

Andelsboligforeningen Sølvgadehus

Sølvgade 3-11 og Borbergade 19-25, 1300 og 1307 København K

Årsrapport

1. september 2017 - 31. august 2018

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	5
Ledelsesberetning	
Årsregnskab 1. september 2017 - 31. august 2018	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 2017/18 for Andelsboligforeningen Sølvgadehus.

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

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

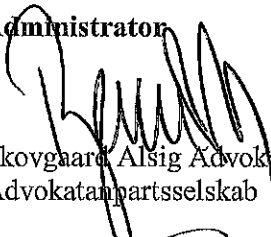
Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 13. november 2018

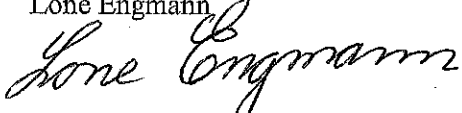
Administrator



Skovgaard Alsig Advokater
Advokatpartnerselskab

Bestyrelse


Michael Christiansen
formand


René Matthies


Lone Engmann


Inger Fischer


Susanne Nielsen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 28. november 2018.


Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Sølvgadehus

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Sølvgadehus for regnskabsåret 1. september 2017 - 31. august 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2017 - 31. august 2018 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Sølvgadehus har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. september 2017 - 31. august 2018 medtaget det af ledelsen godkendte resultatbudget for 1. september 2017 - 31. august 2018. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen, eller om den på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København V, den 13. november 2018

GLB REVISION

Statsautoriserede Revisorer A/S

CVR-nr. 30 82 19 63



Søren Deleuran Andersen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 24681

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Sølvgadehus
Sølvgade 3-11 og Borberggade 19-25
1300 og 1307 København K

CVR-nr.: 75 48 69 28
Hjemsted: København Kommune
Regnskabsår: 1. september - 31. august

Andelskapital: 1.268.290
Andelshavere: 105

Ejendommen

Matrikelnr: Sankt Annæ Vester Kvarter, Kbh 655

Bestyrelse

Michael Christiansen, formand
René Matthies
Lone Engmann
Inger Fischer
Susanne Nielsen

Administrator

Skovgaard Alsig Advokater Advokatanpartsselskab
Overgaden Nedenvandet 9A, 3. th.
1414 København K.
Tlf.: 33131130
Mail: info@skovgaardalsig.dk

Revisor

GLB REVISION Statsautoriserede Revisorer A/S
Gammel Kongevej 1, 2
1610 København V

Advokatforbindelse

Skovgaard Alsig Advokater Advokatanpartsselskab

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 28. november 2018

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, bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 jf. andelsboliglovens § 6 stk. 2 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser andelsboligforeningens 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 budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt renter af bankgæld.

Låneomkostninger og eventuelt kurstab ved låneoptagelsen er udgiftsført i det år hvor lånet hjemtages, når beløbene anses for uvæsentlige. Væsentlige låneomkostninger og kurstab fordeles derimod over lånets samlede løbetid.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede 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 andelsboligforeningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeksslån mv.).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes andelsboligforeningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på andelsboligforeningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

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 andelsboligforeningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter er indregnet under aktiver og omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontante beholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af andelsboligforeningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med 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 anses for relativt uvæsentlige.

Eventuelt væsentlige låneomkostninger og kurstab, som ikke er udgiftsført 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

Andelsboligforeningens vedtægter bestemmer, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførelse.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 30 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

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

Anvendt regnskabspraksis

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 31. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven.

Vedtægterne bestemmer desuden, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse 1. september - 31. august

Note	Budget		
	2017/18	2017/18 (ej revideret)	2016/17
1 Boligafgift	3.804.041	3.702.000	3.694.710
2 Lejeindtægter	1.759.551	1.766.000	1.755.982
3 Antenne	7.563	4.000	6.506
4 Øvrige indtægter	128.121	100.000	162.468
Indtægter i alt	5.699.276	5.572.000	5.619.666
5 Ejendomsskat og forsikringer	-1.560.610	-1.670.000	-1.568.330
6 Forbrugsafgifter	-332.704	-358.000	-367.877
7 Renholdelse	-483.857	-559.000	-474.450
8 Vedligeholdelse, løbende	-354.946	-648.000	-614.216
9 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-2.937.632	-3.014.000	-268.608
10 Administrationsomkostninger	-499.548	-538.000	-499.619
11 Øvrige foreningsomkostninger	-135.720	-105.000	-111.764
Omkostninger i alt	-6.305.017	-6.892.000	-3.904.864
Resultat før finansielle poster	-605.741	-1.320.000	1.714.802
12 Finansielle omkostninger	-543.093	-507.000	-667.455
Finansielle poster netto	-543.093	-507.000	-667.455
Resultat før skat	-1.148.834	-1.827.000	1.047.347
13 Skat af årets resultat	-11.528	-150.000	-142.584
Årets resultat	-1.160.362	-1.977.000	904.763

Årets resultat før indregning af vedligeholdelse, genopretning og renovering, men efter indregning af årets prioritetsafdrag udgør i alt kr. 761.516 (budget for året 2017/18 kr. 40.000).

Årets resultat fordeles således:

Betalte prioritetsafdrag	1.015.754	997.000	965.314
Overført restandel af årets resultat	-2.176.116	-2.974.000	-60.551
Overført til "Overført resultat"	-1.160.362	-1.977.000	904.763
I alt	-1.160.362	-1.977.000	904.763

Balance 31. august

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Anlægsaktiver			
14	Ejendom	217.000.000	180.000.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	217.000.000	180.000.000
	Anlægsaktiver i alt	217.000.000	180.000.000
Omsætningsaktiver			
15	Mellemregning med beboere	22.615	4.440
16	Andre tilgodehavender	79.426	58.073
17	Periodeafgrænsningsposter	747.307	568.069
	Tilgodehavender i alt	849.348	630.582
18	Likvide beholdninger	2.980.944	2.411.863
	Omsætningsaktiver i alt	3.830.292	3.042.445
	Aktiver i alt	220.830.292	183.042.445

Balance 31. august

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Egenkapital		
19 Andelsindskud	1.268.290	1.268.290
20 Reserve for opskrivning af ejendom	182.245.076	145.245.076
21 Overført resultat	-11.968.165	-8.308.202
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>171.545.201</u>	<u>138.205.164</u>
22 Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	<u>27.500.000</u>	<u>25.000.399</u>
Andre reserver	<u>27.500.000</u>	<u>25.000.399</u>
Egenkapital i alt	<u>199.045.201</u>	<u>163.205.563</u>
Gældsforpligtelser		
23 Gæld til realkreditinstitutter	19.078.794	17.140.782
Deposita	<u>949.845</u>	<u>906.530</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>20.028.639</u>	<u>18.047.312</u>
23 Kortfristet del af langfristet gæld	1.093.969	996.736
24 Gæld til pengeinstitutter	1.569	0
25 Mellemlægning med beboere	2.447	70.302
26 Varmeregnskab	81.186	75.707
27 Anden gæld	<u>577.281</u>	<u>646.825</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.756.452</u>	<u>1.789.570</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>21.785.091</u>	<u>19.836.882</u>
Passiver i alt	<u>220.830.292</u>	<u>183.042.445</u>
28 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
29 Eventualforpligtelser		
30 Nøgleoplysninger		
31 Beregning af andelsværdi		

Noter

	2017/18	Budget 2017/18 (ej revideret)	2016/17
1. Boligafgift			
Boligafgift - medlemmer	3.539.174	3.442.000	3.441.468
Garageleje og parkeringspladser - medlemmer	233.250	228.000	221.625
Kælderleje - medlemmer	31.617	32.000	31.617
	3.804.041	3.702.000	3.694.710
2. Lejeindtægter			
Lejeindtægter, beboelseslejemål	45.274	45.000	45.137
Lejeindtægter, erhvervslejemål	851.117	846.000	837.875
Garageleje og parkeringspladser	855.600	864.000	866.160
Kælderleje - ikke medlemmer	10.560	11.000	10.560
Tab lejere	-3.000	0	-3.750
	1.759.551	1.766.000	1.755.982
3. Antenne			
Indbetalt af beboere	188.351	180.000	177.388
Afholdte udgifter	-180.788	-176.000	-170.882
	7.563	4.000	6.506
4. Øvrige indtægter			
Vaskeriindtægt	121.705	100.000	159.105
Restancegebyrer og ventelistegebyrer	3.292	0	2.650
Diverse	3.124	0	713
	128.121	100.000	162.468
5. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	1.399.177	1.511.000	1.412.004
Forsikringer	161.433	159.000	156.326
	1.560.610	1.670.000	1.568.330

Noter

	<u>2017/18</u>	Budget <u>2017/18</u> (ej revideret)	<u>2016/17</u>
6. Forbrugsafgifter			
Vandafgift	232.980	240.000	235.837
Vandforbrug garager	6.113	0	13.070
Elforbrug fællesarealer	62.819	120.000	95.058
Elforbrug garager	32.352	0	25.472
Refusion af el-afgifter	-1.560	-2.000	-1.560
	<u>332.704</u>	<u>358.000</u>	<u>367.877</u>
7. Renholdelse			
Vicevært (inkl. reg. af feriepenge kr. 1.900)	372.424	370.000	369.194
Fællesgård 2016	-53.337	0	0
Fællesgård 2017	-56.816	0	0
Diverse	8.594	6.000	5.635
Snerydning	0	10.000	0
Trappevask	112.629	111.000	109.333
Sociale ydelser	4.326	6.000	4.184
Kørsel affald	12.278	6.000	8.723
Fælles gårdanlæg	83.759	50.000	10.464
Tilgodehavende Prinsessegården	0	0	-33.083
	<u>483.857</u>	<u>559.000</u>	<u>474.450</u>

Noter

	2017/18	Budget 2017/18 (ej revideret)	2016/17
8. Vedligeholdelse, løbende			
Drift af vaskeri (inkl centrifuge kr. 14.375)	55.523		125.216
Varmeanlæg	26.940		39.050
Maler	0		0
Elektriker	0		6.043
Glarmester	0		1.808
Murer	0		90.578
Renovering gulv erhvervslejemål	35.790		0
Tømrer	0		18.688
VVS	48.828		63.043
Låseservice	7.564		6.424
Diverse	3.032		37.891
Kloakarbejde	1.463		5.771
Gårdsplads og vej	-6.962		67.449
Dørtelefon	14.941		700
Elevatorabonnement	87.236		58.583
Elevator	16.915		43.810
Vedligeholdelse af garager og parkeringspladser	53.734		48.790
Elektrolyse	9.270		0
Arbejdsweekend	672		372
	354.946	648.000	614.216
9. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Ny bygning mod Adelgade	2.900.976	3.014.000	71.250
Opsætning af radiostyrede varmemålere	0	0	3.258
Ny varmtvandsbeholder i varmecentral	0	0	194.100
Vinduesudskiftning	36.656	0	0
	2.937.632	3.014.000	268.608

Noter

	2017/18	Budget 2017/18 (ej revideret)	2016/17
10. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar (inkl. nøgleoplysningsskema kr. 1.900)	345.021	360.000	345.021
Udarbejdelse og revision af årsrapport	44.431	45.000	44.431
Varmeregnskabshonorar	49.101	60.000	47.660
Gebyrer m.v.	18.399	20.000	19.685
Kontorartikler og kopiering	5.726	5.000	2.607
Møder og generalforsamling	14.005	20.000	12.357
Blomster og gaver	3.710	4.000	3.910
Telefon	19.155	24.000	23.948
	499.548	538.000	499.619
11. Øvrige foreningsomkostninger			
Bestyrelseshonorar	62.500	63.000	62.500
Valuarvurdering	20.000	20.000	20.000
ABF kontingent	13.338	13.000	13.200
Diverse	1.503	5.000	10.546
Internet	743	0	485
Kørselsgodtgørelse	590	2.000	416
Andre abonnementer	2.469	0	2.370
Tilskud til fester og kurser	0	2.000	0
Omkostning ved byggesager	34.577	0	0
Annonceudgifter	0	0	2.247
	135.720	105.000	111.764

Noter

	<u>2017/18</u>	Budget <u>2017/18</u> (ej revideret)	<u>2016/17</u>
12. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	543.073	507.000	548.350
Renter, pengeinstitutter	20	0	98
Låneomkostninger	0	0	33.241
Kurstab ved indfrielse af kontantlån	0	0	85.766
	<u>543.093</u>	<u>507.000</u>	<u>667.455</u>
13. Skat af årets resultat			
Skat af årets resultat	11.528	150.000	142.584
	<u>11.528</u>	<u>150.000</u>	<u>142.584</u>

Noter

	<u>31/8 2018</u>	<u>31/8 2017</u>
14. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. september 2017	34.754.924	34.754.924
Anskaffelsessum 31. august 2018	34.754.924	34.754.924
Opskrivninger 1. september 2017	145.245.076	145.245.076
Årets opskrivning	37.000.000	0
Opskrivninger 31. august 2018	182.245.076	145.245.076
Regnskabsmæssig værdi 31. august 2018	217.000.000	180.000.000
Ejendomsvurdering 1. oktober 2017 (årsomvurdering)	138.000.000	138.000.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi 31. august 2018 i henhold til vurdering af 12. oktober 2018 af ejendom-smægler og valuar Jette Lundsgaard fra Lundsgaard / erhverv. Den offentlige ejendomsvurdering (årsomvurdering) 1. oktober 2017 udgør 138.000.000 kr.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 1,8 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 pågældende betale 20 mio. kr. for ejendommen, idet 5 pct. af 20 mio. kr. netop er 1 mio. kr. Hvis investoren i stedet kræver et afkast på 10 pct. af sin investering, vil den pågældende kun betale 10 mio. kr. for ejendommen, idet 10 pct. af 10 mio. kr. udgør 1 mio. kr.

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

15. Mellemsgning med beboere

Restancer	20.090	4.440
Ej registrerede flyttesager	2.525	0
	22.615	4.440

Noter

	<u>31/8 2018</u>	<u>31/8 2017</u>
16. Andre tilgodehavender		
Andre tilgodehavender lejere og andelshavere	62.976	0
Forsikringerstatningssager	4.940	0
Andre tilgodehavender	10.037	0
Gebyrer	0	200
Dong energy (bolig 118)	0	2.360
Tilgodehavende vaskeri	0	22.430
Fællesgård Prinsessegården	0	33.083
Overskydende skat	1.473	0
	<u>79.426</u>	<u>58.073</u>
17. Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalt forsikring	125.635	2.913
Forudbetalt ejendomsskat	479.381	436.779
Forudbetalt vandafgifter	83.409	80.993
Forudbetalt elevatorabonnement	20.230	19.698
Forudbetalt Yousee	10.766	10.095
Forudbetalt Verdens TV	18.343	17.591
Forudbetalt trappevask	9.543	0
	<u>747.307</u>	<u>568.069</u>
18. Likvide beholdninger		
Danske Bank A/S, erhvervskonto	2.973.168	2.398.584
Kassebeholdning	7.776	10.000
Danske Bank A/S, bestyrelseskonto	0	3.279
	<u>2.980.944</u>	<u>2.411.863</u>
19. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. september 2017	1.268.290	1.268.290
	<u>1.268.290</u>	<u>1.268.290</u>

Noter

	<u>31/8 2018</u>	<u>31/8 2017</u>
20. Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. september 2017	145.245.076	145.245.076
Årets værdiregulering	<u>37.000.000</u>	<u>0</u>
	<u>182.245.076</u>	<u>145.245.076</u>
21. Overført resultat		
Overført resultat 1. september 2017	-8.308.202	-8.207.355
Årets overførte overskud eller underskud	-1.160.362	904.763
Overført til reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	<u>-2.499.601</u>	<u>-1.005.610</u>
	<u>-11.968.165</u>	<u>-8.308.202</u>
22. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Reserveret 1. september 2017	25.000.399	23.994.789
Overført fra overført resultat	<u>2.499.601</u>	<u>1.005.610</u>
	<u>27.500.000</u>	<u>25.000.399</u>

Noter

23. Gæld til realkreditinstitutter

	Kurs	Restløbe-		Afdrag	Renter og bidrag		Regnskabs-		Heraf afdrag første år	Kursværdi
		tid i år	Restgæld		mæssig værdi	Restgæld				
Realkredit Danmark 008	105,16	5	389.872	57.038	1.870.657	1.870.657	399.009	1.966.951		
Realkredit Danmark 021	100,00	17	163.937	93.815	3.324.465	3.324.465	167.740	3.403.177		
Realkredit Danmark 022	100,00	24	265.438	289.828	8.884.703	8.884.703	272.834	9.130.298		
Realkredit Danmark 023	100,00	15	177.489	68.450	3.060.956	3.060.956	180.558	3.109.867		
Realkredit Danmark 024	99,71	30	19.018	33.942	3.031.982	3.031.982	73.828	3.078.734		
			1.015.754	543.073	20.172.763	20.172.763	1.093.969	20.689.027		

Realkredit Danmark 008, flexlån opr. kr. 6.838.000. Lånet er inkonvertibelt og kurs 105,16. Effektiv rentesats 2,3232% p.a. Lånet rentetilpasses næste gang 1. januar 2023.

Realkredit Danmark 021, kontantlån opr. kr. 3.883.000. Obligationsrente 2,0% p.a. konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Kontantlånsrente 2,2996% p.a.

Realkredit Danmark 022, kontantlån opr. kr. 9.784.000. Obligationsrente 2,5% p.a. konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Kontantlånsrente 2,7580% p.a.

Realkredit Danmark 023, kontantlån opr. kr. 3.327.000. Obligationsrente 1,5% p.a. konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Kontantlånsrente 1,7184% p.a.

Realkredit Danmark 024, kontantlån opr. kr. 3.051.000. Obligationsrente 2,0% p.a. konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Kontantlånsrente 2,1360% p.a.

Noter

	<u>31/8 2018</u>	<u>31/8 2017</u>
24. Gæld til pengeinstitutter		
Danske Bank A/S, bestyrelseskonto	1.569	0
	<u>1.569</u>	<u>0</u>
25. Mellemregning med beboere		
Fraflyttere	197	67.302
Forudbetalt løbende boligafgift og leje	2.250	3.000
	<u>2.447</u>	<u>70.302</u>
26. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	661.680	663.180
Fjernvarmeomkostning	-580.494	-587.473
	<u>81.186</u>	<u>75.707</u>
27. Anden gæld		
Moms	130.717	128.388
Øvrige skyldige omkostninger	148.899	123.187
Skyldig A-skat mv.	17.588	17.452
Feriepengeforpligtelse	40.600	38.700
Skyldig selskabsskat 2015/16	0	108.201
Skyldig selskabsskat 2016/17	142.584	142.584
Skyldige prioritetsrenter og bidrag	96.893	88.313
	<u>577.281</u>	<u>646.825</u>

Noter

28. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 20.173 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. august 2018 udgør 203.000 t.kr.

Andelsboligforeningen har deponeret ejerpantebreve på i alt 2.000 t.kr. til sikkerhed for kreditfaciliteter. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

29. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 30, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle andelsboligforeningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet andelsboligforeningen som følge af en vedtægtsbestemmelse ikke kan afhænde den sidste ledige lejelejlighed. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Der er afhændet 26 lejligheder siden den 19. maj 1994, og andelsboligforeningen udlejer fortsat 1 lejlighed og 11 erhvervslejemål til ikke-medlemmer.

30. Nøgleoplysninger

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.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Noter

30. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Bolittype	31/08 2016	31/08 2017	31/08 2018	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	8.229	8.229	105	8.229
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	68	68	1	68
B4	Erhvervslejemål	561	561	11	606
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	318	318	7	308
B6	I alt	9.176	9.176	124	9.211

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1984
D2	Ejendommens opførelsesår	1960

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffel- sesprisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/08 2018 kr.	Ejendomsværdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	217.000.000	23.559

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/08 2018 kr.	Andre reserver (F3) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	27.500.000	2.986

Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	13

Noter

30. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Forklaring på udregning:

Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Felt nr.				kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	309.197	* 12 /	451
H2	Erhvervslejeindtægter	70.653	* 12 /	103
H3	Boliglejeindtægter	13.088	* 12 /	19

Forklaring på udregning:

Årets resultat
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Felt nr.		År 2015/16 kr. pr. m ²	År 2016/17 kr. pr. m ²	År 2017/18 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	110	110	-141

Forklaring på udregning af K1:

Andelsværdi pr. balancedagen
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Forklaring på udregning af K2:

(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Felt nr.		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	20.784
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	2.182
K3	Teknisk andelsværdi	22.966

Forklaring på udregning:

Vedligeholdelse pr. år
m² ultimo året i alt (B6)

Felt nr.		År 2015/16 kr. pr. m ²	År 2016/17 kr. pr. m ²	År 2017/18 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	54	67	39
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	36	29	319
M3	Vedligeholdelse i alt	90	96	358

Noter

30. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:

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

Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

Feltnr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	90

Forklaring på udregning:

Årets afdrag

m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Feltnr.	År 2015/16 kr. pr. m ²	År 2016/17 kr. pr. m ²	År 2017/18 kr. pr. m ²
R	113	117	123

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

	kr. pr. m ² an- dele (B1 + B2)	kr. pr. m ² i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	16.770	14.982
Valuarvurdering	26.370	23.559
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.182	1.949
Foreslået andelsværdi	20.784	18.568
Reserver uden for andelsværdi	3.342	2.986
		kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		451
Boliglejeindtægt pr. udlejede boligm ² ultimo	13.088 *12/68	2.310
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervsm ² ultimo	70.653 *12/606	1.399
Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):		%
Vedligeholdelsesomkostninger		42
Øvrige omkostninger		38
Finansielle poster, netto		7
Afdrag		13
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		67

Noter

31. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi):

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	171.545.201
Korrekationer i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	20.172.763
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-20.689.027</u>
	<u>171.028.937</u>
Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. august 2018.	
Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>1.268.290</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u>134,85</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 30. november 2017)	<u>117,60</u>

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

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele

Boligttype	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.) pr. 31/8 2017	Andelsværdi inkl. indskud (kr.) pr. 31/8 2017	Andelsværdi pr. andelstype (kr.) Foreslået værdi	Andelsværdi inkl. indskud (kr.) Foreslået værdi
65 m2 (2)	10.025	20.050	1.178.940	2.357.880	1.351.871	2.703.743
66 m2 (1)	10.175	10.175	1.196.580	1.196.580	1.372.099	1.372.099
68 m2 (22)	10.475	230.450	1.231.860	27.100.920	1.412.554	31.076.183
72 m2 (3)	11.100	33.300	1.305.360	3.916.080	1.496.835	4.490.505
76 m2 (1)	11.715	11.715	1.377.684	1.377.684	1.579.768	1.579.768
79 m2 (59)	12.175	718.325	1.431.780	84.475.020	1.641.799	96.866.126
85 m2 (6)	13.100	78.600	1.540.560	9.243.360	1.766.535	10.599.210
94 m2 (4)	14.500	58.000	1.705.200	6.820.800	1.955.325	7.821.300
105 m2 (5)	16.200	81.000	1.905.120	9.525.600	2.184.570	10.922.850
Kommuneandele (2)		26.675		3.597.124		3.597.124
Afrunding				0		31
105		1.268.290		149.611.048		171.028.937

Likviditetsoversigt pr. 31. august 2018

		<u>31/8 2018</u> kr.
Disponible beløb:		
Restancer, andelshavere	20.100	
Beboerkonto, ej registrerede flyttesager	2.500	
Andre tilgodehavender	79.400	
Forudbetalte omkostninger	747.300	
Likvide beholdninger	<u>2.981.000</u>	3.830.300
Diverse gældsposter:		
Danske Bank A/S, bestyrelseskonto	1.600	
Varmeregnskab	81.200	
Forudbetalt løbende boligafgift	2.200	
Beboerkonto, fraflyttere	200	
Øvrig gæld	<u>577.300</u>	<u>662.500</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. AUGUST 2018		<u><u>3.167.800</u></u>
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. september 2017		2.249.600
Formuetilgang i årets løb:		
Forøgelse af deposita	43.300	
Optagelse af lån	<u>3.051.000</u>	<u>3.094.300</u>
		5.343.900
Formueafgang i årets løb:		
Årets underskud efter prioritetsafdrag og hensættelser		<u>2.176.100</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. AUGUST 2018		<u><u>3.167.800</u></u>

Budget for året 2018/19 med sammenligningstal

	Budget 2018/19 (ej revideret)	Realiseret 2017/18	Budget 2017/18 (ej revideret)
<u>Indtægter:</u>			
Boligafgift - medlemmer	3.694.000	3.539.174	3.442.000
Garageleje og parkeringspladser - medlemmer	237.000	233.250	228.000
Kælderleje - medlemmer	32.000	31.617	32.000
Lejeindtægter, beboelseslejemål	45.000	45.274	45.000
Garageleje og parkeringspladser	850.000	855.600	864.000
Kælderleje - ikke medlemmer	11.000	10.560	11.000
Lejeindtægter, erhvervslejemål	848.000	851.117	846.000
Tab lejere	0	-3.000	0
Vaskeriindtægter	100.000	121.705	100.000
Antenneregnskab	4.000	7.563	4.000
Restancegebyrer og ventelistegebyrer	0	3.292	0
Andre indtægter	0	3.124	0
	5.821.000	5.699.276	5.572.000
<u>Omkostninger:</u>			
Ejendomsskatter	1.440.000	1.399.177	1.511.000
Forsikringer	166.000	161.433	159.000
Vandafgift	240.000	239.093	240.000
Elforbrug fællesarealer	100.000	95.171	120.000
Refusion af el-afgifter	-2.000	-1.560	-2.000
Vicevært (inkl. regulering af feriepengeforpligtelse)	370.000	262.271	370.000
Trappevask	113.000	112.629	111.000
Sociale ydelser	6.000	4.326	6.000
Snerydning	10.000	0	10.000
Kørsel affald	6.000	12.278	6.000
Anden renholdelse	6.000	8.594	6.000
Fælles gårdanlæg	50.000	83.759	50.000
Vedligeholdelse, løbende	500.000	204.034	500.000
Vedligeholdelse af garager og parkeringspladser	60.000	53.734	60.000
Elektrolyse	15.000	9.270	15.000
Elevatorabonnement	70.000	87.236	70.000
Arbejdsweekend	3.000	672	3.000
Vedligeholdelse, genopretning og renovering, jf. note 1	2.583.000	2.937.632	3.014.000
Administrationshonorar (inkl. nøgleoplysningsskema 1	358.000	345.021	360.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	45.000	44.431	45.000
Varmeregnskabshonorar	60.000	49.101	60.000
Gebyrer m.v.	20.000	18.399	20.000
Bestyrelseshonorar	63.000	62.500	63.000
Valuarvurdering	20.000	20.000	20.000
Kopiering og kontorartikler	5.000	5.726	5.000
Blomster og gaver	4.000	3.710	4.000
Møder og generalforsamling	20.000	14.005	20.000
Transport	6.331.000	6.232.642	6.846.000

Budget for året 2018/19 med sammenligningstal

	Budget 2018/19 (ej revideret)	Realiseret 2017/18	Budget 2017/18 (ej revideret)
Transport	6.331.000	6.232.642	6.846.000
Telefon	24.000	19.155	24.000
ABF kontingent	13.000	13.338	13.000
Tilskud til kurser og fester	2.000	0	2.000
Kørselsgodtgørelse	2.000	590	2.000
Omkostning ved byggesager	0	34.577	0
Andre foreningsudgifter	5.000	1.503	5.000
Internet udgifter	0	743	0
Andre abonnementer	0	2.469	0
OMKOSTNINGER I ALT	6.377.000	6.305.017	6.892.000
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	-556.000	-605.741	-1.320.000
<u>Finansielle poster:</u>			
Prioritetsrenter og bidrag	-559.000	-543.073	-507.000
Renter bank	0	-20	0
FINANSIELLE POSTER, NETTO	559.000	543.093	507.000
RESULTAT FØR SKAT	-1.115.000	-1.148.834	-1.827.000
Skat af årets resultat	150.000	11.528	150.000
ÅRETS RESULTAT	-1.265.000	-1.160.362	-1.977.000
<u>Forslag til resultatdisponering:</u>			
Overført til næste år	-1.265.000	-1.160.362	-1.977.000
DISPONERET I ALT	-1.265.000	-1.160.362	-1.977.000
Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:			
Overført til næste år	-1.265.000	-1.160.362	-1.977.000
Betalte prioritetsafdrag	-1.094.000	-1.015.754	-997.000
Af årets resultat er der anvendt til ekstraordinær genopretning og renovering af ejendommen	2.583.000	2.937.632	3.014.000
Resultat af ordinær drift	224.000	761.516	40.000
Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering	-2.583.000	-2.937.632	-3.014.000
Årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser	-2.359.000	-2.176.116	-2.974.000

Budget for året 2018/19 med sammenligningstal

Note 1. Vedligeholdelse, genopretning og renovering

Vinduesprojekt	1.780.000
Etablering ny pergola med plantekasser	160.000
Rest ny bygning	113.000
Udskiftning af dørkontakter og tove på elevatorer	530.000
	<u>2.583.000</u>

LIKVIDITETSOVERSIGT FOR ÅRET

Likviditetsoversigt for året 2018/19

Likviditetsoverskud pr. 1. september 2018	3.167.800
Årets budgetterede resultat 2018/19 efter prioritetsafdrag og hensættelser	<u>-2.359.000</u>
Likviditetsoverskud pr. 31. august 2019	<u>808.800</u>

Foranstående budget for perioden 1. september 2018 - 31. august 2019 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.