt afdrag i alt			506.754
Nominel restgæld i alt			14.046.182
Kursværdi i alt			14.514.671
Næste års afdrag i alt			525.134

Noter til balance pr. 31. december 2013

	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> kr.
<u>4) Nykredit</u>		
Nykredit, kontantlån. Oprindelig kr. 13.133.000. Pålydende rente 3 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Effektiv rentesats 3,5544 pct. p.a.		
<u>5) Nykredit</u>		
Nykredit, kontantlån. Oprindelig kr. 1.787.000. Pålydende rente 3,5 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Effektiv rentesats 3,912 pct. p.a.		
<u>Note 18. Varmeregnskab</u>		
Indbetalt aconto	550.818	499.564
Fjernvarmeomkostning	453.933	448.089
	<u>-96.885</u>	<u>-51.475</u>
	<u>-96.885</u>	<u>-51.475</u>
Varmeregnskab i alt	<u>-96.885</u>	<u>-51.475</u>
<u>Note 19. Antenneregnskab</u>		
Saldo iflg. sidste årsrapport	0	-1.023
Indbetalt aconto	-116.719	-77.014
Antenneomkostning	131.318	109.447
	14.599	31.410
Overført fra internetindtægter, jf. note 2	0	-31.410
Mellemværende antenneregnskab	<u>14.599</u>	<u>0</u>
<u>Note 20. Øvrig gæld</u>		
Andre kreditorer	56.829	4.995
Revision og regnskabsmæssig assistance	31.500	31.500
Electrolux	0	2.080
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	18.500	12.500
Varmeregnskabshonorar	28.500	28.000
Agerholms Rengøring	0	13.564
Transport	<u>135.329</u>	<u>92.639</u>

Noter til balance pr. 31. december 2013

	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> kr.
Transport	135.329	92.639
Dong Energy, el	<u>1.200</u>	<u>1.264</u>
	<u>136.529</u>	<u>93.903</u>

Note 21. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 13.521.048 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld reduceret med afdrag i førstkommende år. Der henvises i øvrigt til note 17.

Foreningen har pr. 31. december 2013 ingen aftale om rentesikring (renteswap).

Note 22. Eventualforpligtelser m.v.

Sikkerhedsstillelser: Der er på foreningens ejendom tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 1.700.000, som er deponeret .Ejerpantebrevet er håndpantet til Danske Bank A/S, som sikkerhed for, hvad andelsboligforeningen til enhver tid af hvilken som helst årsag bliver banken skyldig.

Foreningens andelshavere: Foreningens andelshavere hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud. Andelshaverne hæfter personligt solidarisk for kassekredit i pengeinstitut med kreditmaksimum kr. 1.500.000

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

Deklaration: I forbindelse med Københavns Kommunes godkendelse af de udførte byfornyelsesarbejder og hertil knyttet tabserstatning på kr. 4.506.000 er der efter byfornyelseslovens § 71, stk. 3 tinglyst en deklARATION på ejendommen 21/7 2005 vedr. erstatningsudbetalingen. Såfremt ejendommens nuværende status som andelsbolig inden 30 år fra byggearbejdernes afslutning ændres og ejendommens økonomi herved forbedres, kan den udbetalte erstatning af Københavns Kommune, Plan & Arkitektur, helt eller delvist kræves tilbagebetalt. Tilbagebetalingspåkravet påhviler den, der er ejer af ejendommen når dennes status ændres, og beløbet opkræves med tillæg af renter fra overtagelsesdagen til betaling sker.

Øvrige noter pr. 31. december 2013

Note 23. Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Chr. Svendsensgården anvendes fordelingstal 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	BBR	
	Antal	Areal (kvm)
Andelsboliger	66	4.946
Andelsboliger erhverv	1	148
Vaskeri	0	32
Kontor	0	40
	67	5.166

Beregnete nøgletal for foreningen

1. Værdiopgørelser pr. 31. december:

	2013	2012
	kr./kvm.	kr./kvm.
	total	total
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	13.937	13.937
	2013	2012
	kr./kvm.	kr./kvm.
	andele	andele
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	14.134	14.134
Foreslået andelsværdi	9.158	9.158
Reserver uden for andelsværdi	2.058	1.909
Andel i foreningens nettogæld m.v.	2.918	3.067
	14.134	14.134

Øvrige noter pr. 31. december 2013

	2013	2012
	kr./kvm.	kr./kvm.
2. Den løbende drift:		
Indtægter pr. kvm:		
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm.	464	464
Boligafgift erhverv i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm.	819	819
	2013 i pct.	2012 i pct.
Regnskabsmæssige procenttal:		
Vedligeholdelse	13	3
Øvrige omkostninger	42	35
Finansielle poster netto	24	45
Afdrag	20	17
Udgifter m.v.	99	100
Boligafgift i pct. af de samlede ejendomsindtægter	98	99

Note 24. 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. 31. december 2013	57.603.277
Heraf generalforsamlingsbestemte reserver	-10.483.079
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	47.120.198
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	14.046.182
Prioritetsgæld, kursværdi	-14.514.671
	46.651.709
Heraf fast andelsværdi efter § 6, stk. 1 (65 x 43.273)	-2.812.745
Rest til fordeling efter areal	43.838.964

Øvrige noter pr. 31. december 2013

Rest til fordeling efter areal udgør pr. m ² kr.	43.838.964	8.606,00
	5.094	
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 12. marts 2013)		8.606,00

Andelsværdi op til indskud fordeles iflg. vedtægternes § 6, stk. 1 efter indskud x kr. 65, og overskydende beløb fordeles efter areal. Andelenes samlede indskud udgør kr. 43.273 og andelenes samlede areal udgør 5.094.

Bestyrelsen foreslår, at der i henhold til vedtægternes § 6 og § 14 og andelsboligforenings-lovens § 5, stk. 2 c (kontant ejendomsvurdering) fra generalforsamlingstidspunktet godkendes priser svarende til kr. 65 x indskuddet med tillæg af arealet x 8.606 (sidste år kr. 65 x indskuddet med tillæg af arealet x 8.606) hvilket for foreningen som helhed svarer til kr. 43.273 x 65 + 5.094 x 8.606, i alt kr. 46.651.709.

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele

Andel nr.	Adresse	Indskud	Areal	Andelsværdi
				i alt
1	Holmbladsgade 25, st. tv.	1.971,50	148	1.401.837
2	Holmbladsgade 25, 1. tv.	736,14	84	770.753
3	Holmbladsgade 25, 2. tv.	736,14	84	770.753
4	Holmbladsgade 25, 3. tv.	863,06	108	985.547
5	Holmbladsgade 25, 4. tv.	736,14	83	762.147
6	Holmbladsgade 25, 5. tv.	1.226,89	146	1.336.224
7	Holmbladsgade 25, 1. th.	693,83	90	819.639
8	Holmbladsgade 25, 2. th.	693,83	90	819.639
9	Holmbladsgade 25, 3. th.	693,83	90	819.639
10	Holmbladsgade 25, 4. th.	693,83	89	811.033
11	Holmbladsgade 25, 5. th.	617,67	81	737.236
	transport	9.663	1.093	10.034.446

Øvrige noter pr. 31. december 2013

	transport	9.663	1.093	10.034.446
12	Chr. Svendsensgade 9, st. tv.	499,22	60	548.809
14	Chr. Svendsensgade 9, 1. tv.	573,84	58	536.448
15	Chr. Svendsensgade 9, 2.	1.106,91	122	1.121.881
16	Chr. Svendsensgade 9, 3. tv.	573,84	58	536.448
17	Chr. Svendsensgade 9, 4.	1.106,91	121	1.113.275
18	Chr. Svendsensgade 9, 5.	431,53	52	475.561
19	Chr. Svendsensgade 9, 1. th.	533,07	64	585.435
21	Chr. Svendsensgade 9, 3. th.	287,69	40	362.940
25	Chr. Svendsensgade 7, 1. tv.	456,91	54	494.423
27	Chr. Svendsensgade 7, 3. tv.	456,91	54	494.423
28	Chr. Svendsensgade 7, 4.	922,29	107	980.791
30	Chr. Svendsensgade 7, st.	879,98	108	986.647
31	Chr. Svendsensgade 7, 1. th.	465,38	54	494.974
32	Chr. Svendsensgade 7, 2.	922,29	108	989.397
33	Chr. Svendsensgade 7, 3. th.	465,38	54	494.974
35	Chr. Svendsensgade 7, 5.	812,30	98	896.189
36	Chr. Svendsensgade 5. st.	879,98	108	986.647
38	Chr. Svendsensgade 5. 2. tv.	456,91	54	494.423
39	Chr. Svendsensgade 5. 3. tv.	456,91	54	494.423
40	Chr. Svendsensgade 5. 4. tv.	456,91	54	494.423
41	Chr. Svendsensgade 5. 5. tv.	406,15	49	448.094
43	Chr. Svendsensgade 5. 1.	913,82	108	988.846
44	Chr. Svendsensgade 5. 2. th.	456,91	54	494.423
45	Chr. Svendsensgade 5. 3. th.	456,91	54	494.423
46	Chr. Svendsensgade 5. 4. th.	456,91	54	494.423
47	Chr. Svendsensgade 5. 5. th.	406,15	49	448.094
48	Chr. Svendsensgade 3, st.	846,14	108	984.447
49	Chr. Svendsensgade 3, 1. tv.	465,38	54	494.974
51	Chr. Svendsensgade 3, 3. tv.	465,38	54	494.974
52	Chr. Svendsensgade 3, 4.	922,29	107	980.791
	transport	28.204	3.266	29.940.464

Øvrige noter pr. 31. december 2013

	transport	28.204	3.266	29.940.464
53	Chr. Svendsensgade 3, 5.	829,22	98	897.287
55	Chr. Svendsensgade 3, 1. th.	456,91	54	494.423
56	Chr. Svendsensgade 3, 2.	922,29	108	989.397
57	Chr. Svendsensgade 3, 3. th.	456,91	54	494.423
60	Chr. Svendsensgade 1, st.	837,66	102	932.260
61	Chr. Svendsensgade 1, 1. tv.	490,76	61	556.865
62	Chr. Svendsensgade 1, 2. tv.	490,76	63	574.077
63	Chr. Svendsensgade 1, 3. tv.	490,76	63	574.077
64	Chr. Svendsensgade 1, 4. tv.	490,76	63	574.077
65	Chr. Svendsensgade 1, 5. tv.	490,76	62	565.471
67	Chr. Svendsensgade 1, 1. th.	439,98	54	493.323
68	Chr. Svendsensgade 1, 2. th.	439,98	54	493.323
69	Chr. Svendsensgade 1, 3. th.	439,98	54	493.323
70	Chr. Svendsensgade 1, 4. th.	439,98	54	493.323
71	Chr. Svendsensgade 1, 5. th.	414,60	51	465.855
72	Chr. Svendsensgade 1 A, st. tv.	456,91	56	511.635
73	Chr. Svendsensgade 1 A, 1. tv.	456,91	57	520.241
74	Chr. Svendsensgade 1 A, 2. tv.	456,91	57	520.241
75	Chr. Svendsensgade 1 A, 3. tv.	456,91	57	520.241
76	Chr. Svendsensgade 1 A, 4. tv.	456,91	56	511.635
77	Chr. Svendsensgade 1 A, 5.	1.023,01	129	1.176.671
78	Chr. Svendsensgade 1 A, st. th.	753,07	83	763.249
79	Chr. Svendsensgade 1 A, 1. th.	719,22	85	778.259
80	Chr. Svendsensgade 1 A, 2. th.	719,22	85	778.259
81	Chr. Svendsensgade 1 A, 3. th.	719,22	85	778.259
82	Chr. Svendsensgade 1 A, 4. th.	719,22	83	761.047
Afrunding				2
		43.273	5.094	46.651.709

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. 31. december 2013

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan de beregnede andelsværdier påvirkes af ændringer i egenkapital (f.eks. ved ændring i den offentlige ejendomsvurdering) vises hvad andelsværdierne ændres til, hvis egenkapital henholdsvis reduceres eller forøges med kr. 720.000, kr. 2.160.000, kr. 3.600.000. 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. 72.000.000.

Ændring i	Ændring i ejendoms-vurdering	Nye andelsvær-	Ændring
egenkapital		dier i alt	i andels-
	pct.	kr.	krone.
			pct.
-3.600.000	-5%	43.051.709	-7,72%
-2.160.000	-3%	44.491.709	-4,63%
-720.000	-1%	45.931.709	-1,54%
0	0	46.651.709	0,00%
720.000	1%	47.371.709	1,54%
2.160.000	3%	48.811.709	4,63%
3.600.000	5%	50.251.709	7,72%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom kr. 10.483.079 og reserve til vedligeholdelse af ejendommen kr. 0, i alt kr. 10.483.079.

Øvrige noter pr. 31. december 2013

Note 25. Lovkrævede nøgleoplysninger

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

Feltnr.	Boligtype	Antal 31. december 2013	Areal oplyst af foreningen m ²
B1	Andelsboliger	66	4946
B2	Erhvervsandele	1	148
B3	Boligelejemål	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre m.v.	0	72
B6	I alt	67	5166

	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:	Andelsværdi op til indskud x 65 fordeles efter indskud, og beløb herudover fordeles efter areal.		

	År
D1	Foreningens stiftelsesår
D2	Ejendommens opførelsesår

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?	x	
E2	Andelshaverne hæfter personligt solidarisk for kassekredit med kreditmaksimum kr. 1.500.000.		

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

		Anvendte værdier 31. december 2013 kr	Ejendoms-værdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Forklaring på udregning Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	72.000.000	13.937

		Andre reserver 31. december 2013	Andre reserver (F3) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Forklaring på udregning Generalforsamlings bestemte reserver	10.483.079	2.029

		(F3*100/F2)
F4	Reserver i % af ejendomsværdi	15%

	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
G2	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. m ²	
H1	Boligafgift	201.494	* 12 /	5.094	475
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	5.094	0
H3	Boligindtægter	0	* 12 /	5.094	0

Forklaring på udregning:**Årets resultat**

m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)				
		2011	2012	2013
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
J1	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år før prioritetsafdrag	13	54	100

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. m ²
K1	Andelsværdi	9.158
K2	Gæld - omsætningsaktiver	2.826
K3	Teknisk andelsværdi	11.984

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

		2011	2012	2013
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	23	14	62
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	51	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	74	14	62

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

P1	Friværdi	80
----	----------	----

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

		2011	2012	2013
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
R1	Årets afdrag for de sidste 3 år	63	89	99

Likviditetsoversigt pr. 31. december 2013**31/12 2013****kr.****Disponible beløb:**

Restancer, andelshavere	5.200	
Beboerkonto, andelssalg	14.500	
Overdragelseskonto til senere afregning	28.400	
Tilgodehavende vaskeriindtægter	400	
Mellemregning administrator	8.800	
Antenneregnskab	14.600	
Andre tilgodehavender	3.900	
Forudbetalte omkostninger	102.900	
Likvide beholdninger	<u>64.900</u>	243.600

Diverse gældsposter:

Varmeregnskab	96.900	
Øvrig gæld	<u>136.500</u>	<u>233.400</u>

LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2013**10.200**

Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:

Likviditetsunderskud pr. 1. januar 2013 -200

Formue tilgang i årets løb:

Årets overskud efter prioritetsafdrag og hensættelser	3.600	
Forøgelse af deposita	6.800	<u>10.400</u>

LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2013**10.200**

Udover ovennævnte likviditetsoverskud pr. 31. december 2013 kan der trækkes på kassekreditens maksimum kr. 1.500.000.

Budget for året 2014 med sammenligningstal

	Budget 2014 (ej revideret)	Realiseret 2013	Budget 2013 (ej revideret)
<u>Indtægter:</u>			
Boligaft - medlemmer (inkl. 2% stigning pr. 1/6 2014)	2.323.495	2.296.680	2.296.700
Boligaft - erhverv	121.200	121.253	121.200
Vaskeriregnskab (indtægter kr. 80.000 - udgifter kr. 80.000)	0	16.557	0
Påkravsgebyr	0	2.422	0
Internet indtægter	40.200	40.200	40.200
Overført til note 20 til dækning af underskud antenne	-40.200	0	0
Andre indtægter	0	192	0
	2.444.695	2.477.304	2.458.100
<u>Omkostninger:</u>			
Ejendomsskatter	157.700	148.308	145.500
Forsikringer	68.000	68.306	59.900
Vandafgift	200.000	167.744	250.000
Renovation	160.400	133.379	119.400
Elforbrug fællesarealer	22.000	18.201	22.000
Vicevært, trappevask og snerydning	165.000	189.854	159.600
Ekstra viceværtsservice	10.000	0	0
Anden renholdelse	8.700	8.646	8.500
Vedligeholdelse, løbende	257.600	321.153	261.100
Administrationshonorar	174.000	171.725	171.700
Revision og regnskabsmæssig assistance	31.500	31.500	31.500
Varmeregnskabshonorar	29.000	30.788	29.000
Gebyrer m.v.	6.000	6.333	5.000
Andre administrationsudgifter	0	0	1.000
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	18.500	18.500	18.500
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse for lidt afsat 2012	0	6.000	0
Kontorartikler	5.000	3.080	5.000
Blomster og gaver	4.000	3.456	4.000
Møder og generalforsamling	15.000	14.121	15.000
ABF kontingent	12.500	12.269	12.500
Ejendommens andel i varmeudgifter	10.000	12.367	7.000
Internet udgifter	10.000	5.939	10.000
Vaskeriregnskab (indtægter kr. 78.000 - udgifter kr. 83.300)	0	0	5.300
OMKOSTNINGER I ALT	1.366.900	1.371.669	1.341.500
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	1.077.795	1.105.635	1.116.600
<u>Finansielle poster:</u>			
Renteindtægter bank	1.000	741	1.000
Prioritetsrenter og bidrag	-574.600	-595.809	-595.800
Renter bank	-5.000	-211	-15.000
FINANSIELLE POSTER, NETTO	578.600	595.279	609.800

Budget for året 2014 med sammenligningstal

	Budget 2014 (ej revideret)	Realiseret 2013	Budget 2013 (ej revideret)
ÅRETS RESULTAT	499.195	510.356	506.800
<u>Forslag til resultatdisponering:</u>			
Overført til næste år	499.195	510.356	506.800
DISPONERET I ALT	499.195	510.356	506.800
Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:			
Overført til næste år	499.195	510.356	506.800
Betalte prioritetsafdrag	-525.100	-506.754	-506.800
Årets resultat med fradrag af prioritets- afdrag og hensættelser	-25.905	3.602	0

LIKVIDITETSOVERSIGT FOR ÅRET

Likviditetsoversigt for året 2014

Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2014	10.200
Årets budgetterede resultat 2014 efter prioritetsafdrag og hensættelser	-25.905
Likviditetsunderskud pr. 31. december 2014	-15.705

Udover ovennævnte likviditetsunderskud pr. 31. december 2014 kan der trækkes på kassekreditens maksimum kr. 300.000.

Foranstående budget for perioden 1. januar - 31. december 2014 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.