

Andelsboligforeningen Sølvgadehus

Årsrapport for 2014/15

31. 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 2015/16	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)
Inger Fischer
René Matthies
Susanne Nielsen
Lone Engmann

ADMINISTRATOR

Grubbe Advokater Advokatanpartsselskab
Åbenrå 31
1124 København K
Telefon 33 13 11 35
Telefax 33 93 11 41
E-mail: grubbe@grubbeadvokater.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 24 11 2015
Dirigent:



Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2014/15 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 2014 - 31. august 2015.

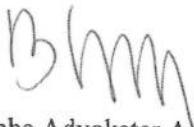
Endvidere oplyses, at alle aktuelle forpligtelser og eventualforpligtelser er indarbejdet og oplyst i årsrapporten, herunder kautions-, garanti- og lignende forpligtelser.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

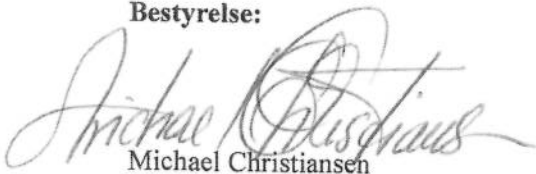
København K, den 5. november 2015

Administrator:



Grubbe Advokater Advokatanpartsselskab

Bestyrelse:



Michael Christiansen

(formand)



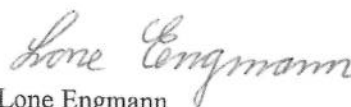
Inger Fischer



René Matthies



Susanne Nielsen



Lone Engmann

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Sølvgadehus

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Sølvgadehus for regnskabsåret 1. september 2014 - 31. august 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, likviditetsoversigt og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 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 ledelses valg af regnskabspraksis er passende, om andelsboligforeningens ledelses 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 2015 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter og likviditetsoversigt for regnskabsåret 1. september 2014 - 31. august 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 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 resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

København, den 5. november 2015

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, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelsen nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningsloven § 6, stk. 2, 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 krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Indeksregulering af restgælden på indeksslån indgår i 2014/15 i resultatopgørelsen imod sidste års postering direkte på egenkapitalen. Ændringen har medført, at årets resultat for 2015 er reduceret med kr. 401.423, men ændringen har ingen betydning for egenkapitalens størrelse.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

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 fremførelse, 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 overførelse 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.

Dagsværdien af foreningens ejendom vurderes at kunne fastsættes til senest kendte vurdering fra statsautoriseret ejendomsmægler og valuar (kontantværdi) med tillæg af værdien af de forbedringsarbejder på ejendommen, som måtte være afholdt efter vurderingstidspunktet.

I 2013/14 var ejendommen værdiansat til dagsværdi ifølge offentlig vurdering. Baseret på valuarvurdering i 2014/15 har dette medført en forøgelse af egenkapitalen med kr. 28.000.000.

Anvendt regnskabspraksis

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 opskrivningsshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningsshenlæggelsen 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.

Eventuelt væsentlige låneomkostninger og kurstab, som ikke udgiftsføres på låneoptagelsestidspunktet, fordeles og udgiftsføres over lånets samlede løbetid. Det endnu ikke udgiftsførte restbeløb pr. statusdagen medtages i årsrapporten under prioritetsgæld.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

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 2014/15

	<u>Note</u>	Realiseret 2014/15 kr.	Budget 2014/15 (ej revideret) kr.	Realiseret 2013/14 kr.
<u>Indtægter:</u>				
Boligafgift	1	3.636.295	3.579.000	3.580.321
Lejeindtægter	2	1.614.113	1.684.000	1.665.201
Vaskeriindtægter		106.080	120.000	112.952
Antenneregnskab	11	13.039	5.000	20.995
Andre indtægter	3	5.502	0	4.161
INDTÆGTER I ALT		<u>5.375.029</u>	<u>5.388.000</u>	<u>5.383.630</u>
<u>Omkostninger:</u>				
Ejendomsskat og forsikringer	4	1.484.131	1.504.000	1.430.253
Forbrugsafgifter	5	319.747	344.000	361.467
Renholdelse	6	523.902	547.000	472.875
Vedligeholdelse, løbende	7	676.086	652.000	390.208
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	8	212.166	0	274.795
Administrationsomkostninger	9	457.383	472.000	449.644
Øvrige foreningsomkostninger	10	102.987	116.000	99.678
OMKOSTNINGER I ALT		<u>3.776.402</u>	<u>3.635.000</u>	<u>3.478.920</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		<u>1.598.627</u>	<u>1.753.000</u>	<u>1.904.710</u>
Finansielle indtægter	12	6.367	0	7.207
Finansielle omkostninger	13	705.256	748.000	854.031
Kurstab og omkostninger ved omprioritering		401.423	0	0
FINANSIELLE POSTER, NETTO		<u>1.100.312</u>	<u>748.000</u>	<u>846.824</u>
RESULTAT FØR SKAT		498.315	1.005.000	1.057.886
Skat af årets resultat		36.321	115.000	0
ÅRETS RESULTAT		<u>461.994</u>	<u>890.000</u>	<u>1.057.886</u>

Resultatopgørelse for 2014/15

	<u>Note</u>	Realiseret 2014/15 kr.	Budget 2014/15 (ej revideret) kr.	Realiseret 2013/14 kr.
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til næste år		461.994	890.000	1.057.886
DISPONERET I ALT		<u>461.994</u>	<u>890.000</u>	<u>1.057.886</u>

---o0o---

**Opgørelse af årets resultat med fradrag af
prioritetsafdrag og hensættelser:**

Overført til næste år		461.994	890.000	1.057.886
Betalte prioritetsafdrag		-862.652	-834.000	-802.038
Kurstab og omkostninger ved omprioritering		401.423	0	0
Af årets resultat er der anvendt til ekstraordinær genopretning og renovering af ejendommen		<u>212.166</u>	<u>0</u>	<u>274.795</u>
Resultat af ordinær drift		212.931	56.000	530.643
Kurstab og omkostninger ved omprioritering		-401.423	0	0
Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering		<u>-212.166</u>	<u>0</u>	<u>-274.795</u>
Årets resultat med fradrag af prioritets- afdrag og hensættelser		<u>-400.658</u>	<u>56.000</u>	<u>255.848</u>

Balance pr. 31. august 2015**- AKTIVER -**

	<u>Note</u>	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>
		kr.	kr.
Ejendommen, matr. nr. Sankt Annæ Vester Kvarter, KBH 655	14	166.000.000	138.000.000
Dagsværdi iht. valuarvurdering af 26. oktober 2015 (Valuarvurdering pr. 26. oktober 2015 kr. 166.000.000) (Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 kr. 138.000.000)			
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		<u>166.000.000</u>	<u>138.000.000</u>
ANLÆGSAKTIVER		<u>166.000.000</u>	<u>138.000.000</u>
Restancer, andelshavere		4.119	0
Beboerkonto, ind- og fraflyttere		5.337	0
Mellemregning administrator		2.690	0
Andre tilgodehavender	15	0	22.370
Forudbetalte omkostninger	16	578.764	552.828
TILGODEHAVENDER		<u>590.910</u>	<u>575.198</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	17	<u>2.209.761</u>	<u>1.024.425</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER		<u>2.800.671</u>	<u>1.599.623</u>
AKTIVER		<u>168.800.671</u>	<u>139.599.623</u>

Balance pr. 31. august 2015**- PASSIVER -**

	<u>Note</u>	<u>2014/15</u> kr.	<u>2013/14</u> kr.
Egenkapital excl. andre reserver			
Andelsindskud		1.268.290	1.256.115
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		131.245.076	103.245.076
Overført resultat m.v.		-8.879.507	6.030.581
Egenkapital excl. andre reserver		<u>123.633.859</u>	<u>110.531.772</u>
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		23.763.930	7.341.998
Andre reserver		<u>23.763.930</u>	<u>7.341.998</u>
EGENKAPITAL	18	<u>147.397.789</u>	<u>117.873.770</u>
Prioritetsgæld	19	19.920.137	20.386.637
Varmeregnskab	20	205.295	80.376
Forudbetalt løbende boligafgift		11.613	2.400
Beboerkonto, lejerfraflytning		0	1.843
Beboerkonto, ind- og fraflyttere		43.216	1.108
Forudbetalt leje og deposita		900.118	874.889
Øvrig gæld	21	322.503	378.599
GÆLDSFORPLIGTELSER	22	<u>21.402.882</u>	<u>21.725.853</u>
PASSIVER		<u>168.800.671</u>	<u>139.599.623</u>

Eventualforpligtelser m.v., nøgletal, andelsværdier og lovkrævede nøgleoplysninger, note 23-24-25-26

Noter til resultatopgørelse for 2014/15

	Realiseret 2014/15 kr.	Budget 2014/15 (ej revideret) kr.	Realiseret 2013/14 kr.
<u>Note 1. Boligafgift</u>			
Boligafgift - medlemmer	3.438.718	3.409.000	3.407.204
Garageleje og parkeringspladser - medlemmer	165.960	138.000	141.500
Kælderleje - medlemmer	31.617	32.000	31.617
	3.636.295	3.579.000	3.580.321
<u>Note 2. Lejeindtægter</u>			
Lejeindtægter, beboelseslejemål	48.812	95.000	94.765
Garageleje og pakeringspladser	759.360	795.000	788.160
Kælderleje - ikke medlemmer	10.560	11.000	10.560
Lejeindtægter, erhvervslejemål	802.591	783.000	772.466
Tab lejere	-7.210	0	-750
	1.614.113	1.684.000	1.665.201
<u>Note 3. Andre indtægter</u>			
Påkravsgebyr	413	0	1.662
Ventelistegebyr	3.200	0	2.000
Salg af nøglebrikker m.v.	800	0	0
Andre indtægter	1.089	0	499
	5.502	0	4.161
<u>Note 4. Ejendomsskat og forsikringer</u>			
Ejendomsskatter	1.328.712	1.344.000	1.256.835
Forsikringer	155.419	160.000	173.418
	1.484.131	1.504.000	1.430.253

Noter til resultatopgørelse for 2014/15

	Realiseret 2014/15 kr.	Budget 2014/15 (ej revideret) kr.	Realiseret 2013/14 kr.
<u>Note 5. Forbrugsafgifter</u>			
Vandforbrug garager	7.372	0	7.600
Vandafgift	216.707	270.000	260.387
Elforbrug garager	21.229	0	26.330
Elforbrug fællesarealer	75.999	75.000	68.710
Refusion af elafgifter	-1.560	-1.000	-1.560
	<u>319.747</u>	<u>344.000</u>	<u>361.467</u>
<u>Note 6. Renholdelse</u>			
Vicevært	312.950	320.000	282.259
Trappevask	104.738	105.000	102.390
Sociale ydelser	4.693	6.000	5.898
Snerydning	0	10.000	1.908
Kørsel affald	1.832	6.000	6.038
Anden renholdelse (heraf posesystem til affaldsskakter kr. 61.236)	65.237	30.000	9.556
Fælles gårdanlæg	34.452	70.000	64.826
	<u>523.902</u>	<u>547.000</u>	<u>472.875</u>

Noter til resultatopgørelse for 2014/15

	Realiseret 2014/15 kr.	Budget 2014/15 (ej revideret) kr.	Realiseret 2013/14 kr.
<u>Note 7. Vedligeholdelse, løbende</u>			
Drift af vaskeri (heraf ny vaskemaskine kr. 29.194)	79.192		24.045
Varmeanlæg	35.155		6.905
Låseservice	10.431		2.153
Elektriker	16.960		5.047
Maler	0		19.001
Tømrer	52.480		9.786
Murer	1.606		12.150
VVS	138.431		61.817
Glarmester	806		0
Kloakarbejde	3.744		2.544
Elevator	108.296		64.171
Andre installationer	0		719
Dørtelefonanlæg	32.750		0
Anden vedligeholdelse	24.393		55.565
	504.244	500.000	263.903
Vedligeholdelse af garager og parkeringspladser (heraf udvidelse alarm og adgangskontrol kr. 53.616)	97.264	60.000	39.451
Elektrolyse	13.962	19.000	18.746
Elevatorabonnement	59.498	70.000	67.577
Arbejdsweekend	1.118	3.000	531
	676.086	652.000	390.208
<u>Note 8. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</u>			
Reparation af loft i arkade, aconto	212.166	0	0
Betalingsystem vaskeri	0	0	60.225
Nyt TV-anlæg	0	0	214.570
	212.166	0	274.795

Noter til resultatopgørelse for 2014/15

	Realiseret 2014/15 <u>kr.</u>	Budget 2014/15 (ej revideret) <u>kr.</u>	Realiseret 2013/14 <u>kr.</u>
<u>Note 9. Administrationsomkostninger</u>			
Administrationshonorar	340.369	354.000	334.029
Revision og regnskabsmæssig assistance	42.195	43.000	42.195
Varmeregnskabshonorar	56.935	55.000	55.167
Gebyrer m.v.	17.884	20.000	18.253
	<u>457.383</u>	<u>472.000</u>	<u>449.644</u>
<u>Note 10. Øvrige foreningsomkostninger</u>			
Bestyrelseshonorar	50.000	50.000	50.000
Kontorartikler og kopiering	7.406	6.000	5.063
Blomster og gaver	3.210	3.000	2.437
Møder og generalforsamling	11.817	20.000	12.249
Telefon	14.973	15.000	14.304
ABF kontingent	12.925	13.000	12.788
Tilskud til kurser og fester	0	2.000	1.127
Kørselsgodtgørelse	904	2.000	664
Ejendommens andel i varmeudgifter	1.490	0	0
Andre foreningsudgifter	172	5.000	956
Internet udgifter	90	0	90
	<u>102.987</u>	<u>116.000</u>	<u>99.678</u>
<u>Note 11. Antenne</u>			
Indbetalt af medlemmer	160.772		351.698
Signallevering, Copy-Dan m.v.	- 147.733		330.703
Nettooverskud	<u>13.039</u>	<u>5.000</u>	<u>20.995</u>

Noter til resultatopgørelse for 2014/15

	<u>Realiseret 2014/15</u> kr.	<u>Budget 2014/15 (ej revideret)</u> kr.	<u>Realiseret 2013/14</u> kr.
<u>Note 12. Finansielle indtægter</u>			
Renteindtægter bank	6.367	0	7.207
	<u>6.367</u>	<u>0</u>	<u>7.207</u>
<u>Note 13. Finansielle omkostninger</u>			
Prioritetsrenter og bidrag	705.256	748.000	854.031
	<u>705.256</u>	<u>748.000</u>	<u>854.031</u>

Noter til balance pr. 31. august 2015

	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</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
Årets opskrivning	<u>28.000.000</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. august	<u>166.000.000</u>	<u>138.000.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. august 2015 i henhold til vurdering af 26. oktober 2015 af erhvervsejendomsmægler og valuar Jette Lundsgaard fra Lundsgaard / Erhverv.

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 udgør kr. 138.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregning er baseret på afkastprocent på 1,9 pct. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Et eksempel kan illustrere dette: En ejendom har et løbende afkast før renter (husleje fratrukket omkostninger) på 1 mio. kr. Hvis en investor kræver et afkast på 5 pct. Af sin investering, vil den på gældende betale 20 miokr. For ejendommen, idet 5 pct. af 20 mio. kr. netop er 1 mio. Hvis investor i stedet kræver et afkast på 10 pct. af sin investering, vil den pågældende kun betale 10 mio kr.

Note 15. Andre tilgodehavender

Særskilte opkrævninger	0	18.415
Flytteafregninger	<u>0</u>	<u>3.955</u>
	<u>0</u>	<u>22.370</u>

Note 16. Forudbetalte omkostninger

Vandafgifter	79.434	86.687
Elevatorabonnement	19.019	18.705
YouSee	9.470	8.718
Verdens TV	12.668	11.770
Forudbetalt ejendomsskat	449.363	426.948
Trappevask	<u>8.810</u>	<u>0</u>
	<u>578.764</u>	<u>552.828</u>

Noter til balance pr. 31. august 2015

	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>
	kr.	kr.
<u>Note 17. Likvide beholdninger</u>		
Danske Bank A/S, giro	892	890
Danske Bank A/S, erhvervskonto	2.197.408	1.004.575
Kassebeholdning	10.000	10.000
Kassebeholdning vicevært	1.461	8.960
	<u>2.209.761</u>	<u>1.024.425</u>
<u>Note 18. Egenkapital</u>		
Andelsindskud		
Saldo pr. 1. september	1.256.115	1.256.115
Tilgang ny andel, bolig nr. 46	12.175	0
Saldo pr. 31. august	<u>1.268.290</u>	<u>1.256.115</u>
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Saldo pr. 1. september	103.245.076	103.245.076
Årets op- eller nedskrivning	28.000.000	0
Saldo pr. 31. august	<u>131.245.076</u>	<u>103.245.076</u>
Overført resultat m.v.		
Saldo pr. 1. september	6.030.581	5.360.005
Tillægsværdi ny andel, bolig nr. 46	1.049.850	0
Overført til reserve værdiforringelse ejendom	- 16.421.932	- 387.310
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering	461.994	1.057.886
Saldo pr. 31. august	<u>- 8.879.507</u>	<u>6.030.581</u>
Reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering m.v.		
Saldo pr. 1. september	7.341.998	6.954.688
Overført fra overført resultat m.v.	16.421.932	387.310
Saldo pr. 31. august	<u>23.763.930</u>	<u>7.341.998</u>
Egenkapital i alt	<u>147.397.789</u>	<u>117.873.770</u>

Noter til balance pr. 31. august 2015

	<u>2014/15</u> kr.	<u>2013/14</u> kr.
<u>Note 19. Prioritetsgæld</u>		
De enkelte prioritetslån er nærmere beskrevet på side 22.		
<u>Note 20. Varmeregnskab</u>		
Indbetalt aconto	743.840	718.840
Fjernvarmeomkostning	<u>538.545</u>	<u>638.464</u>
	<u>-205.295</u>	<u>-80.376</u>
Varmeregnskab i alt	<u>-205.295</u>	<u>-80.376</u>
<u>Note 21. Øvrig gæld</u>		
Andre kreditorer	2.337	0
Revision og optryk	48.000	48.000
Krøyer og Larsen	1.052	2.766
Binau Låse	1.436	0
Krüger	5.173	5.075
Grubbe Advokater	0	3.218
Hofor	0	37.030
Kone	0	5.286
Forskelsleje	0	11.079
Dong Energy	1.719	6.726
Skyldige omkostninger	0	2.463
Skyldig selskabsskat	36.321	0
Skyldig prioritetsrenter	105.507	143.077
Skyldig A-skat m.v.	20.019	11.740
Skyldig moms	<u>100.939</u>	<u>102.139</u>
	<u>322.503</u>	<u>378.599</u>

Noter til balance pr. 31. august 2015

Note 22. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 19.920.137 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld reduceret med afdrag i førstkommende år. Der henvises i øvrigt til note 19.

Foreningen har pr. 31. august 2015 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 håndpantet til Danske bank A/S, som sikkerhed for, hvad andelsboligforeningen til enhver tid af hvilken som helst årsag bliver banken skyldig.

Foreningens andelshavere: Foreningens andelshavere hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

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 26 lejligheder siden den 19. maj 1994, og foreningen udlejer fortsat 1 lejligheder og 11 erhvervslejemål til ikke-medlemmer.

Noter til balance pr. 31. august 2015

	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 104,18. Effektiv rentesats 2,3232% p.a. Lånet rentetilpasses hvert 3. år, næste gang 1. januar 2017.	104,18	7 år 6 mdr.	91.194	363.698	3.013.696	3.028.603	3.155.199	372.222
Realkredit Danmark, kontantlån opr. kr. 4.168.000. Obligationsrente 4% p.a. konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Kontantlånsrente 4,2936% p.a. Lånet er indfriet.	-	Indfriet	90.786	55.641	-	-	-	-
Realkredit Danmark, kontantlån opr. kr. 10.053.000. Obligationsrente 4% p.a. konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Kontantlånsrente 4,2156% p.a. Lånet er indfriet.	-	Indfriet	225.575	93.935	-	-	-	-
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	17 år 9 mdr.	117.906	147.214	3.441.606	3.541.246	3.541.246	151.449
Realkredit Danmark, kontantlån opr. kr. 3.883.000. Obligationsrente 2,0% p.a. konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Kontantlånsrente 2,2996% p.a.	95,57	19 år 6 mdr.	55.300	77.787	3.805.213	3.910.594	3.737.354	156.589
Realkredit Danmark, kontantlån opr. kr. 9.784.000. Obligationsrente 2,5% p.a. konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Kontantlånsrente 2,7580% p.a.	95,03	26 år 6 mdr.	162.065	124.377	9.659.622	9.956.774	9.461.922	251.240
Reduktion skyldige prioritetsrenter			742.826					
I alt			705.256	862.652	19.920.137	20.437.217	19.895.721	931.500

Øvrige noter pr. 31. august 2015

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	<u>Antal</u>	<u>Areal (kvm)</u>
Andelsboliger	103	8.056
Kommuneandele	2	173
Boliglejemål	1	68
Erhvervslejemål	11	550
	<u>117</u>	<u>8.847</u>

Beregnete nøgletal for foreningen

1. Værdiopgørelser pr. 31. august:

	2014/15	2013/14
	kr./kvm.	kr./kvm.
	<u>total</u>	<u>total</u>
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	15.599	15.599
Valuarvurdering pr. kvm.	18.763	0
	2014/15	2013/14
	kr./kvm.	kr./kvm.
	<u>andele</u>	<u>andele</u>
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	16.770	16.933
Valuarvurdering pr. kvm.	20.173	0
Foreslået andelsværdi	15.027	13.486
Reserver uden for andelsværdi	2.888	901
Andel i foreningens nettogæld m.v.	2.258	2.546
	<u>20.173</u>	<u>16.933</u>

Øvrige noter pr. 31. august 2015

	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>
	kr./kvm.	kr./kvm.
<u>2. Den løbende drift:</u>		
Indtægter pr. kvm:		
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm.	427	427
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm.	718	645
	<u>2014/15 i pct.</u>	<u>2013/14 i pct.</u>
Regnskabsmæssige procenttal:		
Vedligeholdelse	15	13
Øvrige omkostninger	51	54
Finansielle poster netto	19	17
Afdrag	15	16
Udgifter m.v.	<u>100</u>	<u>100</u>
Boligafgift i pct. af de samlede ejendomsindtægter	<u>68</u>	<u>66</u>

Note 25. Beregning af andelsværdi

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

Egenkapital pr. 31. august 2015		147.397.789
Heraf generalforsamlingsbestemte reserver		<u>-23.763.930</u>
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		123.633.859
Korrekationer i henhold til andelsboligloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	19.920.137	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-19.895.721</u>	<u>24.416</u>
		<u>123.658.275</u>
Værdi pr. indskudskrone (afrundet)	<u>123.658.275</u>	97,50
	1.268.290	
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 25. november 2014)		87,50

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele

Boligtipe	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.) pr. 31/8 2015	Andelsværdi inkl. indskud (kr.) pr. 31/8 2015	Andelsværdi pr. andelstype (kr.) Foreslået værdi	Andelsværdi inkl. indskud (kr.) Foreslået værdi
65 m2	10.025	20.050	877.187	1.754.374	977.438	1.954.876
66 m2	10.175	10.175	890.312	890.312	992.063	992.063
68 m2	10.475	230.450	916.562	20.164.364	1.021.313	22.468.886
72 m2	11.100	33.300	971.250	2.913.750	1.082.250	3.246.750
76 m2	11.715	11.715	1.025.062	1.025.062	1.142.213	1.142.213
79 m2	12.175	718.325	1.065.312	62.853.408	1.187.063	70.036.717
85 m2	13.100	78.600	1.146.249	6.877.494	1.277.250	7.663.500
94 m2	14.500	29.000	1.268.749	2.537.498	1.413.750	2.827.500
105 m2	16.200	81.000	1.417.499	7.087.495	1.579.500	7.897.500
Kommuneandele		55.675	0	4.871.563	0	5.428.313
Afrunding				55		-43
		1.268.290		110.975.375		123.658.275

Bestyrelsen gør opmærksom på, at prisforslaget er baseret på en valuervurdering af foreningens ejendom af 26. oktober 2015. En valuervurdering er gældende i maks. 18 måneder, og kan kun indgå i årsrapporten/ andelskroneberegningen en gang.

Øvrige noter pr. 31. august 2015

Note 26. Lovkrævede nøgleoplysninger

Bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 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 2015 stk.	BBR areal m ²
B1	Andelsboliger inkl. 2 kommuneandele	105	8229
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	1	68
B4	Erhvervslejemål	11	561
B5	Øvrige lejemål, kældre m.v. ekskl. garager 2.670 m ²	7	318
B6	I alt	124	9176

	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

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

Sæt kryds		Anskaffelsesprisen	Valuar vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	
			Anvendte værdier 31. august 2015 kr	Ejendoms-værdi (F2) m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²
F2	Forklaring på udregning Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		166.000.000	18.091
			Andre reserver 31. august 2015	Andre reserver (F3) m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²
F3	Forklaring på udregning Generalforsamlings bestemte reserver		23.763.930	2.590
				(F3*100/F2)
F4	Reserver i % af ejendomsværdi			14%
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 + B2)			kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	281.144	* 12 /	8.229	410
H2	Erhvervslejeindtægter	68.252	* 12 /	8.229	100
H3	Boligindtægter	13.088	* 12 /	8.229	19

Forklaring på udregning:

Årets resultat

		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)		
		2012/13	2013/14	2014/15
		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	117	129	56

Forklaring på udregning af K1:

Andelsværdi pr. balancedagen

m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)

Forklaring på udregning af K2:

(Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver) pr. balancedagen

m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)

		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	15.027
K2	Gæld - omsætningsaktiver	2.261
K3	Teknisk andelsværdi	17.288

Forklaring på udregning:

Vedligeholdelse pr. år				
m ² ultimo året i alt (B6)				
		2012/13	2013/14	2014/15
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	56	43	74
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	30	23
M3	Vedligeholdelse i alt	56	73	97

Forklaring på udregning:

(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen *100	
Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen	
P1	87%

Forklaring på udregning:

Årets afdrag				
m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)				
		2012/13	2013/14	2014/15
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
R1	Årets afdrag for de sidste 3 år	99	97	105

Likviditetsoversigt pr. 31. august 2015

		<u>31/8 2015</u> kr.
Disponible beløb:		
Restancer, andelshavere	4.100	
Beboerkonto, ind- og fraflyttere	5.300	
Mellemregning administrator	2.700	
Forudbetalte omkostninger	578.700	
Likvide beholdninger	<u>2.209.800</u>	2.800.600
Diverse gældsposter:		
Varmeregnskab	205.300	
Forudbetalt løbende boligafgift	11.600	
Beboerkonto, ind- og fraflyttere	43.200	
Øvrig gæld	<u>322.500</u>	<u>582.600</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. AUGUST 2015		<u><u>2.218.000</u></u>
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. september 2014		1.960.200
Formuetilgang i årets løb:		
Forøgelse af deposita	25.200	
Optagelse af lån	13.667.000	
Tilgang nye andele (inkl. andelsindskud)	<u>1.062.100</u>	<u>14.754.300</u>
		16.714.500
Formueafgang i årets løb:		
Årets underskud efter prioritetsafdrag og hensættelser	400.700	
Fald i kassekreditmaksimum	825.000	
Indfrielse af lån	<u>13.270.800</u>	<u>14.496.500</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. AUGUST 2015		<u><u>2.218.000</u></u>

Budget for året 2015/16 med sammenligningstal

	Budget 2015/16 (ej revideret)	Realiseret 2014/15	Budget 2014/15 (ej revideret)
Indtægter:			
Boligaft - medlemmer	3.441.000	3.438.718	3.409.000
Garageleje og parkeringspladser - medlemmer	177.000	165.960	138.000
Kælderleje - medlemmer	32.000	31.617	32.000
Lejeindtægter, beboelseslejemål	45.000	48.812	95.000
Garageleje og parkeringspladser	749.000	759.360	795.000
Kælderleje - ikke medlemmer	11.000	10.560	11.000
Lejeindtægter, erhvervslejemål	819.000	802.591	783.000
Tab lejere	0	-7.210	0
Vaskeriindtægter	100.000	106.080	120.000
Antenneregnskab	9.000	13.039	5.000
Påkravsgebyr	0	413	0
Ventelistegebyr	0	3.200	0
Salg af nøglebrikker m.v.	0	800	0
Andre indtægter	0	1.089	0
	5.383.000	5.375.029	5.388.000
Omkostninger:			
Ejendomsskatter	1.399.000	1.328.712	1.344.000
Forsikringer	160.000	155.419	160.000
Vandforbrug garager	0	7.372	0
Vandafgift	240.000	216.707	270.000
Elforbrug garager	0	21.229	0
Elforbrug fællesarealer	80.000	75.999	75.000
Refusion af elafgifter	-2.000	-1.560	-1.000
Vicevært	320.000	312.950	320.000
Trappevask	106.000	104.738	105.000
Sociale ydelser	6.000	4.693	6.000
Snerydning	10.000	0	10.000
Kørsel affald	6.000	1.832	6.000
Anden renholdelse	60.000	65.237	30.000
Fælles gårdanlæg	40.000	34.452	70.000
Vedligeholdelse, løbende	500.000	504.244	500.000
Vedligeholdelse af garager og parkeringspladser	60.000	97.264	60.000
Elektrolyse	15.000	13.962	19.000
Elevatorabonnement	70.000	59.498	70.000
Arbejdsweekend	3.000	1.118	3.000
Vedligeholdelse, genopretning og renovering (note 1)	333.000	212.166	0
Administrationshonorar	357.000	340.369	354.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	43.000	42.195	43.000
Varmeregnskabshonorar	60.000	56.935	55.000
Gebyrer m.v.	20.000	17.884	20.000
Bestyrelseshonorar	63.000	50.000	50.000
Transport	3.949.000	3.723.415	3.569.000

Budget for året 2015/16 med sammenligningstal

	Budget 2015/16 (ej revideret)	Realiseret 2014/15	Budget 2014/15 (ej revideret)
Transport	3.949.000	3.723.415	3.569.000
Kontorartikler og kopiering	8.000	7.406	6.000
Blomster og gaver	4.000	3.210	3.000
Møder og generalforsamling	20.000	11.817	20.000
Telefon	15.000	14.973	15.000
ABF kontingent	13.000	12.925	13.000
Tilskud til kurser og fester	2.000	0	2.000
Kørselsgodtgørelse	2.000	904	2.000
Ejendommens andel i varmeudgifter	0	1.490	0
Andre foreningsudgifter	5.000	172	5.000
Internet udgifter	0	90	0
OMKOSTNINGER I ALT	4.018.000	3.776.402	3.635.000
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	1.365.000	1.598.627	1.753.000
<u>Finansielle poster:</u>			
Renteindtægter bank	0	6.367	0
Prioritetsrenter og bidrag	-609.000	-705.256	-748.000
Kurstab og omkostninger ved omprioritering	0	-401.423	0
FINANSIELLE POSTER, NETTO	609.000	1.100.312	748.000
RESULTAT FØR SKAT	756.000	498.315	1.005.000
Skat af årets resultat	80.000	36.321	115.000
ÅRETS RESULTAT	676.000	461.994	890.000
<u>Forslag til resultatdisponering:</u>			
Overført til næste år	676.000	461.994	890.000
DISPONERET I ALT	676.000	461.994	890.000

Budget for året 2015/16 med sammenligningstal

	Budget 2015/16 (ej revideret)	Realiseret 2014/15	Budget 2014/15 (ej revideret)
Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:			
Overført til næste år	676.000	461.994	890.000
Betalte prioritetsafdrag	-932.000	-862.652	-834.000
Kurstab og omkostninger ved omprioritering	0	401.423	0
Af årets resultat er der anvendt til ekstraordinær genopretning og renovering af ejendommen	333.000	212.166	0
Resultat af ordinær drift	77.000	212.931	56.000
Kurstab og omkostninger ved omprioritering	0	-401.423	0
Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering	-333.000	-212.166	0
Årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser	-256.000	-400.658	56.000

LIKVIDITETSOVERSIGT FOR ÅRET

Likviditetsoversigt for året 2015/16

Likviditetsoverskud pr. 1. september 2015	2.218.000
Årets budgetterede resultat 2015/16 efter prioritetsafdrag og hensættelser	-256.000
Likviditetsoverskud pr. 31. august 2016	1.962.000

Note 1. Vedligeholdelse, genopretning og renovering

Restisolering af loft i arkaden	228.000
Opsætning af radiostyrede varmemålere	105.000
	333.000

Foranstående budget for perioden 1. september 2015 - 31. august 2016 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.