

GLB REVISION

**Andelsboligforeningen Gas-Erik**

**Årsrapport for 2013**

**9. regnskabsår**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
<b>GENERELLE OPLYSNINGER</b>	<b>1</b>
<b>BESTYRELSESPÅTEGNING</b>	<b>2</b>
<b>DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING</b>	<b>3-4</b>
<b>ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS</b>	<b>5-7</b>
<b>RESULTATOPGØRELSE</b>	<b>8-9</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>10</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>11</b>
<b>NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE</b>	<b>12-15</b>
<b>NOTER TIL BALANCE</b>	<b>16-20</b>
<b>ØVRIGE NOTER</b>	<b>21-25</b>
<b>LIKVIDITETSOVERSIGT</b>	<b>26</b>
<b>BUDGET FOR ÅRET 2014</b>	<b>27-29</b>
<b>BILAG TIL ÅRSRAPPORT, NØGLEOPLYSNINGER</b>	<b>30-31</b>

## Generelle oplysninger

### **NAVN**

Andelsboligforeningen Gas-Erik

Eriksgade 2-14 / Gasværksvej 24

1708 København V

Matrikelnummer: Udenbys Vester Kvarter, København 649, 679 og 680

CVR-nr. 28 24 31 03

### **BESTYRELSE**

Thorkild Jensen (formand)

Christian Lotz

Mark Nakai

Christina Ortvald

Line Hvilsom

### **ADMINISTRATOR**

Grubbe Advokater Advokatanpartsselskab

Åbenrå 31

1124 København K

Telefon 33 13 11 35

Telefax 33 93 11 41

E-mail: [grubbe@grubbe-advo.dk](mailto:grubbe@grubbe-advo.dk)

### **REVISION**

GLB REVISION

Statsautoriserede Revisorer A/S

Ved Vesterport 6, 5. sal

1612 København V

Telefon 38 87 99 11

Telefax 38 87 61 04

E-mail: [kbh@glb.dk](mailto:kbh@glb.dk)

Godkendt på foreningens generalforsamling den / 2014

Dirigent:

---

### Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2013 for Andelsboligforeningen Gas-Erik.

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 4. marts 2014

#### **Administrator:**

Grubbe Advokater Advokatanpartsselskab

#### **Bestyrelse:**

Thorkild Jensen  
(formand)

Christian Lotz

Mark Nakai

Christina Ortvald

Line Hvilsom

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

### **Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Gas-Erik**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Gas-Erik 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 Gas-Erik har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 2013 medtaget det af ledelsen pr. 15. maj 2013 godkendte resultatbudget for 2013. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

### **Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**


### **Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold**

Foreningen har i strid med kildeskatteloven ikke i alle tilfælde indeholdt og indberettet A-skat og AM-bidrag, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

København, den 4. marts 2014

**GLB REVISION**

**Statsautoriserede Revisorer A/S**

  
f. Jørgen Jørgensen  
statsautoriseret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Gas-Erik 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 bortset fra boligafgift og lejeindtægter, indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i resultatopgørelsen.

### **Omkostninger**

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

### **Finansielle poster**

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

### Anvendt regnskabspraksis

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

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 fremførsel, 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 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.



## 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, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele.

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.

Lån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse indregnes ikke i balancen, men note oplyses under noten for prioritetsgæld i overensstemmelse med andelsboligforeningsloven.

### **Øvrige gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal 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 fremførelse.

## **ØVRIGE NOTER**

### **Nøgletal**

De i note 26 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.

### **Andelsværdi**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 27. 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**

	Note	Realiseret 2013 kr.	Budget 2013 (ej revideret) kr.	Realiseret 2012 kr.
<b><u>Indtægter:</u></b>				
Boligafgift	1	2.181.263	2.128.000	2.105.506
Lejeindtægter	2	570.119	625.000	634.185
Arbejdsweekend	9	0	0	4.550
Antenneregnskab	12	0	0	1.719
Andre indtægter	3	2.753	0	1.333
<b>INDTÆGTER I ALT</b>		<b>2.754.135</b>	<b>2.753.000</b>	<b>2.747.293</b>
<b><u>Omkostninger:</u></b>				
Ejendomsskat og forsikringer	4	310.598	310.000	293.871
Forbrugsafgifter	5	204.360	200.000	198.722
Renholdelse	6	222.254	298.000	368.864
Vedligeholdelse, løbende	7	104.065	215.000	111.996
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	8	0	0	225.109
Arbejdsweekend	9	2.106	1.000	
Administrationsomkostninger	10	213.186	203.000	204.260
Øvrige foreningsomkostninger	11	80.943	91.000	81.825
Antenne	12	18.811	0	0
Indvendig vedligeholdelse for lejere		26.187	20.000	26.339
<b>OMKOSTNINGER I ALT</b>		<b>1.182.510</b>	<b>1.338.000</b>	<b>1.510.986</b>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>		<b>1.571.625</b>	<b>1.415.000</b>	<b>1.236.307</b>
Finansielle indtægter	13	4.857	7.000	5.940
Finansielle omkostninger	14	767.845	736.000	725.901
<b>FINANSIELLE POSTER, NETTO</b>		<b>762.988</b>	<b>729.000</b>	<b>719.961</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>808.637</b>	<b>686.000</b>	<b>516.346</b>

**Resultatopgørelse for 2013**

	<u>Note</u>	Realiseret <b>2013</b> kr.	Budget <b>2013</b> (ej revideret) kr.	Realiseret <b>2012</b> kr.
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>				
Overført til næste år		808.637	686.000	516.346
<b>DISPONERET I ALT</b>		<b>808.637</b>	<b>686.000</b>	<b>516.346</b>
---o0o---				
<b>Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:</b>				
Overført til næste år		808.637	686.000	516.346
Betalte prioritetsafdrag		-967.634	-997.000	-957.740
Af årets resultat er der anvendt til ekstraordinær genopretning og renovering af ejendommen		0	0	225.109
<b>Resultat af ordinær drift</b>		<b>-158.997</b>	<b>-311.000</b>	<b>-216.285</b>
Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering		0	0	-225.109
<b>Årets resultat med fradrag af prioritets- afdrag og hensættelser</b>		<b>-158.997</b>	<b>-311.000</b>	<b>-441.394</b>

**Balance pr. 31. december 2013****- AKTIVER -**

	<u>Note</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
		kr.	kr.
Ejendommen, matr. nr. Udenbys Vester Kvarter, København 649, 67 (Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 kr. 88.500.000)	15	88.500.000	88.500.000
<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>		<b>88.500.000</b>	<b>88.500.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		<b>88.500.000</b>	<b>88.500.000</b>
Restancer, andelshavere		22.352	0
Beboerkonto, fraflyttere		0	4.706
Andre tilgodehavender	16	29.496	11.308
Forudbetalte omkostninger	17	5.818	5.651
<b>TILGODEHAVENDER</b>		<b>57.666</b>	<b>21.665</b>
<b>LIKVIDE BEHOLDNINGER</b>	18	<b>1.573.673</b>	<b>6.221.273</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		<b>1.631.339</b>	<b>6.242.938</b>
<b>AKTIVER</b>		<b>90.131.339</b>	<b>94.742.938</b>

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

	<u>Note</u>	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> kr.
<b>Egenkapital excl. andre reserver</b>			
Andelsindskud		1.927.200	1.853.400
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		65.322.642	65.322.642
Overført resultat m.v.		-12.472.754	-14.226.504
<b>Egenkapital excl. andre reserver</b>		<u>54.777.088</u>	<u>52.949.538</u>
 <b>Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)</b>			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		15.626.201	15.236.604
<b>Andre reserver</b>		<u>15.626.201</u>	<u>15.236.604</u>
 <b>EGENKAPITAL</b>			
	19	<u>70.403.289</u>	<u>68.186.142</u>
 Prioritetsgæld	20	18.284.955	23.396.718
Varmeregnskab	21	5.559	39.865
Indvendig vedligeholdelse for lejere	22	274.794	243.655
Forudbetalt løbende boligafgift		4.737	3.869
Beboerkonto, andelssalg		843.724	0
Beboerkonto, fraflyttere		0	2.486.037
Forudbetalt leje og deposita		227.010	248.853
Mellemregning administrator		540	0
Øvrig gæld	23	86.731	137.799
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	24	<u>19.728.050</u>	<u>26.556.796</u>
 <b>PASSIVER</b>		<u>90.131.339</u>	<u>94.742.938</u>

Eventualforpligtelser m.v., nøgletal og andelsværdier, note 25-26-27

**Noter til resultatopgørelse for 2013**

	Realiseret 2013 <u>kr.</u>	Budget 2013 (ej revideret) <u>kr.</u>	Realiseret 2012 <u>kr.</u>
<b><u>Note 1. Boligafgift</u></b>			
Boligafgift - medlemmer	2.181.263	2.128.000	2.105.506
	<b><u>2.181.263</u></b>	<b><u>2.128.000</u></b>	<b><u>2.105.506</u></b>
<b><u>Note 2. Lejeindtægter</u></b>			
Lejeindtægter, beboelseslejemål	405.398	461.000	474.588
Lejeindtægter, erhvervslejemål	164.721	164.000	159.597
	<b><u>570.119</u></b>	<b><u>625.000</u></b>	<b><u>634.185</u></b>
<b><u>Note 3. Andre indtægter</u></b>			
Påkravsgebyr	257	0	1.330
Påkravsgebyr	-1.330	0	0
Andre indtægter	3.826	0	3
	<b><u>2.753</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>1.333</u></b>
<b><u>Note 4. Ejendomsskat og forsikringer</u></b>			
Ejendomsskatter	247.742	248.000	234.004
Forsikringer	62.856	62.000	59.867
	<b><u>310.598</u></b>	<b><u>310.000</u></b>	<b><u>293.871</u></b>
<b><u>Note 5. Forbrugsafgifter</u></b>			
Vandafgift	145.972	135.000	134.796
Elforbrug fællesarealer	58.388	65.000	63.926
	<b><u>204.360</u></b>	<b><u>200.000</u></b>	<b><u>198.722</u></b>

**Noter til resultatopgørelse for 2013**

	<b>Realiseret 2013 kr.</b>	<b>Budget 2013 (ej revideret) kr.</b>	<b>Realiseret 2012 kr.</b>
<b><u>Note 6. Renholdelse</u></b>			
Vicevært	138.176	138.000	146.363
Trappevask	738	0	0
Mobilsug og service	45.966	50.000	44.086
Renholdelse af fortov	30.380	30.000	29.725
Anden renholdelse	697	5.000	5.960
Fælles gårdanlæg	6.297	75.000	142.730
	<b>222.254</b>	<b>298.000</b>	<b>368.864</b>
<b><u>Note 7. Vedligeholdelse, løbende</u></b>			
ELO og elektrolyse	9.750		16.455
Varmeanlæg	42.346		68.793
Elektriker	10.294		544
Maler lejebolig	21.066		22
Tømrer	406		4.056
VVS	4.409		14.625
Glarmester	1.586		0
Andre installationer	6.948		3.981
Anden vedligeholdelse	7.260		3.520
	<b>104.065</b>	<b>215.000</b>	<b>111.996</b>
<b><u>Note 8. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</u></b>			
Skybrudssikring af kælder	0	0	156.859
Tætning af utætheder ved tag / kviste	0	0	68.250
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>225.109</b>
<b><u>Note 9. Arbejdsweekend</u></b>			
Afholdte udgifter	2.106	1.000	4.150
Indbetalt af medlemmer	0	0	-8.700
	<b>2.106</b>	<b>1.000</b>	<b>4.550</b>

**Noter til resultatopgørelse for 2013**

	Realiseret 2013 kr.	Budget 2013 (ej revideret) kr.	Realiseret 2012 kr.
<b><u>Note 10. Administrationsomkostninger</u></b>			
Administrationshonorar	132.766	133.000	131.494
Revision og regnskabsmæssig assistance	28.000	28.000	28.000
Tilsyn/rådgivning vedr. vedligeholdelsesplan	18.750	0	0
Varmeregnskabshonorar	28.530	34.000	36.348
Gebyrer m.v.	5.140	8.000	8.418
	<u>213.186</u>	<u>203.000</u>	<u>204.260</u>
<b><u>Note 11. Øvrige foreningsomkostninger</u></b>			
Bestyrelseshonorar	10.000	50.000	10.000
Kontorholdsgodtgørelse	8.400	8.000	8.000
Kopiering og kontorartikler	3.352	8.000	5.060
Blomster og gaver	1.395	4.000	5.058
Møder og generalforsamling	2.339	6.000	3.121
Telefongodtgørelse	13.800	0	4.800
Telefon	2.227	2.000	2.058
Ejendommens andel i varmeudgifter	4.227	3.000	2.545
Internet udgifter	213	0	213
Andre abonnementer	0	10.000	8.709
Tab lejere	34.740	0	4.916
Andre udgifter	250	0	27.345
	<u>80.943</u>	<u>91.000</u>	<u>81.825</u>
<b><u>Note 12. Antenne</u></b>			
Indbetalt af medlemmer	0	0	67.068
Signallevering	0	0 -	49.397
Copy-Dan	- 18.811	0 -	15.952
	<u>18.811</u>	<u>0</u>	<u>1.719</u>



**Noter til resultatopgørelse for 2013**

	<b>Realiseret 2013 kr.</b>	<b>Budget 2013 (ej revideret) kr.</b>	<b>Realiseret 2012 kr.</b>
<b><u>Note 13. Finansielle indtægter</u></b>			
Renteindtægter bank	4.857	7.000	5.940
	<b>4.857</b>	<b>7.000</b>	<b>5.940</b>
<b><u>Note 14. Finansielle omkostninger</u></b>			
Prioritetsrenter og bidrag	991.714	1.043.000	1.075.737
Rentebidrag / ydelsesstøtte	-344.773	-307.000	-349.836
Omkostninger ved omprioritering	750	0	0
Kurstab ved indfrielse af kontantlån	120.154	0	0
	<b>767.845</b>	<b>736.000</b>	<b>725.901</b>

**Noter til balance pr. 31. december 2013**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	kr.	kr.
<b><u>Note 15. Ejendommen, matr. nr. Udenbys Vester Kvarter, København 649, 679 og 680</u></b>		
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. januar	88.500.000	88.500.000
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b>88.500.000</b>	<b>88.500.000</b>

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. 88.500.000, og da der ikke er afholdt forbedringsarbejder efter denne dato, er ejendommen er værdiansat til kr. 88.500.000

Det må antages, at den offentlige ejendomsvurdering, er følsom overfor renteudsving. Følsomhedsanalyse fremgår af note 27.

Ejendommen er ikke valuarvurderet pr. 31. december 2013.

**Note 16. Andre tilgodehavender**

Forsikringserstatning	11.458	11.458
Tilgodehavende hos anden forening	11.118	0
Andre tilgodehavender	6.920	-150
	<b>29.496</b>	<b>11.308</b>

**Note 17. Forudbetalte omkostninger**

Forudbetalte omkostninger (TDC)	571	515
Forudbetalt forsikring	5.247	5.136
	<b>5.818</b>	<b>5.651</b>

**Note 18. Likvide beholdninger**

	Rente indest. % p.a.	Rente gæld % p.a.		
	0,000 -			
Bank (kassekreditmaks. kr. 931.493)	0,1501	7,3967	1.569.331	6.219.756
Foreningskonto Nordea			4.342	1.517
			<b>1.573.673</b>	<b>6.221.273</b>

**Noter til balance pr. 31. december 2013**

	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> kr.
<b><u>Note 19. Egenkapital</u></b>		
<b>Andelsindskud</b>		
Saldo pr. 1. januar	1.853.400	1.756.800
Tilgang nye andele, bolig nr. 19, 21 og 38	0	96.600
Tilgang nye andele, bolig nr. 31 og 50	73.800	0
Saldo pr. 31. december	<u>1.927.200</u>	<u>1.853.400</u>
<b>Reserve for opskrivning af foreningens ejendom</b>		
Saldo pr. 1. januar	<u>65.322.642</u>	<u>65.322.642</u>
Saldo pr. 31. december	<u>65.322.642</u>	<u>65.322.642</u>
<b>Overført resultat m.v.</b>		
Saldo pr. 1. januar	- 14.226.504 -	16.824.072
Tillægsværdi nye andele, bolig nr. 31 og 50 ( kr. 1.429.533 - mæglerhonorar kr. 87.500)	1.342.033	1.845.471
Rettelse sidste år (for meget ført på egenkapitalen 2012 vedr. indvendig vedligeholdelse bolig 38)	- 7.323	0
Overført til reserve værdiforringelse ejendom	- 389.597	235.751
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering	808.637	516.346
Saldo pr. 31. december	<u>- 12.472.754 -</u>	<u>14.226.504</u>
<b>Reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering m.v.</b>		
Saldo pr. 1. januar	15.236.604	15.472.355
Overført fra overført resultat m.v.	389.597	-235.751
Saldo pr. 31. december	<u>15.626.201</u>	<u>15.236.604</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u>70.403.289</u>	<u>68.186.142</u>

**Note 20. Prioritetsgæld**

De enkelte prioritetslån er nærmere beskrevet på side 20.

**Noter til balance pr. 31. december 2013**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	kr.	kr.
<b><u>Note 21. Varmeregnskab</u></b>		
Indbetalt aconto	372.498	376.378
Fjernvarmeomkostning	366.939	336.513
Varmeregnskab i alt	<u>-5.559</u>	<u>-39.865</u>
<b><u>Note 22. Indvendig vedligeholdelse for lejere</u></b>		
Saldo pr. 1. januar	243.655	279.470
Hensat i året	26.187	26.339
	269.842	305.809
Anvendt	-2.371	-9.833
Overført til egenkapital	7.323	-52.321
Saldo pr. 31. december	<u>274.794</u>	<u>243.655</u>
<b><u>Note 23. Øvrig gæld</u></b>		
Revision og optryk	31.000	31.000
Varmeregnskabshonorar	36.000	35.793
Hofor	3.875	-1.360
Don Energy	0	-303
Grubbe Advokater Advokatanpartsselskab	0	30.450
Bestyrelseshonorar	0	10.000
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	0	17.000
Gårdmand Bjørn	11.744	15.219
Skyldig A-skat m.v.	4.112	0
	<u>86.731</u>	<u>137.799</u>

**Note 24. Gældsforpligtelser**

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 17.366.985 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld reduceret med afdrag i førstkommende år. Der henvises i øvrigt til note 20.

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

### Noter til balance pr. 31. december 2013

#### Note 25. Eventualforpligtelser m.v.

Sikkerhedsstillelser: Der er på foreningens ejendom tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 1.200.000.

Ejerpantebrevet er håndpantet til Nordea Bank, 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 og pro rata for kassekredit i pengeinstitut med kreditmaksimum kr. 931.493

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

Ejendomsavancebeskatning: I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået fra og med den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningen ikke har til hensigt at afhænde sidste udlejede lejlighed eller erhvervslejemål. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Der er afhændet 17 lejligheder siden den 19. maj 1994, og foreningen udlejer fortsat 7 lejligheder og 1 erhvervslejemål til ikke-medlemmer.

Noter til balance pr. 31. december 2013

	Kurs	Restløbe- tid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Ydelsesstøtte (renter)	Nominal restgæld	Obligations- restgæld	Næste års afdrag	Kursværdi
Realkredit Danmark, kontantlån med støtte, oprindelig kr. 147.000. Pålydende rente 6,0 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Effektiv rentesats 6,3528 pct. p.a.	100	15	7.185	4.254	-2.727	103.480	105.733	4.531	105.733
Realkredit Danmark, kontantlån med støtte, oprindelig kr. 657.000. Pålydende rente 6,0 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Effektiv rentesats 6,3528 pct. p.a.	100	15	32.113	19.015	-12.187	462.494	472.562	20.252	472.562
Realkredit Danmark, kontantlån oprindelig kr. 4.444.000. Pålydende rente 4,0 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Effektiv rentesats 4,3080 pct. p.a.	100	Indfriet	154.643	85.160	0	0	0	0	0
Realkredit Danmark, kontantlån oprindelig kr. 5.197.000. Pålydende rente 4,0 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Effektiv rentesats 4,2812 pct. p.a.	100	25	241.507	110.642	0	4.878.181	5.020.392	115.456	5.020.392
Realkredit Danmark, kontantlån med støtte, oprindelig kr. 5.752.000. Pålydende rente 3,0 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Effektiv rentesats 3,8408 pct. p.a.	99,90	13	213.210	286.915	-126.383	4.921.722	5.180.239	298.095	5.175.058
Realkredit Danmark, kontantlån med støtte, oprindelig kr. 4.787.000. Pålydende rente 3,0 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Effektiv rentesats 3,8408 pct. p.a.	99,90	13	177.440	238.780	-105.220	4.096.016	4.311.162	248.084	4.306.851
Realkredit Danmark, kontantlån med støtte, oprindelig kr. 4.468.000. Pålydende rente 3,0 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Effektiv rentesats 3,8408 pct. p.a.	99,90	13	165.616	222.868	-98.256	3.823.062	4.023.871	231.552	4.019.847
<u>Prioritetslån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse</u>			<u>991.714</u>	<u>967.634</u>	<u>-344.773</u>	<u>18.284.955</u>	<u>19.113.959</u>	<u>917.970</u>	<u>19.100.443</u>

Prioritetslån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse

Der er udover de ovenfor nævnte lån tinglyst indekslån for oprindelig i alt kr. 25.163.100 til Realkredit Danmark A/S med fuldt ydelsesstøtte. Kursværdien andrager pr. 31. december 2013 kr. 26.863.383. Lånene forventes at udløbe i år 2038. Lånene indgår ikke i opgørelsen af andelsværdien. Der er tinglyst pantebrev til Realkredit Danmark kr. 3.000 vedr. tinglysningsafgift.

**Øvrige noter pr. 31. december 2013**

**Note 26. Nøgletal**

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Gas-Erik 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 og BBR følgende:

<b>Boligtype</b>	<b>Antal</b>	<b>Areal (kvm)</b>
Andelsboliger	51	3.212
Boliglejemål	7	486
Erhvervslejemål	1	165
	<b>59</b>	<b>3.863</b>

**Beregnete nøgletal for foreningen**

**1. Værdiopgørelser pr. 31. december:**

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>kr./kvm.</b>	<b>kr./kvm.</b>
	<b>total</b>	<b>total</b>
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	22.910	22.910
	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>kr./kvm.</b>	<b>kr./kvm.</b>
	<b>andele</b>	<b>andele</b>
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	27.553	28.650
Foreslået andelsværdi	16.800	16.800
Reserver uden for andelsværdi	4.865	4.933
Andel i foreningens nettogæld m.v.	5.888	6.917
	<b>27.553</b>	<b>28.650</b>

Øvrige noter pr. 31. december 2013

	2013	2012
	kr./kvm.	kr./kvm.
<b>2. Den løbende drift:</b>		
Indtægter pr. kvm:		
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm.	679	682
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm.	834	779
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-kvm.	998	967
	<b>2013 i pct.</b>	<b>2012 i pct.</b>
Regnskabsmæssige procenttal:		
Vedligeholdelse	4	11
Øvrige omkostninger	37	37
Finansielle poster netto	26	22
Afdrag	33	30
<b>Udgifter m.v.</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
<b>Boligafgift i pct. af de samlede ejendomsindtægter</b>	<b>79</b>	<b>77</b>

Note 27. 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		70.403.289
Heraf generalforsamlingsbestemte reserver		-15.626.201
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		54.777.088
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	18.284.955	
Prioritetsgæld, kursværdi	-19.100.443	-815.488
		<b>53.961.600</b>
Værdi pr. indskudskrone (afrundet)	53.961.600	28,00
	1.927.200	



Øvrige noter pr. 31. december 2013

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på  
generalforsamlingen den 15. maj 2013)

**28,00**

**Fordelingen af andelsværdien på andele**

<u>Bolig</u>	<u>Adresse</u>	<u>Indskud</u>	<u>Andelsværdi</u>
1	Eriksgade 2, 1	30.000	840.000
3	Eriksgade 2, 3	30.000	840.000
4	Eriksgade 2, 4	30.000	840.000
5	Eriksgade 2, 5	25.200	705.600
9	Eriksgade 4, 1.th	39.000	1.092.000
11	Eriksgade 4, 2.th	39.000	1.092.000
12	Eriksgade 4, 3	71.400	1.999.200
14	Eriksgade 4, 4.tv	32.400	907.200
15	Eriksgade 4, 4.th	39.000	1.092.000
16	Eriksgade 4, 5.tv	30.600	856.800
17	Eriksgade 4, 5.th	34.800	974.400
18	Gasværksvej 24, 1.tv	45.000	1.260.000
19	Gasværksvej 24, 1.th	30.600	856.800
20	Gasværksvej 24, 2.tv	45.000	1.260.000
21	Gasværksvej 24, 2.th	30.600	856.800
22	Gasværksvej 24, 3	75.600	2.116.800
24	Gasværksvej 24, 4.tv	45.000	1.260.000
26	Gasværksvej 24, 5.tv	40.200	1.125.600
27	Gasværksvej 24, 5.th	28.800	806.400
28	Eriksgade 8, st	34.200	957.600
29	Eriksgade 8, 1	34.200	957.600
30	Eriksgade 8, 2. tv	34.200	957.600
31	Eriksgade 8, 2. th	34.200	957.600
32	Eriksgade 8, 4	34.200	957.600
33	Eriksgade 8, 5	31.800	890.400
34	Eriksgade 10, st.tv og th	76.800	2.150.400
	<b>transport</b>	<b>1.021.800</b>	<b>28.610.400</b>

Øvrige noter pr. 31. december 2013

<u>Bolig</u>	<u>Adresse</u>	<u>Indskud</u>	<u>Andelsværdi</u>
	<b>transport</b>	<b>1.021.800</b>	<b>28.610.400</b>
36	Eriksgade 10, 1.tv	35.400	991.200
37	Eriksgade 10, 1.th	41.400	1.159.200
38	Eriksgade 10, 2.tv	35.400	991.200
39	Eriksgade 10, 2.th	41.400	1.159.200
40	Eriksgade 10, 3.tv	35.400	991.200
41	Eriksgade 10, 3.th	41.400	1.159.200
42	Eriksgade 10, 4.tv	35.400	991.200
43	Eriksgade 10, 4.th	41.400	1.159.200
44	Eriksgade 10, 5.tv	32.400	907.200
45	Eriksgade 10, 5.th	38.400	1.075.200
46	Eriksgade 12, st.tv	39.600	1.108.800
47	Eriksgade 12, st.th	33.000	924.000
48	Eriksgade 12, 1.tv	39.600	1.108.800
49	Eriksgade 12, 1.th	33.000	924.000
51	Eriksgade 12, 2.th	33.000	924.000
50	Eriksgade 12, 2. tv	39.600	1.108.800
52	Eriksgade 12, 3.tv	39.600	1.108.800
53	Eriksgade 12, 3.th	33.000	924.000
54	Eriksgade 12, 4.tv	39.600	1.108.800
55	Eriksgade 12, 4.th	33.000	924.000
56	Eriksgade 12, 5.tv	36.600	1.024.800
57	Eriksgade 12, 5.th	30.600	856.800
59	Eriksgade 14, 1	32.400	907.200
60	Eriksgade 14, 2	32.400	907.200
62	Eriksgade 14, 4	32.400	907.200
		<b>1.927.200</b>	<b>53.961.600</b>

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 den beregnede andelskrone på 28,00 påvirkes af ændringer i egenkapital (f.eks. ved ændring i den offentlige ejendomsvurdering) vises hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapital henholdsvis reduceres eller forøges med kr. 885.000, kr. 2.655.000, kr. 4.425.000. 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. 88.500.000.

<b>Ændring i egenkapital</b>	<b>Ændring i ejendomsvurdering</b>	<b>Nye andelsværdier i alt</b>	<b>Værdi pr. indskudskrone</b>	<b>Ændring i andelskrone.</b>
	<b>pct.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>pct.</b>
-4.425.000	-5%	49.536.600	25,70	-8,20%
-2.655.000	-3%	51.306.600	26,62	-4,92%
-885.000	-1%	53.076.600	27,54	-1,64%
0	0	53.961.600	28,00	0,00%
885.000	1%	54.846.600	28,46	+1,64%
2.655.000	3%	56.616.600	29,38	+4,92%
4.425.000	5%	58.386.600	30,30	+8,20%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom kr. 15.626.201 og reserve til vedligeholdelse af ejendommen kr. 0, i alt kr. 15.626.201.

**Likviditetsoversigt pr. 31. december 2013**

		<u>31/12 2013</u> kr.
<b>Disponible beløb:</b>		
Restancer, andelshavere	22.400	
Andre tilgodehavender	29.500	
Forudbetalte omkostninger	5.800	
Kassekredit maksimum	931.500	
Likvide beholdninger	<u>1.573.700</u>	2.562.900
<b>Diverse gældsposter:</b>		
Varmeregnskab	5.600	
Indvendig vedligeholdelse for lejere	274.800	
Forudbetalt løbende boligafgift	4.700	
Beboerkonto, andelssalg	843.700	
Mellemregning administrator	500	
Øvrig gæld	<u>86.700</u>	<u>1.216.000</u>
<b>LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2013</b>		<b><u><u>1.346.900</u></u></b>
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2013		4.263.200
Formue tilgang i årets løb:		
Tilgang nye andele (inkl. andelsindskud)		<u>1.415.800</u>
		5.679.000
Formueafgang i årets løb:		
Årets underskud efter prioritetsafdrag og hensættelser	159.000	
Regulering egenkapital primo	7.200	
Fald i forudbetalt leje og deposita	21.800	
Indfrielse af lån	<u>4.144.100</u>	<u>4.332.100</u>
<b>LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2013</b>		<b><u><u>1.346.900</u></u></b>

I ovennævnte likviditetsoverskud pr. 31. december 2013 er kassekreditens maksimum kr. 931.493 medtaget.

**Budget for året 2014 med sammenligningstal**

	<b>Budget 2014 (ej revideret)</b>	<b>Realiseret 2013</b>	<b>Budget 2013 (ej revideret)</b>
<b><u>Indtægter:</u></b>			
Boligafgift - medlemmer	2.213.000	2.181.263	2.128.000
Lejeindtægter, beboelseslejemål	371.000	405.398	461.000
Lejeindtægter, erhvervslejemål	169.000	164.721	164.000
Påkravsgebyr	0	257	0
Ventelistegebyr	0	-1.330	0
Andre indtægter	0	3.826	0
	<b>2.753.000</b>	<b>2.754.135</b>	<b>2.753.000</b>
<b><u>Omkostninger:</u></b>			
Ejendomsskatter	260.000	247.742	248.000
Forsikringer	63.000	62.856	62.000
Vandafgift	150.000	145.972	135.000
Elforbrug fællesarealer	60.000	58.388	65.000
Vicevært	141.000	138.176	138.000
Trappevask	0	738	0
Mobilsug og service	50.000	45.966	50.000
Renholdelse af fortov	31.000	30.380	30.000
Anden renholdelse	5.000	697	5.000
Fælles gårdanlæg	10.000	6.297	75.000
Vedligeholdelse, løbende	215.000	104.065	215.000
Vedligeholdelse, genopretning og renovering (maling af trappeopgange)	159.000	0	0
Arbejdsweekend	2.000	2.106	1.000
Administrationshonorar	136.000	132.766	133.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	28.000	28.000	28.000
Tilsyn/rådgivning vedr. vedligeholdelsesplan	0	18.750	0
Varmeregnskabshonorar	36.000	28.530	34.000
Gebyrer m.v.	8.000	5.140	8.000
Bestyrelseshonorar	0	10.000	50.000
Kontorholdsgodtgørelse	8.000	8.400	8.000
Kopiering og kontorartikler	8.000	3.352	8.000
Blomster og gaver	4.000	1.395	4.000
Møder og generalforsamling	6.000	2.339	6.000
Telefongodtgørelse	14.000	13.800	0
Telefon	2.000	2.227	2.000
Ejendommens andel i varmeudgifter	0	4.227	3.000
Internet udgifter	0	213	0
Andre abonnementer	10.000	0	10.000
Tab lejere	0	34.740	0
Andre udgifter	0	250	0
Antenne	0	18.811	0
Indvendig vedligeholdelse for lejere	26.000	26.187	20.000
<b>OMKOSTNINGER I ALT</b>	<b>1.432.000</b>	<b>1.182.510</b>	<b>1.338.000</b>

**Budget for året 2014 med sammenligningstal**

	<b>Budget 2014 (ej revideret)</b>	<b>Realiseret 2013</b>	<b>Budget 2013 (ej revideret)</b>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>	<b>1.321.000</b>	<b>1.571.625</b>	<b>1.415.000</b>
<b><u>Finansielle poster:</u></b>			
Renteindtægter bank	5.000	4.857	7.000
Prioritetsrenter og bidrag	-801.000	-991.714	-1.043.000
Rentebidrag / ydelsesstøtte	340.000	344.773	307.000
Omkostninger ved omprioritering	0	-750	0
Kurstab ved indfrielse af kontantlån	0	-120.154	0
<b>FINANSIELLE POSTER, NETTO</b>	<b>456.000</b>	<b>762.988</b>	<b>729.000</b>
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>865.000</b>	<b>808.637</b>	<b>686.000</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>865.000</b>	<b>808.637</b>	<b>686.000</b>
<b><u>Forslag til resultatdisponering:</u></b>			
Overført til næste år	865.000	808.637	686.000
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>865.000</b>	<b>808.637</b>	<b>686.000</b>
<b>Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:</b>			
Overført til næste år	865.000	808.637	686.000
Betalte prioritetsafdrag	-918.000	-967.634	-997.000
Af årets resultat er der anvendt til ekstraordinær genopretning og renovering af ejendommen	159.000	0	0
<b>Resultat af ordinær drift</b>	<b>106.000</b>	<b>-158.997</b>	<b>-311.000</b>
Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering	-159.000	0	0
<b>Årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser</b>	<b>-53.000</b>	<b>-158.997</b>	<b>-311.000</b>

**Budget for året 2014 med sammenligningstal**

**LIKVIDITETSOVERSIGT FOR ÅRET**

**Likviditetsoversigt for året 2014**

Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2014	1.346.900
Årets budgetterede resultat 2014 efter prioritetsafdrag og hensættelser	<u>-53.000</u>
<b>Likviditetsoverskud pr. 31. december 2014</b>	<b><u><u>1.293.900</u></u></b>

I ovennævnte likviditetsoverskud pr. 31. december 2014 er kassekreditens maksimum kr. 931.493 medtaget.

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.

## Nøgleoplysninger

udarbejdet jf. § 3 i Bekendtgørelse nr. 1539 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger

## Henvisning

		Antal	BBR-Areal m <sup>2</sup>	
B1	Andelsboliger	51	3.212	
B2	Erhvervsandele	0	0	
B3	Boligelejemål	7	486	
B4	Erhvervslejemål	1	165	
B5	Øvrige lejemål, kældre m.v.	0	0	
B6	i alt	59	3.863	

		Areal BBR	Areal forening	Oprindeligt indskud	Andet*
C1	Fordelingstal, andelsværdi			x	
C2	Fordelingstal, boligafgift			x	
C3	Fordelingstal, evt. andet				

D1	Foreningens stiftelsesår	2005		
D2	Ejendommens opførelsesår	1889		

		JA	NEJ
E1	Hæfter andelshavere med mere end andelsindskud ?	x	

		Personligt og		
		pro rata*1	solidarisk	Andet
E2	Hvis ja, beskrives hvorledes	x		

\*1) For kassekredit maksimum i Nordea Bank kr. 931.493

		Anskaffel- sessum	Valuar vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip			x

		kr.	kr. pr. m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	88.500.000	22.910
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	15.626.201	4.045
F4	Reserver i % af ejendomsværdi	17,7%	17,7%



## Nøgleoplysninger

		JA	NEJ	
G1	Har foreningen modtaget offentlig tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning ?		x	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser ?		x	
G3	Er der på ejendommen tinglyst tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) ?		x	
		Gennemsnitlig kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år		
H1	Boligafgift	679		
H2	Erhvervslejeindtægter	51		
H3	Boliglejeindtægter	126		
		Gennemsnitlig kr. pr. andels-m <sup>2</sup>		
		2011	2012	2013
J	Årets resultat (før prioritetsafdrag)	309	161	252
		Gennemsnitlig kr. pr. andels-m <sup>2</sup>		
K1	Andelsværdi	16.800		
K2	Gæld - omsætningsaktiver	5.634		
K3	Teknisk andelsværdi	22.434		
		Gennemsnitlig kr. pr. m <sup>2</sup>		
		2011	2012	2013
M1	Vedligeholdelse, løbende	34	29	27
M2	Vedligeholdelse, genopretning. renovering	0	58	0
M3	Vedligeholdelse i alt	34	88	27
		%		
P1	Friværdi (Gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	78		
		2011	2012	2013
R	Årets prioritetsafdrag pr. andels-m <sup>2</sup>	288,03	298,18	301,26

Ved beregningerne er anvendt arealer jf. andelsboligforeningens oplysninger.