

Andelsboligforeningen Sølvgadehus

Årsrapport for 2013/14

30. regnskabsår

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
GENERELLE OPLYSNINGER	1
BESTYRELSESPÅTEGNING	2
DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING	3-4
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	5-8
RESULTATOPGØRELSE	9-10
AKTIVER	11
PASSIVER	12
NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE	13-17
NOTER TIL BALANCE	18-22
ØVRIGE NOTER	23-29
LIKVIDITETSOVERSIGT	30
BUDGET FOR ÅRET 2014/15	31-33

Generelle oplysninger**NAVN**

Andelsboligforeningen Sølvgadehus
Sølvgade 3-11 og Borbergade 19-25
1307 og 1300 København K
Matrikelnummer: Sankt Annæ Vester Kvarter, KBH 655
CVR-nr. 75 48 69 28

BESTYRELSE

Michael Christiansen (formand)
Susanne Nielsen
Inger Fischer
René Matthies
Lone Engmann

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

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 ²⁵/11/2014
Dirigent:



Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2013/14 for Andelsboligforeningen Sølvgadehus.

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. september 2013 - 31. august 2014

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 K, den 7. november 2014

Administrator:



Grubbe Advokater Advokatanpartselskab

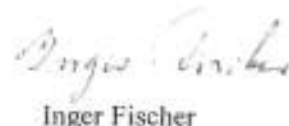
Bestyrelse:



Michael Christiansen
(formand)



Susanne Nielsen



Inger Fischer



René Matthies



Lone Engmann

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Sølvgadehus

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Sølvgadehus for regnskabsåret 1. september 2013 - 31. august 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Andelsboligforeningens ledelse har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som andelsboligforeningens ledelse 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om andelsboligforeningens ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2014 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2013 - 31. august 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Andelsboligforeningen Sølvgadehus har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og note. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

København, den 7. november 2014

GLB REVISION

Statsautoriserede Revisorer A/S

Jørgen Jørgensen
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

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

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af andelsboligforeningens 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 formålet at give de efter bekendtgørelsen nr. 1539 af den 16. december 2013, jf. andelsboligforeningsloven § 6, stk. 2 krævede nøgleoplysninger og give oplysning om andelenes værdi, jf. § 6, stk. 8, samt at give de krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte jf. § 5, stk. 11.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste 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 bankindeståenden.

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.

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.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Hensættelse til udskudt skat

Foreningen har ikke til hensigt at ophøre med at være skattepligtig idet foreningen påregner, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

ØVRIGE NOTER

Nøgletal

De i note 24 anførte nøgletal har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold.

Nøgleoplysninger

De i note 26 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 26 under overskriften Lovkrævede nøgleoplysninger med henvisning til oplysningsskemaets referencenumre.

Anvendt regnskabspraksis

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 25. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne.

I vedtægterne bestemmes, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse for 2013/14

	<u>Note</u>	<u>Realiseret 2013/14 kr.</u>	<u>Budget 2013/14 (ej revideret) kr.</u>	<u>Realiseret 2012/13 kr.</u>
Indtægter:				
Boligafgift	1	3.580.321	3.612.000	3.613.499
Lejeindtægter	2	1.665.951	1.632.000	1.614.742
Vaskeriindtægter		112.952	120.000	127.345
Antenneregnskab	11	20.995	3.000	2.894
Andre indtægter	3	4.161	0	5.065
INDTÆGTER I ALT		<u>5.384.380</u>	<u>5.367.000</u>	<u>5.363.545</u>
Omkostninger:				
Ejendomsskat og forsikringer	4	1.430.253	1.440.000	1.345.585
Forbrugsafgifter	5	361.467	404.000	358.925
Renholdelse	6	472.875	559.000	571.132
Vedligeholdelse, løbende	7	390.208	660.000	506.593
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	8	274.795	276.000	0
Administrationsomkostninger	9	449.644	465.000	453.240
Øvrige foreningsomkostninger	10	100.428	119.000	128.949
OMKOSTNINGER I ALT		<u>3.479.670</u>	<u>3.923.000</u>	<u>3.364.424</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		<u>1.904.710</u>	<u>1.444.000</u>	<u>1.999.121</u>
Finansielle indtægter	12	7.207	0	88.760
Finansielle omkostninger	13	854.031	860.000	1.121.544
FINANSIELLE POSTER, NETTO		<u>846.824</u>	<u>860.000</u>	<u>1.032.784</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>1.057.886</u>	<u>584.000</u>	<u>966.337</u>
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til næste år		<u>1.057.886</u>	<u>584.000</u>	<u>966.337</u>
DISPONERET I ALT		<u>1.057.886</u>	<u>584.000</u>	<u>966.337</u>

Resultatopgørelse for 2013/14

	<u>Note</u>	<u>Realiseret 2013/14 kr.</u>	<u>Budget 2013/14 (ej revideret) kr.</u>	<u>Realiseret 2012/13 kr.</u>
Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:				
Årets resultat		1.057.886	584.000	966.337
Betalte prioritetsafdrag		-802.038	-837.000	-812.292
Af årets resultat er der anvendt til ekstraordinær genopretning og renovering af ejendommen		274.795	276.000	0
Resultat af ordinær drift		530.643	23.000	154.045
Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering		-274.795	-276.000	0
Årets resultat med fradrag af prioritets- afdrag og hensættelser		255.848	-253.000	154.045

Balance pr. 31. august 2014**- AKTIVER -**

	<u>Note</u>	<u>2013/14</u>	<u>2012/13</u>
		kr.	kr.
Ejendommen, matr. nr. Sankt Annæ Vester Kvarter, KBH 655 (Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 kr. 138.000.000)	14	138.000.000	138.000.000
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		<u>138.000.000</u>	<u>138.000.000</u>
ANLÆGSAKTIVER		<u>138.000.000</u>	<u>138.000.000</u>
Restancer, andelshavere		0	21.708
Beboerkonto, lejerfraflytning		0	0
Beboerkonto, andelssalg		0	0
Beboerkonto, fraflyttere		0	0
Andre tilgodehavender	15	22.370	35.770
Forudbetalte omkostninger	16	552.828	712.033
TILGODEHAVENDER		<u>575.198</u>	<u>769.511</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	17	<u>1.024.425</u>	<u>3.663.067</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER		<u>1.599.623</u>	<u>4.432.578</u>
AKTIVER		<u>139.599.623</u>	<u>142.432.578</u>

Balance pr. 31. august 2014**- PASSIVER -**

	<u>Note</u>	<u>2013/14</u> <u>kr.</u>	<u>2012/13</u> <u>kr.</u>
Egenkapital excl. andre reserver			
Andelsindskud		1.256.115	1.256.115
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		103.245.076	103.245.076
Overført resultat m.v.		<u>6.030.581</u>	<u>5.360.005</u>
Egenkapital excl. andre reserver		<u>110.531.772</u>	<u>109.861.196</u>
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		<u>7.341.998</u>	<u>6.954.688</u>
Andre reserver		<u>7.341.998</u>	<u>6.954.688</u>
EGENKAPITAL	18	<u>117.873.770</u>	<u>116.815.884</u>
Prioritetsgæld	19	20.386.637	21.188.675
Varmeregnskab	20	80.376	60.818
Forudbetalt løbende boligafgift		2.400	6.353
Beboerkonto, lejerfraflytning		1.843	0
Beboerkonto, andelssalg		0	2.922.236
Beboerkonto, fraflyttere		1.108	6.108
Forudbetalt leje og deposita		874.889	835.469
Øvrig gæld	21	<u>378.599</u>	<u>597.035</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER	22	<u>21.725.853</u>	<u>25.616.694</u>
PASSIVER		<u>139.599.623</u>	<u>142.432.578</u>
Eventualforpligtelser m.v., nøgletal og andelsværdier, note 23-24-25			

Noter til resultatopgørelse for 2013/14

	<u>Realiseret 2013/14</u>	<u>Budget 2013/14 (ej revideret)</u>	<u>Realiseret 2012/13</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<u>Note 1. Boligafgift</u>			
Boligafgift - medlemmer	3.407.204	3.406.000	3.412.232
Garageleje og parkeringspladser - medlemmer	141.500	174.000	169.650
Kælderleje - medlemmer	31.617	32.000	31.617
	<u>3.580.321</u>	<u>3.612.000</u>	<u>3.613.499</u>
<u>Note 2. Lejeindtægter</u>			
Lejeindtægter, beboelseslejemål	94.765	94.000	92.922
Garageleje og parkeringspladser	788.160	763.000	756.825
Kælderleje - ikke medlemmer	10.560	11.000	10.560
Lejeindtægter, erhvervslejemål	772.466	764.000	754.435
	<u>1.665.951</u>	<u>1.632.000</u>	<u>1.614.742</u>
<u>Note 3. Andre indtægter</u>			
Påkravsgebyr	1.662	0	1.682
Ventelistegebyr	2.000	0	2.600
Andre indtægter	499	0	783
	<u>4.161</u>	<u>0</u>	<u>5.065</u>
<u>Note 4. Ejendomsskat og forsikringer</u>			
Ejendomsskatter	1.256.835	1.281.000	1.191.536
Forsikringer	173.418	159.000	154.049
	<u>1.430.253</u>	<u>1.440.000</u>	<u>1.345.585</u>

Noter til resultatopgørelse for 2013/14

	Realiseret 2013/14	Budget 2013/14 (ej revideret)	Realiseret 2012/13
	kr.	kr.	kr.
<u>Note 5. Forbrugsafgifter</u>			
Vandforbrug garager	7.600	5.000	12.439
Vandafgift	260.387	300.000	248.032
Elforbrug garager	26.330	25.000	23.776
Elforbrug fællesarealer	68.710	75.000	76.238
Refusion af elafgifter	-1.560	-1.000	-1.560
	<u>361.467</u>	<u>404.000</u>	<u>358.925</u>
<u>Note 6. Renholdelse</u>			
Vicevært	282.259	360.000	387.888
Trappevask	102.390	105.000	99.698
Sociale ydelser	5.898	6.000	5.702
Snerydning	1.908	10.000	7.007
Kørsel affald	6.038	3.000	2.069
Anden renholdelse	9.556	30.000	25.824
Fælles gårdanlæg	64.826	45.000	42.944
	<u>472.875</u>	<u>559.000</u>	<u>571.132</u>

Noter til resultatopgørelse for 2013/14

	<u>Realiseret 2013/14</u>	<u>Budget 2013/14 (ej revideret)</u>	<u>Realiseret 2012/13</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<u>Note 7. Vedligeholdelse, løbende</u>			
Drift af vaskeri	24.045		45.957
Varmeanlæg	6.905		34.509
Låseservice	2.153		4.186
Elektriker	5.047		13.063
Maler	19.001		4.988
Tømrer	9.786		25.476
Murer	12.150		8.756
VVS	61.817		59.031
Kloakarbejde	2.544		0
Gårdplads og vej	0		24.068
Elevator	64.171		59.748
Antenne	0		16.105
Andre installationer	719		19.295
Dørtelefonanlæg	0		53.000
Anden vedligeholdelse	55.565		32.881
	263.903	500.000	401.063
Vedligeholdelse af garager og parkeringspladser	39.451	60.000	18.893
Elektrolyse	18.746	15.000	8.285
Elevatorabonnement	67.577	82.000	77.926
Arbejdsweekend	531	3.000	426
	390.208	660.000	506.593
<u>Note 8. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</u>			
Betalingsystem vaskeri	60.225	61.000	0
Nyt TV-anlæg	214.570	215.000	0
	274.795	276.000	0

Noter til resultatopgørelse for 2013/14

	Realiseret 2013/14	Budget 2013/14 (ej revideret)	Realiseret 2012/13
	kr.	kr.	kr.
<u>Note 9. Administrationsomkostninger</u>			
Administrationshonorar	334.029	344.000	326.503
Revision og regnskabsmæssig assistance	42.195	43.000	42.195
Tilsyn/rådgivning	0	0	6.900
Varmeregnskabshonorar	55.167	58.000	57.822
Gebyrer m.v.	18.253	20.000	19.820
	449.644	465.000	453.240
<u>Note 10. Øvrige foreningsomkostninger</u>			
Bestyrelseshonorar	50.000	50.000	50.000
Kontorartikler og kopiering	5.063	9.000	7.149
Blomster og gaver	2.437	3.000	2.210
Møder og generalforsamling	12.249	20.000	13.321
Telefon	14.304	15.000	12.513
ABF kontingent	12.788	13.000	12.650
Tilskud til kurser og fester	1.127	0	362
Kørselsgodtgørelse	664	2.000	1.472
Omkostninger ved voldgiftssag	0	0	5.000
Ejendommens andel i varmeudgifter	0	0	2.568
Andre foreningsudgifter	956	5.000	2.160
Internet udgifter	90	0	0
Andre abonnementer	0	2.000	0
Tab lejere	750	0	3.174
Andre udgifter	0	0	16.370
	100.428	119.000	128.949

Noter til resultatopgørelse for 2013/14

	Realiseret 2013/14	Budget 2013/14 (ej revideret)	Realiseret 2012/13
	kr.	kr.	kr.
<u>Note 11. Antenne</u>			
Indbetalt af medlemmer	351.698	3.000	469.205
Signallevering, Copy-Dan m.v.	- 330.703	0 -	466.311
Nettooverskud	<u>20.995</u>	<u>3.000</u>	<u>2.894</u>
<u>Note 12. Finansielle indtægter</u>			
Renteindtægter bank	7.207	0	6.582
Renteindtægter vedr. lønsafgift	0	0	15.878
Reservefondsudlodning	0	0	66.300
	<u>7.207</u>	<u>0</u>	<u>88.760</u>
<u>Note 13. Finansielle omkostninger</u>			
Prioritetsrenter og bidrag	854.031	860.000	950.697
Omkostninger ved omprioritering	0	0	29.709
Kurstab ved indfrielse af kontantlån	0	0	141.126
Andre renter	0	0	12
	<u>854.031</u>	<u>860.000</u>	<u>1.121.544</u>

Noter til balance pr. 31. august 2014

	<u>2013/14</u>	<u>2012/13</u>
	kr.	kr.
<u>Note 14. Ejendommen, matr. nr. Sankt Annæ Vester Kvarter, KBH 655</u>		
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. september	138.000.000	138.000.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. august	<u>138.000.000</u>	<u>138.000.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. august 2014. 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. 138.000.000, og da der ikke er afholdt forbedringsarbejder efter denne dato, er ejendommen er værdiansat til kr. 138.000.000

Det må antages, at den offentlige ejendomsvurdering, er følsom overfor renteudsving.

Ejendommen er ikke valuarvurderet pr. 31. august 2014.

Note 15. Andre tilgodehavender

Særskilte opkrævninger	18.415	31.270
Flytteafregninger	3.955	0
Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>4.500</u>
	<u>22.370</u>	<u>35.770</u>

Note 16. Forudbetalte omkostninger

Vandafgifter	86.687	94.043
Andersen Rengøring	0	8.419
Elevatorabonnement	18.705	25.205
Yousee	8.718	31.281
Copydan	11.770	15.522
Forudbetalt ejendomsskat	426.948	409.302
Forudbetalt forsikring	<u>0</u>	<u>128.261</u>
	<u>552.828</u>	<u>712.033</u>

Noter til balance pr. 31. august 2014

	<u>2013/14</u>	<u>2012/13</u>
	kr.	kr.
<u>Note 17. Likvide beholdninger</u>		
Danske Bank giro	890	25.676
Bank (kassekreditmaks. kr. 825.000)	1.004.575	3.615.976
Kassebeholdning	10.000	10.000
Kassebeholdning vicevært	8.960	11.415
	<u>1.024.425</u>	<u>3.663.067</u>
<u>Note 18. Egenkapital</u>		
Andelsindskud		
Saldo pr. 1. september	<u>1.256.115</u>	<u>1.256.115</u>
Saldo pr. 31. august	<u>1.256.115</u>	<u>1.256.115</u>
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Saldo pr. 1. september	<u>103.245.076</u>	<u>103.245.076</u>
Saldo pr. 31. august	<u>103.245.076</u>	<u>103.245.076</u>
Overført resultat m.v.		
Saldo pr. 1. september	5.360.005	5.684.867
Overført til reserve værdiforringelse ejendom	- 387.310 -	1.291.199
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering	<u>1.057.886</u>	<u>966.337</u>
Saldo pr. 31. august	<u>6.030.581</u>	<u>5.360.005</u>
Reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering m.v.		
Saldo pr. 1. september	6.954.688	5.663.489
Overført fra overført resultat m.v.	<u>387.310</u>	<u>1.291.199</u>
Saldo pr. 31. august	<u>7.341.998</u>	<u>6.954.688</u>
Egenkapital i alt	<u>117.873.770</u>	<u>116.815.884</u>

Note 19. Prioritetsgæld

De enkelte prioritetslån er nærmere beskrevet på side 21.

Noter til balance pr. 31. august 2014

	<u>2013/14</u>	<u>2012/13</u>
	kr.	kr.
<u>Note 20. Varmeregnskab</u>		
Indbetalt aconto	718.840	731.340
Fjernvarmeomkostning	638.464	670.522
	<u>-80.376</u>	<u>-60.818</u>
Varmeregnskab i alt	<u>-80.376</u>	<u>-60.818</u>
<u>Note 21. Øvrig gæld</u>		
Forsikring	0	120.949
Hewest	0	10.386
Krøyer og Larsen	2.766	1.700
Kontorartikler	0	431
Revision og optryk	48.000	48.000
Grubbe Advokater	3.218	0
Dong Energy	6.726	13.541
Hofor	37.030	61.827
Kone	5.286	28.394
Kryger	5.075	0
Forskelsleje	11.079	22.832
Skyldige omkostninger	2.463	5.810
Skyldig prioritetsrenter	143.077	145.770
Skyldig A-skat m.v.	11.740	28.426
Skyldig moms	102.139	108.969
	<u>378.599</u>	<u>597.035</u>

Noter til balance pr. 31. august 2014

<u>2013/14</u>	<u>2012/13</u>
kr.	kr.

Note 22. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 19.573.382 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld reduceret med afdrag i førstkommende år. Der henvises i øvrigt til note 19.

Ejendomsadministrator oplyser at lånene kr. 4.168.000 og 10.053.000 omprioriteres pr. den 31. december 2014.

Foreningen har pr. 31. august 2014 ingen aftale om rentesikring (renteswap).

Note 23. Eventualforpligtelser m.v.

Sikkerhedsstillelser: Der er på foreningens ejendom tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 2.000.000.

Ejerpantebrevet er håndpantset 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.

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 25 lejligheder siden den 19. maj 1994, og foreningen udlejer fortsat 2 lejligheder og 11 erhvervslejemål til ikke-medlemmer.

Noter til balance pr. 31. august 2014

	Kurs	Restløbetid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Nominal restgæld	Obligations- restgæld	Kursværdi	Næste års afdrag
Realkredit Danmark, flexlån F3 opr. kr. 6.838.000. Lånet er inkonvertibelt og kurs 104,48. Effektiv rentesats 2,3232% p.a. Lånet rentetilpasses hvert 3. år, næste gang 1. januar 2017.	104,48	8 år 6 mdr.	97.800	369.098	3.377.394	3.399.619	3.551.922	363.698
Realkredit Danmark, kontantlån opr. kr. 4.168.000. Obligationsrente 4% p.a. konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Kontantlånsrente 4,2936% p.a.	100	21 år 3 mdr.	183.923	107.779	3.809.564	3.912.531	3.912.531	112.482
Realkredit Danmark, kontantlån opr. kr. 10.053.000. Obligationsrente 4% p.a. konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Kontantlånsrente 4,2158% p.a.	100	27 år 6 mdr.	453.741	182.064	9.610.859	9.845.883	9.845.883	169.661
Realkredit Danmark, kontantlån opr. kr. 3.769.000. Obligationsrente 2,5% p.a. konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Kontantlånsrente 2,8464% p.a.	100	18 år 9 mdr.	121.260	143.097	3.588.820	3.698.061	3.698.061	147.214
Reduktion skyldige prioritetsrenter			856.724					
I alt			854.031	802.038	20.386.637	20.856.094	21.008.397	813.255

Lånene på oprindelig kr. 4.168.000 og kr. 10.053.000 omprioriteres pr. 31. december 2014.

Øvrige noter pr. 31. august 2014

Note 24. Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Sølvgadehus anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge foreningens oplysninger følgende:

Boligtype	Antal	Areal (kvm)
Andelsboliger	102	7.977
Kommuneandele	2	173
Boliglejemål	2	147
Erhvervslejemål	11	550
	117	8.847

Beregnete nøgletal for foreningen

1. Værdiopgørelser pr. 31. august:

	2013/14	2012/13
	kr./kvm.	kr./kvm.
	total	total
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	15.599	15.599
	2013/14	2012/13
	kr./kvm.	kr./kvm.
	andele	andele
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	16.933	16.933
Foreslået andelsværdi	13.486	13.444
Reserver uden for andelsværdi	901	853
Andel i foreningens nettogæld m.v.	2.546	2.636
	16.933	16.933

Øvrige noter pr. 31. august 2014

	<u>2013/14 i pct.</u>	<u>2012/13 i pct.</u>
Regnskabsmæssige procenttal:		
Vedligeholdelse	13	10
Øvrige omkostninger	54	54
Finansielle poster netto	17	21
Afdrag	<u>16</u>	<u>15</u>
Udgifter m.v.	<u>100</u>	<u>100</u>
Boligafgift i pct. af de samlede ejendomsindtægter	<u>66</u>	<u>67</u>

Note 25. Beregning af andelsværdi

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

Egenkapital pr. 31. august 2014		117.873.770
Heraf generalforsamlingsbestemte reserver		<u>-7.341.998</u>
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		110.531.772
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	20.386.637	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-21.008.397</u>	<u>-621.760</u>
		<u>109.910.012</u>
Værdi pr. indskudskrone (afrundet)	<u>109.910.012</u>	87,50
	1.256.115	
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 28. november 2013)		87,23

Øvrige noter pr. 31. august 2014

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele

<u>Boligtype</u>	<u>Indskud pr. andelstype (kr.)</u>	<u>Indskud i alt (kr.)</u>	<u>Andelsværdi pr. andelstype (kr.)</u>	<u>Andelsværdi inkl. indskud (kr.)</u>
65 m2	10.025	20.050	877.187	1.754.374
66 m2	10.175	10.175	890.312	890.312
68 m2	10.475	230.450	916.562	20.164.364
72 m2	11.100	33.300	971.250	2.913.750
76 m2	11.715	11.715	1.025.062	1.025.062
79 m2	12.175	706.150	1.065.312	61.788.096
85 m2	13.100	78.600	1.146.249	6.877.494
94 m2	14.500	29.000	1.268.749	2.537.498
105 m2	16.200	81.000	1.417.499	7.087.495
Kommuneandele		55.675	0	4.871.563
<u>Afrunding</u>				<u>4</u>
		<u>1.256.115</u>		<u>109.910.012</u>

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. august 2014

Note 26. 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.

Felt nr.	Boligtype	Antal 31. august 2014 stk.	BBR-areal m ²
B1	Andelsboliger inkl. 2 kommuneandele	104	8150
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boligelejemål	2	147
B4	Erhvervslejemål	11	543
B5	Øvrige lejemål, kældre m.v. ekskl. garager 2670 m ²	7	273
B6	I alt	124	9113

	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:			

	År	
D1	Foreningens stiftelsesår	1984
D2	Ejendommens opførelsesår	1960

	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?	X
E2	Ikke relevant	

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuar vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			X
			Anvendte værdier 31. august 2014 kr	Ejendoms-værdi (F2) m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²
F2	Forklaring på udregning Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		138.000.000	15.143
			Andre reserver 31. august 2014	Andre reserver (F3) m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²
F3	Forklaring på udregning Generalforsamlings bestemte reserver		7.341.998	806
				(F3*100/F2)
F4	Reserver i % af ejendomsværdi			5%
	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
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom ?			X

Forklaring på udregning:

Ultimo månedens indtægt uden fradrag for tomgang, tab mv. *12

		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1)			kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	278.387	* 12 /	8.150	410
H2	Erhvervslejeindtægter	65.217	* 12 /	8.150	96
H3	Boligindtægter	17.163	* 12 /	8.150	25

Forklaring på udregning:

Årets resultat

		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1)		
		2011/12	2012/13	2013/14
		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	54	119	130

Forklaring på udregning af K1:

Andelsværdi pr. balancedagen

m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1)

Forklaring på udregning af K2:

(Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver) pr. balancedagen

m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1)

		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	13.486
K2	Gæld - omsætningsaktiver	2.469
K3	Teknisk andelsværdi	15.955

Forklaring på udregning:

Vedligeholdelse pr. år

m² ultimo året i alt (B6)

		2011/12	2012/13	2013/14
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	73	56	43
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	11	0	30
M3	Vedligeholdelse i alt	84	56	73

Forklaring på udregning:

(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen *100

Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

P1	Friværdi	84%
----	----------	-----

Forklaring på udregning:

Årets afdrag

m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1)

		2011/12	2012/13	2013/14
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
R1	Årets afdrag for de sidste 3 år	118	100	98

Likviditetsoversigt pr. 31. august 2014

		<u>31/8 2014</u> kr.
Disponible beløb:		
Andre tilgodehavender	22.300	
Forudbetalte omkostninger	552.800	
Kassekredit maksimum	825.000	
Likvide beholdninger	<u>1.024.400</u>	2.424.500
Diverse gældsposter:		
Varmeregnskab	80.400	
Forudbetalt løbende boligafgift	2.400	
Beboerkonto, lejerfraflytning	1.800	
Beboerkonto, fraflyttere	1.100	
Øvrig gæld	<u>378.600</u>	<u>464.300</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. AUGUST 2014		<u>1.960.200</u>
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. september 2013		1.665.000
Formuetilgang i årets løb:		
Årets overskud efter prioritetsafdrag og hensættelser	255.800	
Forøgelse af deposita	<u>39.400</u>	<u>295.200</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. AUGUST 2014		<u>1.960.200</u>

I ovennævnte likviditetsoverskud pr. 31. august 2014 er indeholdt kassekreditens maksimum kr. 825.000.

Budget for året 2014/15 med sammenligningstal

	Budget 2014/15 (ej revideret)	Realiseret 2013/14	Budget 2013/14 (ej revideret)
Indtægter:			
Boligaft - medlemmer	3.409.000	3.407.204	3.406.000
Garageleje og parkeringspladser - medlemmer	138.000	141.500	174.000
Kælderleje - medlemmer	32.000	31.617	32.000
Lejeindtægter, beboelseslejemål	95.000	94.765	94.000
Garageleje og parkeringspladser	795.000	788.160	763.000
Kælderleje - ikke medlemmer	11.000	10.560	11.000
Lejeindtægter, erhvervslejemål	783.000	772.466	764.000
Vaskeriindtægter	120.000	112.952	120.000
Antenneregnskab	5.000	20.995	3.000
Påkravsgebyr	0	1.662	0
Ventelistegebyr	0	2.000	0
Andre indtægter	0	499	0
	5.388.000	5.384.380	5.367.000
Omkostninger:			
Ejendomsskatter	1.344.000	1.256.835	1.281.000
Forsikringer	160.000	173.418	159.000
Vandforbrug garager	0	7.600	5.000
Vandafgift	270.000	260.387	300.000
Elforbrug garager	0	26.330	25.000
Elforbrug fællesarealer	75.000	68.710	75.000
Refusion af elafgifter	-1.000	-1.560	-1.000
Vicevært	320.000	282.259	360.000
Trappevask	105.000	102.390	105.000
Sociale ydelser	6.000	5.898	6.000
Snerydning	10.000	1.908	10.000
Kørsel affald	6.000	6.038	3.000
Anden renholdelse	30.000	9.556	30.000
Fælles gårdanlæg	70.000	64.826	45.000
Vedligeholdelse, løbende	500.000	263.903	500.000
Vedligeholdelse af garager og parkeringspladser	60.000	39.451	60.000
Elektrolyse	19.000	18.746	15.000
Elevatorabonnement	70.000	67.577	82.000
Arbejdsweekend	3.000	531	3.000
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	274.795	276.000
Administrationshonorar	354.000	334.029	344.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	43.000	42.195	43.000
Varmeregnskabshonorar	55.000	55.167	58.000
Gebyrer m.v.	20.000	18.253	20.000
Bestyrelshonorar	50.000	50.000	50.000
Transport	3.569.000	3.429.242	3.854.000

Budget for året 2014/15 med sammenligningstal

	Budget 2014/15 (ej revideret)	Realiseret 2013/14	Budget 2013/14 (ej revideret)
Transport	3.569.000	3.429.242	3.854.000
Kontorartikler og kopiering	6.000	5.063	9.000
Blomster og gaver	3.000	2.437	3.000
Møder og generalforsamling	20.000	12.249	20.000
Telefon	15.000	14.304	15.000
ABF kontingent	13.000	12.788	13.000
Tilskud til kurser og fester	2.000	1.127	0
Kørselsgodtgørelse	2.000	664	2.000
Andre foreningsudgifter	5.000	956	5.000
Internet udgifter	0	90	0
Andre abonnementer	0	0	2.000
Tab lejere	0	750	0
OMKOSTNINGER I ALT	3.635.000	3.479.670	3.923.000
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	1.753.000	1.904.710	1.444.000
Finansielle poster:			
Renteindtægter bank	0	7.207	0
Prioritetsrenter og bidrag	-748.000	-854.031	-860.000
FINANSIELLE POSTER, NETTO	748.000	846.824	860.000
RESULTAT FØR SKAT	1.005.000	1.057.886	584.000
Skat af årets resultat	115.000	0	0
ÅRETS RESULTAT	890.000	1.057.886	584.000
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til næste år	890.000	1.057.886	584.000
DISPONERET I ALT	890.000	1.057.886	584.000
Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:			
Årets resultat	890.000	1.057.886	584.000
Betalte prioritetsafdrag	-834.000	-802.038	-837.000
Af årets resultat er der anvendt til ekstraordinær genopretning og renovering af ejendommen	0	274.795	276.000
Resultat af ordinær drift	56.000	530.643	23.000
Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering	0	-274.795	-276.000
Årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser	56.000	255.848	-253.000

Budget for året 2014/15 med sammenligningstal

Budget 2014/15 (ej revideret)	Realiseret 2013/14	Budget 2013/14 (ej revideret)
----------------------------------------------	-------------------------------	----------------------------------------------

LIKVIDITETSOVERSIGT FOR ÅRET**Likviditetsoversigt for året 2014/15**

Likviditetsoverskud pr. 1. september 2014	1.960.200
Provenue af nyt lån	13.667.000
Udgift til indfrielse af lån incl. Omkostninger	-13.694.000
Provenue ved salg af lejebolig	1.060.000
Årets budgetterede resultat 2014/15 efter prioritetsafdrag og hensættelser	56.000
Nedsættelse af kassekreditmaksimum	-825.000
Likviditetsoverskud pr. 31. august 2015	2.224.200

I ovennævnte likviditetsoverskud pr. 31. august 2015 er indeholdt kassekreditens maksimum kr. 0.

Foranstående budget for perioden 1. september 2014 - 31. august 2015 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.