



ADVOKATERNE AMALIEGADE NO 42

J.nr. 3459/64 11/14

GENERALFORSAMLINGSREFERAT

Tirsdag den 28. april 2015 kl. 18.30 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Søblik i Kulturhuset, Indre By, lokale 2, beliggende Charlotte Ammundsens Plads 3, 1359 København K.

Dagsordenen var i henhold til indkaldelse af 13. april 2015 som følger:

1. Bestyrelsens beretning.
2. Forelæggelse og godkendelse af årsrapport for 2014, herunder værdiansættelse og revisionsberetning.
3. Fremlæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2015 til godkendelse, herunder beslutning om en stigning i boligafgiften med 2% med virkning fra 1. juni 2015.
4. Forslag.
 - A. Bestyrelsen fremsætter forslag om, at der hvert år pr. 1. januar automatisk sker en stigning i boligafgiften med 2%, første gang 1. januar 2016. Den automatiske stigning skal fortsætte indtil bestyrelsen eller generalforsamlingen træffer beslutning om, at foreningens økonomi er stabil nok til, at den automatiske stigning igen kan standses.
5. Valg til bestyrelsen.
 - A. Valg af bestyrelsesmedlemmer. Den siddende bestyrelse er villig til genvalg.
 - B. Valg af bestyrelsesformand. Justina Thorning Clarke er villig til genvalg.
 - C. Valg af bestyrelsessuppleanter.
6. Valg af administrator.
7. Valg af revisor.
8. Eventuelt.

Mødt fra administrationen var:

- Administrator, advokat Henrik Amand Holtegaard

Følgende andelshavere var mødt eller repræsenteret på generalforsamlingen:

- Justina Thorning Clark
- Uffe Gade Hansen og Annemette Lomholt Pedersen v/fuldmagt til Lene Gade Hansen.
- Rie Græsborg
- Silvia D'Ippolito og Jesper Juhl Hansen
- Tasje Petersen
- Monica Carlsson v/fuldmagt til Silvia D'Ippolito
- Lene Gade Hansen
- Jan Ravat v/fuldmagt til Justina Thorning Clark
- Susanne Calundan
- Kasper Grove-Rasmussen
- Janne Thorning v/fuldmagt til Justina Thorning Clark
- Christina Møller Poulsen v/fuldmagt til Justina Thorning Clark
- Anja Karotki
- Nicolas Busch

Desuden deltog statsautoriseret revisor Michael Beuchert, Grant Thornton Revisionspartnerselskab i generalforsamlingen.

Valg af dirigent.

Administrator, advokat Henrik Amand Holtegaard bød velkommen til ordinær generalforsamling 2015 i A/B Søblik. Generalforsamlingen valgte administrator som dirigent uden modkandidater. Dirigenten takkede for valget.

Herefter konstaterede dirigenten, at det af vedtægternes § 24 fremgår, at den ordinære generalforsamling skal afholdes hvert år senest 4 måneder efter regnskabsårets udløb, hvilken betingelse lige akkurat var opfyldt. Dirigenten bemærkede videre, at skriftlig indkaldelse til den ordinære generalforsamling var fremsendt til foreningens medlemmer 13. april 2015, og at generalforsamlingen dermed var indkaldt i overensstemmelse med vedtægternes § 25 med et indkaldelsesvarsel på 14 dage, ligesom indkaldelsen indeholdte den fornødne dagsorden som nærmere beskrevet i vedtægternes § 24. Dirigenten bemærkede, at årsrapporten 2014 og budgettet 2015 ikke var vedlagt indkaldelsen, men derimod var eftersendt ved brev af 20. april 2015.

Dirigenten konstaterede, at der var mødt eller repræsenteret 14 andelshavere ud af foreningens 23 medlemmer, hvorfor generalforsamlingen var beslutningsdygtig efter vedtægternes § 26, idet mindst 1/3 af foreningens medlemmer var til stede på generalforsamlingen.

Dirigenten erklærede herefter generalforsamlingen for lovligt indkaldt og beslutningsdygtig, men forespurgte for god ordens skyld, om der var indvendinger herimod, hvilket ikke var tilfældet.

Dirigenten præsenterede statsautoriseret revisor Michael Beuchert, Grant Thornton Revisionspartner-selskab med bemærkning om, at Michael Beuchert vil foretage en gennemgang af årsrapporten inkl. andelskroneberegningen.

Ad 1 – Bestyrelsens beretning.

Herefter overlod dirigenten ordet til formand Justina Thorning Clark, der afgav beretning på bestyrelsens vegne, hvilken beretning er vedhæftet nærværende generalforsamlingsreferat som bilag 1.

Herefter bemærkede dirigenten, at der var mulighed for at stille spørgsmål og/eller komme med kommentarer til beretningen. Der var ganske få spørgsmål til beretningen, som blev besvaret af Justina Thorning Clark, og da der ikke var yderligere spørgsmål og/eller kommentarer til beretningen, tog dirigenten dette som udtryk for, at bestyrelsens beretning var taget til efterretning, hvilket der ikke fremkom nogle indvendinger imod.

Ad 2 – Forelæggelse og godkendelse af årsrapport 2014, herunder værdiansættelse og revisionsberetning.

Dirigenten bemærkede, at årsrapporten var fremsendt til Foreningens medlemmer ved brev af 20. april 2015. Derefter overlod dirigenten ordet til statsautoriseret revisor Michael Beuchert, der gennemgik årsrapporten i hovedtræk, og blandt andet i den forbindelse bemærkede, at

- der havde været indtægter for godt 1,3 mio. kr.,
- driftsomkostningerne/udgifterne har stort set været som budgetteret med i alt 631.000 kr. (budgetteret 647.000 kr.),
- årets resultat før finansielle poster har udgjort et overskud på 732.989 kr.,
- årets resultat efter finansielle poster har udgjort et overskud på 484.940 kr.,
- årets resultat efter afdrag på prioritetsgæld og hensættelser har udgjort et overskud på 65.924 kr., der overføres til næste regnskabsår,

- at ejendommens offentlige vurdering pr. 1. oktober 2014 udgør 23,8 mio. kr.,
- at Foreningen har fået indhentet en valuarvurdering pr. 6. februar 2015 af ejendomsmægler og valuar Christian Hjorth Erhvervs ejendomme, der har anvendt en afkastprocent på 1,5%, hvilket Michael Beuchert syntes er lavt, og som Michael Beuchert ikke har set for andre andelsboligforeningers vedkommende. Videre bemærkede Michael Beuchert, at han havde talt med valuaren, der har tilkendegivet, at ejendommen bliver alt for billig, såfremt afkastprocenten sættes til 1,6%,

Michael Beuchert vil anbefale, at der benyttes en afkastprocent på 1,6% svarende til sidste år, og supplerende bemærkede Michael Beuchert, at renten i øjeblikket er uhørt lav, men på et eller andet tidspunkt vil renten stige med den konsekvens, at Andelsboligforeningens ejendom vil falde i værdi. Michael Beuchert havde foretaget en rentefølsomhedsanalyse, og for det tilfælde renten stiger med 0,25%, vil dette indebære et fald i værdien på Andelsboligforeningens ejendom med 4 mio. kr.. Michael Beuchert anbefalede derfor, at den i årsrapporten 2014 anførte andelskrone på side 22 med **10.376,78 pr. fordelingstal** blev fastsat som Andelsboligforeningens andelskrone på generalforsamlingen, hvilket var et mindre fald i forhold til andelskronen vedtaget på sidste års generalforsamling med 10.718,50 pr. fordelingstal.

Der var en længere drøftelse af værdiansættelsen af Andelsboligforeningens ejendom og dermed beregningen af andelskronen, og flere andelshavere gav udtryk for, at de sagtens kunne se det fornuftige i ikke at skruе andelskronen op til det maksimale for at undgå store udsving år efter år på andelskronen, idet det er bedre at bibeholde en andelskrone på samme niveau år efter år. Den andelshaver, der havde købt en andelslejlighed i Foreningens ejendom i år tilkendegav, at han syntes, det var fornuftigt at fastsætte andelskronen på baggrund af en afkastprocent på 1,6, herunder at han ikke havde noget problem med, at værdien af hans andelslejlighed faldt en lille smule i forhold til, hvad han havde givet for andelslejligheden.

--oOo--

Der var en lang række spørgsmål fra generalforsamlingens side, der blev besvaret af statsautoriseret revisor Michael Beuchert på generalforsamlingen.

Susanne Calundan havde et spørgsmål til note 23 i årsrapporten side 18, hvori der er anført:

"I Andelsboligforeningen Søblik anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver."

Susanne Calundan kunne ikke rigtigt forstå denne note, idet hun var af den opfattelse, at boligafgiften og andelskronen blev fastsat efter areal, og Michael Beuchert kunne ikke svare nærmere på dette. Det blev derfor aftalt, at Michael Beuchert undersøger dette nærmere, og for det tilfælde der er en fejl i årsrapportens note 23, vil denne blive korrigeret ved udarbejdelse af en ny side 18 til årsrapporten, ligesom dette vil blive oplyst i forbindelse med udsendelse af referat til Foreningens medlemmer.

Det er en fejl, når ovennævnte citat (se side 4) er medtaget i årsrapporten ad note 23, og formuleringen skal derfor udgå af note 23. **Ny side 18 til årsrapporten 2014** er vedhæftet dette generalforsamlingsreferat. Der er desuden foretaget korrektioner i den fremsendte årsrapport side 8 ad budget 2014, idet der var en fejl i den tidligere fremsendte årsrapport. Desuden var der også en fejl i årsrapporten side 25, der efter generalforsamlingen er blevet korrigeret. Nærværende generalforsamlingsreferat er vedhæftet **ny side 8 og 25 til årsrapporten 2014**.

Likviditetsberegningen i årsrapporten 2014 indeholder kun de mest likvide midler i modsætning til tidligere årsrapporter. For fuldstændighed giver en beregning konsistent med tidligere år en likviditet pr. 31. december 2014 på -388.800 kr. (udarbejdet af KGR/bestyrelsen).

Herefter satte dirigenten årsrapporten 2014 til afstemning, herunder at andelskronen fastsættes til 10.376,78 pr. fordelingstal. Dirigenten konstaterede ved afstemning, at 1 undlod at stemme, mens 13 stemte for godkendelse af årsrapporten 2014, herunder at overføre årets resultat til næste regnskabsår, samt at andelskronen indtil næste generalforsamling udgør 10.376,78 pr. fordelingstal.

Ad 3 – Fremlæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2015 til godkendelse samt beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Dirigenten bemærkede, at budgettet for 2015 fremgik af årsrapporten 2014 side 24-25, og at budgettet dermed var fremsendt til Foreningens medlemmer ved skrivelse af 20. april 2015. Herefter blev budgettet gennemgået i hovedtræk, og dirigenten gjorde herunder især opmærksom på, at bestyrelsen foreslog en stigning i boligafgiften med 2% med virkning fra 1. juni 2015 til 31. december 2015.

Bestyrelsen motiverede forslaget og oplyste i den forbindelse, at bestyrelsen arbejdede seriøst på at få reduceret Foreningens kassekredit, således at Foreningen kunne sparre på renteudgifter på kassekrediten, hvilket var den vigtigste årsag til bestyrelsens forslag om en boligafgiftsstigning. Desuden stiger mange af udgifterne i Foreningen, selvom bestyrelsen er påholdende, og der vil især være stigende omkostninger ad vedligeholdelse af ejendommen. Det blev oplyst, at der - som det fremgår af budgettet - er foretaget en anden ordning af trappevask med en væsentlig besparelse på ca. 18.000 kr. til følge, samt at bestyrelses honoraret er bortfaldet.

Der var ganske få spørgsmål til budgettet, der udviser et resultat før finansielle poster på 743.500 kr., og et resultat efter afdrag på prioritetsgæld med 66.000 kr. (overskud).

Dirigenten satte budgettet til afstemning, herunder bestyrelsens forslag med en boligafgiftsstigning på 2% med virkning for perioden 1. juni 2015 til 31. december 2015, og dirigenten konstaterede, at såvel budgettet som bestyrelsens forslag til boligafgiftsstigning blev vedtaget med 13 stemmer ud af 14 stemmeberettigede på generalforsamlingen, mens dirigenten konstaterede, at 1 andelshaver undlod at stemme.

Boligafgiftsstigningen vil blive opkrævet sammen med boligafgiften for juni måned 2015.

Ad 4 – Forslag.

Ad forslag A - Bestyrelsen fremsætter forslag om, at der hvert år pr. 1. januar automatisk sker en stigning i boligafgiften med 2%, første gang 1. januar 2016. Den automatiske stigning skal fortsætte indtil bestyrelsen eller generalforsamlingen træffer beslutning om, at foreningens økonomi er stabil nok, til at den automatiske stigning igen kan standses.

Dirigenten bemærkede, at bestyrelsen fremsatte forslag om, at der hvert år pr. 1. januar automatisk sker en stigning i boligafgiften med 2%, første gang 1. januar 2016. Den automatiske stigning skal fortsætte, indtil bestyrelsen eller generalforsamlingen træffer beslutning om, at Foreningens økonomi er stabil nok til, at den automatiske stigning igen kan standses.

Dirigenten bemærkede, at der var fremkommet et ændringsforslag fra Lene Gade Hansen 19. april 2015, som dirigenten læste op som følger:

”Boligafgiften stiger hvert år i 4 år pr. 1. januar med 2%, første gang 1. januar 2016. Den automatiske stigning kan stoppes, før der er gået 4 år, hvis bestyrelsen eller generalforsamlingen træffer beslutning om, at Foreningens økonomi er stabil nok til, at den automatiske stigning kan standses.”

Dirigenten bemærkede, at begrundelsen for dette forslag var som følger:

”Jeg går ud fra, at bestyrelsen har ret i, at huslejestigningen er nødvendig, men jeg finder det uhensigtsmæssigt at vedtage en stigning uden stopdato.”

Der var en længere drøftelse af bestyrelsens forslag samt Lene Gade Hansens ændringsforslag, og efter disse drøftelser tilkendegav dirigenten, at begge forslag ville blive sat til afstemning, og derefter ville dirigenten konstatere, hvilket forslag der blev vedtaget.

Dirigenten bemærkede, at det først fremsatte forslag fra bestyrelsens side nu blev sat til afstemning, og dirigenten konstaterede, at 11 stemte imod dette forslag, 1 undlod at stemme, mens 2 andelshavere stemte for forslaget.

Derefter satte dirigenten Lene Gade Hansens forslag til afstemning og konstaterede, at 10 andelshavere stemte for forslaget, 1 undlod at stemme, mens 3 stemte imod forslaget.

På denne baggrund kunne dirigenten konstatere, at generalforsamlingen vedtog, at boligafgiften stiger hvert år i 4 år pr. 1. januar med 2%, første gang 1. januar 2016, samt at den automatiske stigning kan stoppes, før der er gået 4 år, hvis bestyrelsen eller generalforsamlingen træffer beslutning om, at Foreningens økonomi er stabil nok til, at den automatiske stigning kan standses.

Dette indebærer, at administrator vil drage omsorg for, at boligafgiften stiger med 2% med virkning fra 1. januar 2016, således at denne stigning opkræves sammen med boligafgiften for januar måned 2016.

Ad 5 – Valg til bestyrelsen.

A. Dirigenten bemærkede, at den siddende bestyrelse bestående af Justina Thorning Clark, Jan Ravat, Silvia D'ippolito og Kasper Grove-Rasmussen var på valg, og at de alle var villige til genvalg.

Justina Thorning Clark meddelte, at Christina Møller Poulsen også stiller op som bestyrelseskandidat. Dirigenten bemærkede, at det fremgår af Foreningens vedtægter § 29, at bestyrelsen består af 3-5 medlemmer, hvorfor der kan ske genvalg af den eksisterende bestyrelse samt valg af Christina Møller Poulsen.

Dirigenten forespurgte, om der var andre kandidater til bestyrelsen, hvilket ikke var tilfældet, hvorefter dirigenten konstaterede, at

- Justina Thorning Clark
- Jan Ravat
- Silvia D'ippolito
- Kasper Grove-Rasmussen
- Christina Møller Poulsen

var valgt som bestyrelsesmedlemmer for en 1-årig periode. Dirigenten lykønskede dem alle med valget.

B. Justina Thorning Clark blev genvalgt som bestyrelsesformand uden modkandidater. Dirigenten lykønskede Justina Thorning Clark med valget.

C. Anja Karottki og Susanne Calundan blev valgt som bestyrelsessuppleanter for en 1-årig periode. Dirigenten lykønskede med valget.

Ad 6 – Valg af administrator.

Administrator, Domus Administration ApS blev genvalgt uden modkandidater og dirigenten takkede for valget.

Ad 7 – Valg af revisor

Grant Thornton Statsaut. Revisionspartnerselskab blev genvalgt uden modkandidater.

Ad 8 – Eventuelt.

Et medlem efterlyste mulighed for, at der på den ordinære generalforsamling kunne fremsættes forslag, der kunne komme til afstemning – også efter indkaldelse til generalforsamlingen var udsendt til Foreningens medlemmer.

Der var drøftelser af dette forslag, og dirigenten bemærkede, at der ikke kunne træffes beslutninger under eventuelt.

Et medlem gav udtryk for, at Foreningens vedtægter allerede indeholder en bestemmelse om, at forslag, der skal behandles på generalforsamlingen, skal være fremsat inden en bestemt dato, og bekendtgjort for Foreningens medlemmer senest 4 dage før generalforsamlingen.

Det var generalforsamlingens opfattelse, at der ikke var nogen grund til at ændre på dette forhold.

Justina Thorning Clark oplyste, at hun havde fået ”nøgle” til radiatorerne”, og hun vil lægge én nøgle i hver postkasse sammen med en vejledning om, hvorledes udluftning af radiatorerne skal ske, og i øvrigt opfordrede Justina Thorning Clark til kun at foretage udluftning af radiatorerne, hvis det rasler fra radiatorerne.

Anja Karottki gav udtryk for, at hun havde lugtgener fra et afløb og måske endda også ”trækgener”. En andelshaver gav udtryk for, at dette kunne tyde på, at vandlåsen var gået i stykker, hvorfor det ville være nødvendigt at tilkalde vvs'er for at foretage en reparation eller udskiftning af vandlåsen.

En andelshaver forespurgte, hvornår anlægget bliver rensset, og dertil bemærkede Justina Thorning Clark, at hun ikke var klar over dette, men at rensning foretages med halve års intervaller.

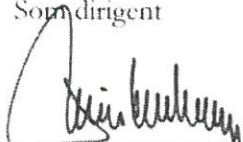
Justina Thorning Clark oplyste, at der ikke endnu var fastlagt et tidspunkt for en arbejdsweekend i Foreningens ejendom.

Kasper Grove-Rasmussen tilkendegav, at han ønskede mere åbenhed ad dialog i Foreningen, hvilket blandt andet skulle komme til udtryk ved, at der blev udarbejdet referater af bestyrelsesmøderne, og at disse referater blev udsendt til Foreningens medlemmer. Der var ikke fuld enighed herom i bestyrelsen, og et medlem opfordrede bestyrelsen til nærmere at overveje dette og træffe beslutning til næste bestyrelsesmøde. Flere andelshavere gav udtryk for, at de syntes, det var en god ide med en mere åben dialog i Foreningen, samt at det var en god ide at modtage referater af bestyrelsesmøderne.

--o0o--

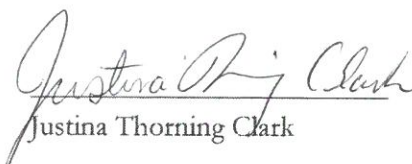
Da dagsordenen herefter var udtømt, takkede dirigenten for god ro og orden, og erklærede generalforsamlingen for afsluttet kl. 20.00, og ønskede alle en god hjemfart!

Som dirigent



Henrik Amand Holtegaard

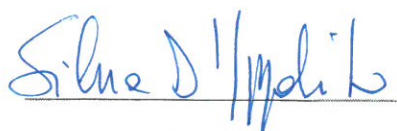
I bestyrelsen



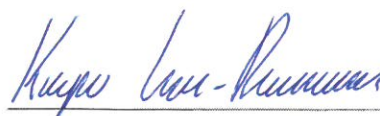
Justina Thorning Clark



Jan Ravat



Silvia D'ippolito



Kasper Grove-Rasmussen

Velkommen til Tasia og Jesper som er flyttet ind i 7, 3. th. i februar 2015.

Bestyrelsen har brugt mange ressourcer i 2014 på at arbejde med foreningens økonomi. Som man ville kunne se på budgettet for 2015, er der sket ændringer og beskæringer i foreningens udgifter med henblik på at spare og give foreningen en sundere og mere stabil økonomi.

Vi var til møde i vores bank, Nykredit i slutningen af året. Her snakkede vi om foreningens lån og konti. Vores F3 lån blev drøftet, hvilket endte med den afstemning vi tog ved den ekstraordinærgeneralforsamling i januar i år. Vi snakkede om foreningens kassekredit i Danske Bank og Nykredit tilbød os en konto med kassekredit med en mere favorable rente. Bestyrelsen har valgt, at det vil være fornuftigt at tage imod dette tilbud, men venter med at flytte kontoen til altanprojektet er afsluttet, for denne konto bruges pt. til indbetalinger fra beboerne og betalinger af udgifter for projektet. Til sidste talte vi om foreningens indeksslån. Vi har 4. 2 af dem er med statsgaranti. Dette betyder, at hvis vi ikke indfrier dem inden perioden udløber, betaler staten restgælden. Derfor anbefaler banken, at vi ikke omlægger dem for denne ordning er meget fordelagtig for os. De 2 andre har ikke samme garanti, og hvis de ikke er indfriet inden perioden udløber skal vi selv betale restgælden. Der er mange faktorer forbundet med indeksslån. De er meget kompliceret og involverer inflation, statsstøtte m.m. Lige nu lader vi dem være som de er, men I skal vide, at vi kigger nærmere på hvilke fordele og ulemper der er ved disse typer lån og om de evt. skal omlægges på et tidspunkt.

Vi fik desværre ikke lavet de fleste af de håndværksmæssige forbedringer, som vi havde planlagt. Dette var ikke fordi vi forsøgte at spare, men fordi vi stødte på forhindringer som ikke gjorde det muligt at gennemføre dem i 2014. Vi har i starten af 2015 fået repareret døretelefonanlægget, og fortsætter med vores oprindelige planer om nye kopisikret nøgler og låse til foreningens fællesdøre og rensning af ventilationsanlægget her i 2015.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2014 kr.	Budget 2014 kr. (ej revideret)	2013 t.kr.
1 Boligafgift	1.288.602	1.275.400	1.277
2 Lejeindtægter	49.837	49.000	49
Vaskeriindtægter	11.301	13.000	13
3 Øvrige indtægter	13.789	0	2
Indtægter i alt	1.363.529	1.337.400	1.341
4 Ejendomsskat og forsikringer	-146.528	-146.300	-142
5 Forbrugsafgifter	-148.239	-150.000	-141
6 Renholdelse	-84.617	-91.000	-98
7 Vedligeholdelse, løbende	-97.855	-80.000	-94
8 Administrationsomkostninger	-83.705	-99.000	-90
9 Øvrige foreningsomkostninger	-64.995	-75.800	-71
Indvendig vedligeholdelse for lejere	-4.601	-4.600	-5
Omkostninger i alt	-630.540	-646.700	-641
Resultat før finansielle poster	732.989	690.700	700
Finansielle indtægter	15	0	0
10 Finansielle omkostninger	-248.064	-252.500	-303
Finansielle poster netto	-248.049	-252.500	-303
Årets resultat	484.940	438.200	397
Opgørelse af årets resultat med fradrag af afdrag på prioritetsgæld:			
Betalte prioritetsafdrag	-447.096	-447.000	-445
Indeksregulering af indeksslån	28.080	0	78
Overført restandel af årets resultat	484.940	438.200	397
Overført til "Overført resultat"	65.924	-8.800	30
I alt	65.924	-8.800	30

Noter

22. Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede andelskrone på 10.376,78 påvirkes af ændringer i egenkapital (f.eks. ved ændring i valuarvurdering) vises hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapital henholdsvis reduceres eller forøges med kr. 314.000, kr. 942.000, kr. 1.570.000 og kr. 3.140.000. Beløbene svarer til en ændring af vurderingen med henholdsvis 1 %, 3 %, 5 % og 10 %, hvor der ikke sker andre ændringer af aktiver og passiver.

Der er ved beregningen forudsat, at de generalforsamlingsbestemte reserver forbliver uændrede. Udgangspunktet er valuarvurdering jf. note 11 på kr. 31.400.000.

Ændring i egenkapital	Ændring i Valuarvurdering i %	Ændring i Nye andelsværdier i alt	Værdi pr. indskudskrone	Ændring i andelskrone i %
-3.140.000	-10	16.814.541	8.743,91	-15,74
-1.570.000	-5	18.384.541	9.560,34	-7,87
-942.000	-3	19.012.541	9.886,92	-4,72
-314.000	-1	19.640.541	10.213,49	-1,57
0	0	19.954.541	10.376,78	0,00
314.000	1	20.268.541	10.540,06	1,57
942.000	3	20.896.541	10.866,64	4,72
1.570.000	5	21.524.541	11.193,21	7,87
3.140.000	10	23.094.541	12.009,64	15,74

I Andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom på kr. 0 og til reserve til vedligeholdelse af ejendommen kr. 0.

23. Nøgleoplysninger

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

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Felt nr.	Boligtype	31/12 2012	31/12 2013	31/12 2014	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	1.923	1.923	23	1.923
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	107	107	1	107
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0	0	0
B6	I alt	2.030	2.030	24	2.030

Noter

Resultat før finansielle poster forsat	743.500	732.989	690.700
Prioritetsrenter og bidrag	-252.500	-263.229	-262.300
Modtaget ydelsesstøtte	62.000	67.814	78.000
Indeksring af indeksslån	-27.000	-28.080	-38.200
Renter Bank, netto	-10.000	-24.554	-30.000
Finansielle poster	-227.500	-248.049	-252.500
Resultat før skat	516.000	484.940	438.200
Årets resultat	516.000	484.940	438.200
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til næste år	516.000	484.940	438.200
Disponeret i alt:	516.000	484.940	438.200
Opgørelse af årets resultat med fradrag af afdrag på prioritetsgæld			
Årets resultat	516.000	484.940	438.200
Betalte prioritetsafdrag	-450.000	-447.096	-447.000
Indeksslån, som afdrages senere år	0	28.080	0
Årets resultat med afdrag af fradrag på prioritetsgæld	66.000	65.924	-8.800
Likviditetsoversigt:			
Likviditetsunderskud jf. årsrapport 2014	-16.700		
Årets budgetteret resultat for 2015, efter prioritetsafdrag	66.000		
Indbetalinger altanprojekt	-255.000		
Likviditetsoverskud pr. 31. december 2015	-205.700		

Udover ovennævnte likviditetsunderskud pr. 31. december 2014 kan der trækkes på kassekreditens maksimum på kr. 500.000

Foranstående budget for perioden 1. januar - 31. december 2015 er udarbejdet af andelsboligforeningens bestyrelse til forelæggelse og godkendelse på den kommende generalforsamling.

Ved bestyrelsens forslag er der ikke taget hensyn til generalforsamling evt. vedtagelse af en ændring af boligafgiften samt evt. større vedligeholdelses- og forbedringsarbejder på ejendommen udover det budgettet anførte.