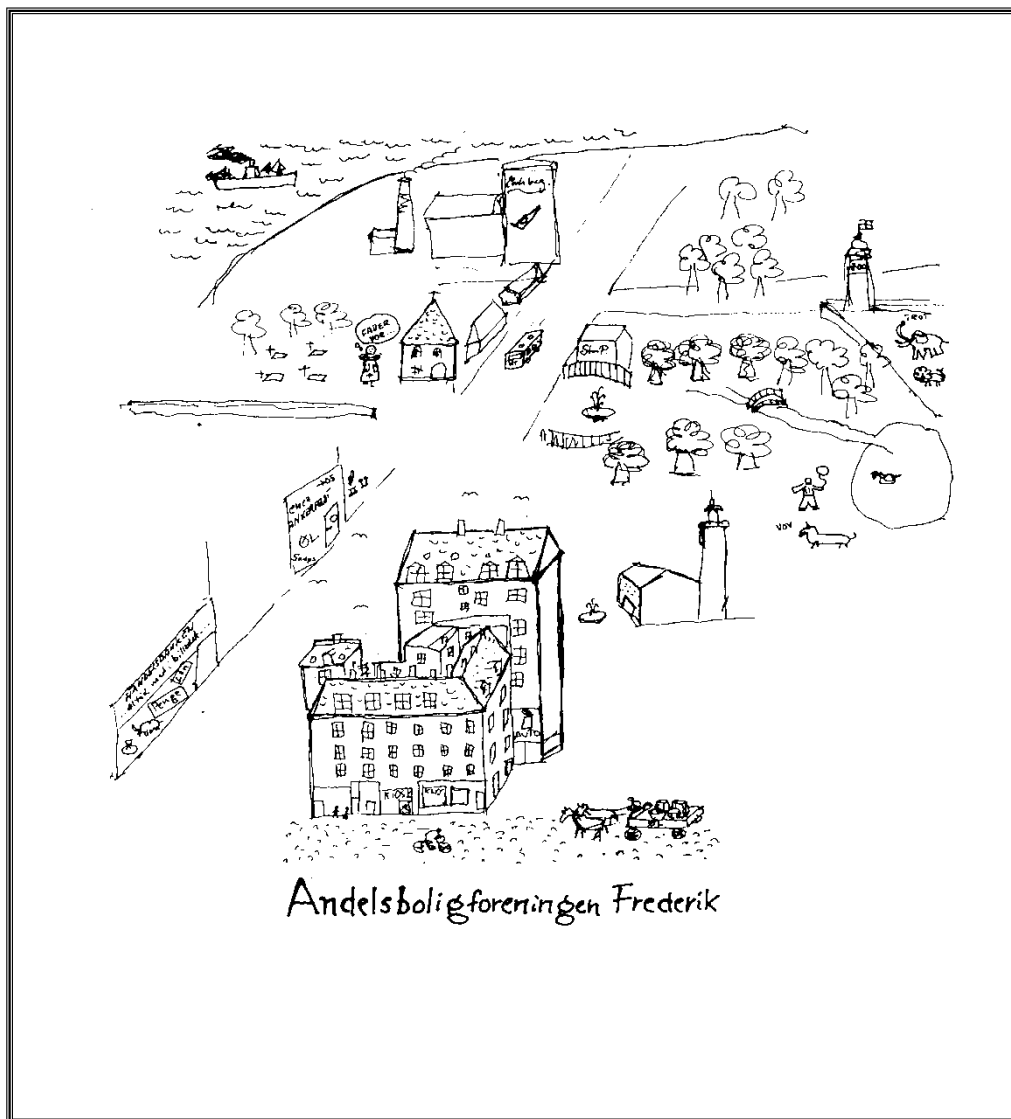




Referat af til ordinær generalforsamling i A/B Frederik
Tirsdag den 25. marts 2014, klokken 20.00

Der afholdtes i Medborgerhuset (Biblioteket) Danasvej 30 B, 2. sal
2000 Frederiksberg

Debat / beslutninger på mødet er skrevet med fed skrift sidst under hvert punkt.

Dagsorden / Indholdsfortegnelse

1)	<u>Valg af dirigent.</u>	3
2)	<u>Bestyrelsens beretning</u>	3
3)	<u>Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab.</u>	9
a)	Specielt vedrørende varmeregnskab	12
b)	Andelskrone	14
4)	<u>Forelæggelse af drift- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.</u>	15
a)	Budgettet i hovedtal	17
b)	Likviditetsoversigt	18
c)	Den foreslåede andelsværdi og boligafgift giver følgende værdier	18
5)	<u>Forslag - Ingen</u>	20
a)	Forslag om hurtigere internet	20
1.	Forslag:	20
2.	Forslag:	22
6)	<u>Valg af administrator og revisor</u>	22
a)	Valg af administrator	22
b)	Valg af revisor	23
7)	<u>Valg til bestyrelsen</u>	23
a)	Valg af Formand	23
b)	Valg af bestyrelsesmedlemmer	23
c)	Valg af suppleanter	24
d)	Herefter ser bestyrelsen således ud	24
8)	<u>Eventuelt.</u>	24
	<u>Her blev der talt om følgende :</u>	24
Bilag	<u>Årsrapport med revisionsprotokollat</u>	26
Bilag	<u>Udkast til budget med specifikationer</u>	26

1) Valg af dirigent.

Bestyrelsen foreslår Mikael Christensen som dirigent og referent.

I foreningen er der 49 andelshavere og vedtægternes § 24,1, kræver et fremmøde på mindst 1/5, hvilket er lig med 10, for at være beslutningsdygtig.

Formanden Vivi Vestergaard bød velkommen til alle og foreslog Mikael Christensen som dirigent og referent.

Han blev valgt til begge dele.

I foreningen er der 49 andelshavere, heraf var der fremmødte 18 hvor af 4 var ved fuldmagt. Dirigenten kunne konstatere, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt 14 dage i forvejen, og at dagsordenen var i overensstemmelse med vedtægterne.

Derudover kunne dirigenten konstatere, at der var andelshavere nok på generalforsamlingen til, at den var beslutningsdygtig, da vedtægterne kræver mindst 1/5 fremmødte, hvilket er lig med 10, § 24.1 i foreningens vedtægter.

2) Bestyrelsens beretning

Velkommen til disse nye andelshavere:

- Rikke Nymark, Godthåbsvej 11A, 2.th.
- Anders Hansen, Godthåbsvej 11A, 3.tv.
- Frederik Lundsgaard Ebbesen, Godthåbsvej. 11C, 3.tv.
- Carsten Andresen, Godthåbsvej 13 C, st.
- Camilla Stæhr, Godthåbsvej 13 C, 4. sal
- Johanne Katrine Dumong, Sindshvilevej 10, 2.th.
- Sanni Klemmensen, Godthåbsvej 11C, 2.tv.
- Ditte Wichmann, Godthåbsvej 11C, 3.tv
- Nanna Engberg, Godthåbsvej 13A, 2.sal

Bygningstilstand og vedligeholdelse

- A/B Frederik fik i foråret 2013 foretaget ny tilstandsvurdering af ejendommene, undersøgt risikoen for oversvømmelse og hvordan dette kan forebygges samt fik foretaget energimærke-undersøgelse, da vores gældende energimærkning udløb i maj.

Bestyrelsen var meget tilfreds med tilstandsrapportens konklusion, da den fastslog, at foreningens bygninger generelt er i god stand bl.a. på grund af den løbende vedligeholdelse, der foretages. Således tildeles vi ikke den værste karakter, 'dårlig', en eneste gang i gennemgangen af ejendommenes bygningsdele (tag, kælder, facade, sokkel, vinduer, døre, trapper, porte). Den vedligeholdelse, som rapporten påpeger, venter eller anbefaler foretages inden for en kortere eller længere årrække, ligger samtidig på et økonomisk niveau, der matcher foreningens aktuelle henlæggelser årligt - 570.000 kr.

Dette blev iværksat i 2013 baseret på anbefaling i rapporten:

Højvandssikring af kældrene.

Tilbud på renovering af skorstene og rygning blev modtaget og accepteret i 2013 og iværksat i januar 2014.

- Det er planen, at erhvervsvinduer skal udskiftes i Godthåbsvej 11 ABC i 2014. Derefter udskiftning af erhvervsvinduer i 2015 i Godthåbsvej 13.
- Mht energimærkningen gik foreningens ejendomme fra karakteren F til den bedre D.
- Godthåbsvej 13 og Sindshvilevej 10 fik i 2013 nye hoveddøre. Derved har alle foreningens lejligheder fået monteret nye hoveddøre til gavn for både varmeregnen og støjformindskelse. Samtidig udskiftede dørfirmaet et utæt vindues/altandør-parti på Godthåbsvej 11B, 4. sal.
- Der blev foretaget undersøgelse af, om udsugningen i ejendommene kunne omstilles, så emhætter både med og uden motor kan tilsluttes samme system, men dette kan ikke lade sig gøre. Der vil kræve, at der bygges en ny skakt, og det vil blive for dyrt.
- Fugtproblem i to udestuevægge på Godthåbsvej. Fugten siver ifølge undersøgelser foretaget af OK Topdahl ned via de øverste terrassegulve i 11 C og 13 C. Der bliver etableret hårdtræsgulv i stedet for flisegulv på anbefaling af Topdahl. Efterfølgende males væggene i udestuerne nedenunder. Firmaet, der har fået opgaven, nåede ikke at gå i gang i 2013 pga travlhed, men vicevært Lars holder kontakten med dem for info om startdato, når den værste vinter er overstået.
- Vand trængte igennem gulvet på stuelejlighed på Sindshvilevej pga rørutæthed og ned i viceværts-kælderen. Skaden blev hurtigt opdaget, så fugten nåede ikke at brede sig i

væsentlig grad. Alt er tørt igen. Der er indkøbt en affugtningsmaskine til brug i foreningens kældre, når behovet skulle opstå.

- En anden vandskadesag pga en løs vandhane, hvor der løb vand fra 2. til 1. sal. Skadeservice var ude og fugtmåle, men fandt ikke anledning til affugtning, og der er efterfølgende blevet spartlet og malet.
- Alle for- og bagtrapper fik i sommeren tre lag polish.
- Foreningens gamle vinduespudserfirma indstillede forretningen. Ny aftale blev indgået. Der pudses vinduer på fortrapperne og bagtrapperne to gange om året.
- Frostskaide på trappe ind til butik Godthåbsvej 11A. Reparation blev betalt af foreningen.
- Igangværende projekt i bestyrelsen: Forenkling af foreningens vedligeholdelsesstandard, så der ikke skal kontrolleres så mange detaljer af bestyrelsesmedlem Ole og Lars ved flyttesynet. Detaljer, der i dag er uvæsentlige. Standarden blev udarbejdet ved byfornyelsen, hvor der var grund til som forening at sikre, at folk passede på deres nyrenoverede boliger. Men i dag er der gået så mange år, og der er sket så mange ændringer i boligerne, at dele af denne kontrol er spild af tid og uden effekt. En gruppe i bestyrelsen ser på præcise input til forenklinger – herunder også til beboervejledningen.

Ordinær generalforsamling 15. april 2013

20 (heraf 7 fuldmagter) deltog i den ordinære generalforsamling af 49 mulige. Tak til de fremmødte. Generalforsamlingen var med 20 deltagere beslutningsdygtig, men vi kunne sagtens have været endnu flere. Bestyrelsen opfordrer alle til at møde op og på den måde få medindflydelse på deres bolig.

Arbejdsweekenderne 1.-2. juni og 24-25. august samt andelsfesten 24. august

Begge arbejdsweekender blev gennemført med endda meget fint deltagerantal. Mange tak for det. Jo mere vi får ordnet i arbejdsweekenderne, jo mindre bliver udgifterne til håndværkerne og derved i sidste ende: jo mere kan vi sikre, at huslejen ikke stiger for meget.

I juni var 11 tilmeldt lørdag. 4 om søndagen.

Disse opgaver blev ordnet:

- Lugning
- Opsætning af nye røgalarmer
- Sugning af blade i cykelstativer

- Cykler, der stadig er tapeafmærket fra arbejdsweekend i august 2012 blev fjernet. Alle cykler blev afmærket med tape igen
- Hoveddøre afvasket og pletmalet
- Kældergange fejlet
- Grill rensat
- Oprydning/udsmidning af slidt/gammelt legetøj i gården og i kælderhalsen ved bagtrappen på Sindshvilevej
- Fliser oprettet
- Søndag: indkøb af nye planter og plantning af disse

I august deltog 19 om lørdagen, 5 om søndagen.

Disse opgaver blev klaret:

- Lugning
- Etablering af højbede
- Helmaling af en række bagdøre
- Vask af træværk på bagtrapper
- Telt opstillet lørdag og pillet ned søndag

Til lørdagens andelsmiddag med argentinske delikatesser i teltet på plænen var 25 voksne plus mange børn tilmeldt. Middagen var en succes både mad-, øl- og selskabsmæssigt. Den argentinske menu fra Hans Alvarez' bror var fremragende.

Gårdlauget

- På gårdlaugets generalforsamling i april blev regnskabet godkendt med et underskud på 19.686 kr., der primært skyldtes større udgifter til renholdelse grundet udbetaling af kompensation til gårdmanden for ekstraarbejder i tidligere år samt overskridelse af administrationen bl.a. pga fejlperiodiseringer af gårdlaugets tidligere revisor. Der blev vedtaget en mindre stigning i bidraget til gårdlauget på 2,41 procent.
- Gårdmand Kurt udvidede i 2013 storskralsrummet. Skillevæggen mellem storskralsrummet og det tidligere grillrum/redskabsrum blev fjernet.
- Gårdlauget besluttede, at alle gangarealer i gården skal ryddes for sne, selv om der ville kunne blive sparet penge ved kun at rydde, hvor post og skrald skal kunne komme frem. Men beboerne skal også kunne komme uhindret rundt, mener man i gårdlauget.

- Kommunen skærpede reglerne for sortering af affald. Hvis der fejlsorteres i containerne med plast, pap m.m. vil der blive udsendt bøder. Et infoopslag blev sat op på foreningens opslagstavler med reglerne.
- Gårdlauget havde i 2013 problemer med den nye udlejer af erhvervslejemålet på Godthåbsvej 5 (vedkommende er fraflyttet nu), der havde dumpet store mængder af kasseret butiksinventar ved affaldscontainerne og foran hegnet på Sindshvilevej. Lejeren blev kontaktet af gårdlaugets administrator.
- Gårdlauget diskuterede, om der skal fældes to store og lysslugende akacietræer i gården.
- Kommunen krævede, at der blev etableret lys i affaldsskuret mellem Godthåbsvej 5 & 7. Gårdlauget skal betale for etablering, og dette er sket.

IT

- I foråret var der problemer med foreningens internetforbindelse, da 2 af 3 switches af ukendte grunde brød sammen. Der blev bestilt nyt udstyr.
- Foreningens hjemmeside blev i den grad forskønnet, redesignet og moderniseret. Ligesom alle gældende generalforsamlingsreferater, regnskaber, vedtægter og andre foreningsregler blev lagt ind i seneste, opdaterede udgaver. Meget flot indsats af Maria fra Sindshvilevej. TAK. Tjek gerne selv på www.abfrederik.dk

Stort og småt i årets løb

- Fra 19. august 2013 begyndte Frederiksberg Forsyning at tilsætte et grønt ufarligt sporstof til fjernvarmevandet. Hvis der er utætheder i foreningens varmtvandsbeholdere, vil det varme vand i hanen blive grønt. Kontakt stadig i 2014 viceværten, hvis I oplever det.
- Ikke alle huskede at rydde op efter sig efter sommerens grill-aftener på plænen. Bestyrelsen opfordrede – og gør det også i 2014 - generelt folk, der spiser og griller i gården, at de rydder fuldkomment op efter sig selv. Opbevaring af f.eks. kul i hækkene er ikke tilladt.

- Årets gode salgsnyhed: For første gang siden 2008 blev der i 2013 solgt en andelslejlighed til andelsværdien. Det skete i Godthåbsvej 11C.
- Bestyrelsen modtog i årets løb en ansøgning om fremleje i halvanden måned. Ansøgningen blev godkendt jvf. vedtægternes paragraf 11.
- Beboere så ukendte drenge hoppe ind i gården fra taget af parkeringsgaragen på Sindshvilevej. Hvad de planlagde forblev uvist, for beboere kontaktede dem, og nogle af dem stak af. Alle beboere opfordres til at holde øjne og ører åbne mht mystisk adfærd for at være med til at forebygge evt. tyveri/hærværk.
- Igen i december 2013 kunne andelshaverne i AB Frederik nyde synet af et juletræ med lys på ude på plænen. Og mens decemberstormen fik flere juletræer rundt omkring på byers torve til at lægge sig, blev vores stift stående. Godt arbejde, Lars.

Samarbejdspartnere

Atter i år stor tak til vicevært Lars og administrator Mikael.

Bestyrelsen

På bestyrelsesmødet i januar valgte suppleant Pia Frimann, foreningens tidligere formand, at træde ud af bestyrelsen og fraflyttede kort tid efter foreningen. Tak for mangeårige indsats.

På generalforsamlingen i april 2013 blev Mads Vestergaard, Godthåbsvej 13 A, valgt ind som suppleant.

I resten af 2013 bestod bestyrelsen af:

Vivi Vestergaard (formand)

Ole Bertelsen

Klaus Fynsk

Jacob Bro

Nete Christensen

Anna Malgaard (sup)

Mads Vestergård (sup)

Bestyrelsen kan altid kontaktes med kommentarer og forslag på bestyrelsen@abfrederik.dk

Og formanden findes her: formand@abfrederik.dk

Det indstilles til generalforsamlingen at godkende bestyrelsens beretning.

Forsamlingen syntes bestyrelsens skriftlige beretning var så fyldestgørende, at der ikke var spørgsmål og den blev godkendt med applaus.

3) Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab.

Bestyrelsens kommentarer til regnskabet 2013

Årets resultat viser et overskud på kr. 11.394 når den budgetterede afvikling af prioritetsafdrag er fratrasket, hvilket må anses for tilfredsstillende. Overskuddet overføres til foreningens egenkapital.

Regnskabet og årets budget, med forskelle er indsat her neden for.

	Regnskab 2013	Budget 2013	Forskel Budget / Regnskab
<u>Indtægter :</u>			
Andelshavere	2.583.360	2.584.000	640
Ikke medlemmer	49.080	49.000	-80
Andre indtægter	13.000	3.000	-10.000
Renteindtægter (3 %)	12.260	9.000	-3.260
Indtægter i alt	2.657.700	2.645.000	-12.700
<u>Udgifter</u>			
Prioritetsydelse	1.043.194	1.042.000	-1.194
Ejendomsskat & renovation	279.249	281.000	1.751
El & Vand	149.662	154.000	4.338
Forsikring	91.938	91.000	-938
Varmeudgifter	5.000	5.000	0
Renholdelse, lønninger	136.158	141.000	4.842
Administration	100.072	102.000	1.928
Revisor	16.027	17.000	973
Selskabsskat	3.284	3.000	-284
Foreningsudgifter	41.862	42.000	138
Gårdlaug	122.998	105.000	-17.998
Ekstern rådgivning	0	6.000	6.000
Arbejdsweekend, 10 kr. m ²	14.450	8.000	-6.450
Vedligeholdelse	69.412	75.000	5.588
Planlagt vedligeholdelse	490.839	350.000	-140.839
Dækket af henlæggelser	-490.839	-350.000	140.839
Henlæggelse	573.000	573.000	0
Udgifter i alt	2.646.306	2.645.000	-1.306
Årets resultat - Overskud	11.394	0	-11.394

Indtægter:

Indtægter følger budgettet, med enkelte små afvigelser.

- Andre indtægter er synsgebyr og salg af nøgler.
- Renteindtægterne er lidt højere end forventet. Foreningen har bundet en del af sine likvider på korte aftale konti, som har givet en bedre forrentning end forventet.
- Foreningen har nu kun et enkelt lejemål som er udlejet tilbage. Dette lejemål vil blive ved med at være udlejet, for hvis det sidste lejemål sælges som andel, ophører foreningens sin

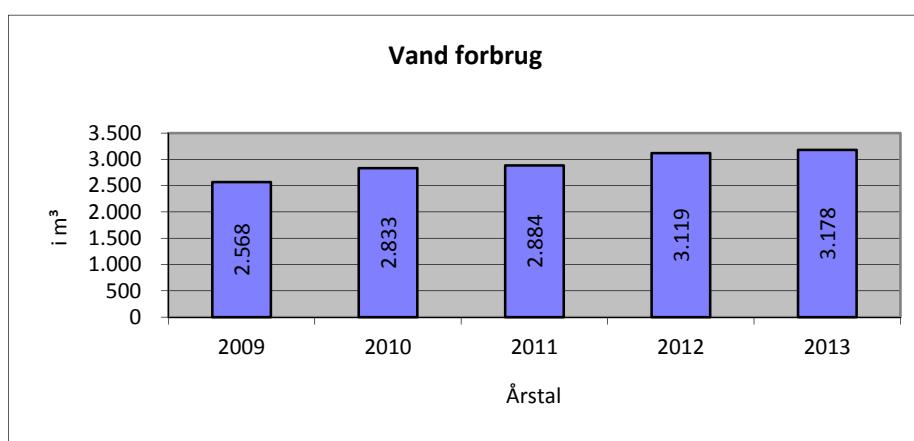
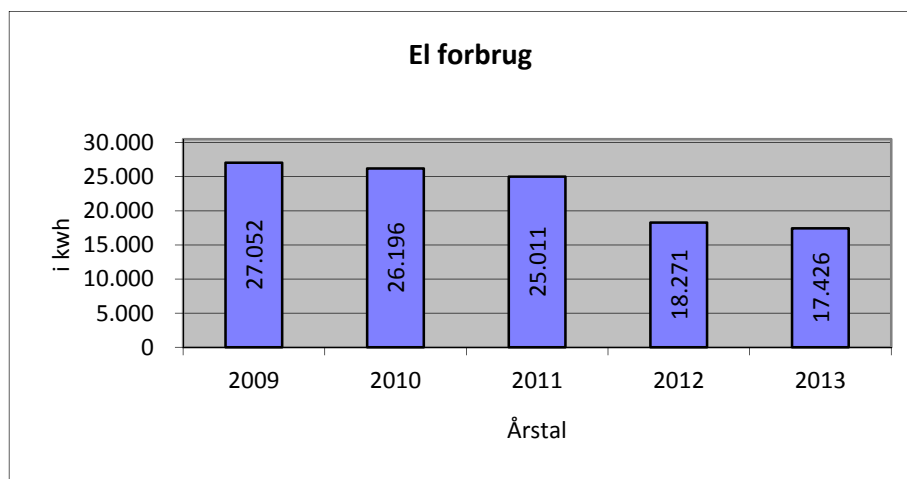
erhvervsmæssige virksomhed og så vil foreningen blive beskattet af alle de lejligheder som er solgt siden 18. maj 1994.

Udgifter:

Også de fleste udgifter er som budgetteret, f. eks. kan det nævnes :

- Udgifterne til renovation, vand og el budgetteres også ud fra faktiske / forventede omkostninger og forbrug, men da foreningen er momsregistreret for de lejemål som bruges til erhverv, sker der et fradrag på disse priser, for den del som vedr. erhvervs lejemålene.
- Udgifterne til el & vand har været lidt mindre end forventet. Vi har haft et lidt mindre el forbrug.
- Renholdelse – besparelse lidt mindre forbrug af timer.
- Administration – foreningen har fået opgradet sit administrations system.
- Foreningen deltager i det fælles Gårdlav. Det har haft nogle administrative problemer de sidste par år og foreningen er ikke blevet opkrævet det rigtige kontingent Der har været en regulering i nyt regnskabsår.
- Der var afsat kr. 6.000 til ekstern rådgivning. Det har ikke været nødvendigt for foreningen at bruge af dette beløb i regnskabsåret. Derfor denne besparelse.
- Det var flere lejligheder som deltog i arbejdsweekenden, så derfor blev der både opkrævet mindre gebyr for ingen deltagelse og udbetalt en del mere i compensation for deltagelse end forventet, derfor en overskridelse på denne post på ca. 6.450 kr.
- Af udgifter til vedligeholdelse er der afholdt udgifter til den løbende vedligeholdelse for i alt kr. 579.500, hvoraf kr.490.839 er dækket af tidligere henlæggelser og kr. 19.249 er dækket af forsikringsselskabet.
- Af de arbejder der er udført i året, kan f. eks. nævnes :
 - o Udskiftning af døre
 - o Energirådgivning om varme
 - o Højvandslukke
 - o Vinduer
 - o Rensning af varmtvandsbeholdere
 - o Løbende vedligeholdelse af vores vvs og el installationer

Nedenstående graf viser henholdsvis forbruget på el og vand de sidste 5 år og som I kan se, så er foreningens forbrug ret stabilt, men med lidt enkelte forskydninger mellem årene.



I det store hele ser foreningens regnskab tilfredsstillende ud.

Hvis nogen har supplerende spørgsmål til regnskabet, er de velkommen til at kontakte Mikael Christensen eller bestyrelsen for uddybende svar eller vente med dem til generalforsamlingen. Det kan måske være en hjælp at kontakte os før generalforsamlingen, så vi kan undersøge det til bunds, hvis det er et større spørgsmål.

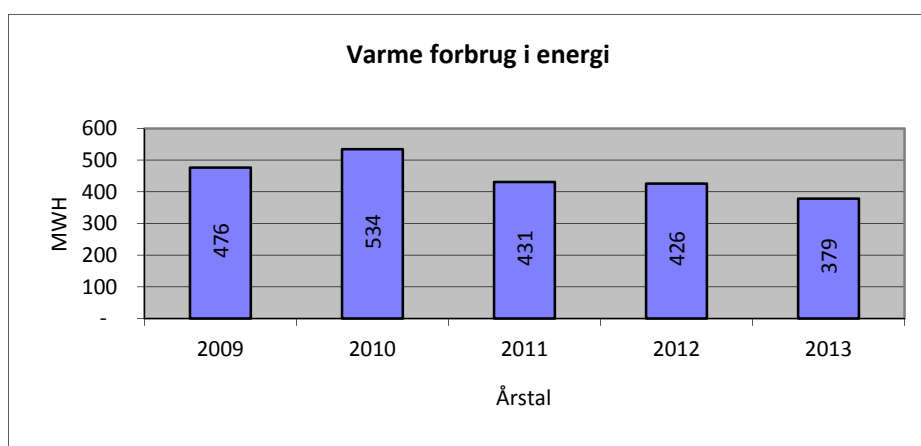
Regnskabet er vedhæftet som bilag til denne indkaldelse

a) Specielt vedrørende varmeregnskab

Neden stående viser en graf over udviklingen i varmekonsumet de sidste 5 år. Opmærksomheden henledes på, at energikonsumet er faldet fra år 2012/13 til 2013/14. Faldet er ca. 10 %. Året har været omkring 5 % varmere end sidste år, så det ser fornuftigt ud.

Foreningen fik ombygget varmecentralen i 2011 for at spare lidt på energien og sikre en bedre fordeling af varmen i lejlighederne. Og dette er 2 varmeregnskabsår, hvor det har vi har kunnet se virkningen over et helt år.

Denne ombygning ser ud til at have en positiv effekt på varmeforbruget.



Måned	Normalår	2009/10	2010/11	2011/12	2012/13	2013/14
Marts	529	497	523	521	427	625
April	349	229	381	236	363	381
Maj	158	100	240	149	126	126
Juni	100	100	100	100	100	100
Juli	100	100	100	100	100	100
August	100	100	100	100	100	100
September	126	107	120	100	121	140
Oktober	303	366	335	298	322	207
November	453	380	482	387	407	414
December	569	566	726	479	697	460
Januar	585	703	612	546	602	567
Februar	534	611	572	582	571	457

Graddage i alt	3.906	3.859	4.291	3.598	3.936	3.677
-----------------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

Ovennævnte billede viser en oversigt over det man kalder graddage. Hvor man registrerer hvor koldt det har været og så har man noget man kalder normalt år, som er et gennemsnit mange år bagud.

b) Andelskrone

I henhold til § 5, stk. 2 i Lov om andelsboligforeninger har foreningens andelskrone tidligere været opgjort efter den kontante ejendomsværdi, med undtagelse af for 7 år siden, hvor bestyrelsen fik udarbejdet en valuarvurdering af Nybolig Erhverv, hvilket gav en stigning i andelsværdien.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen at man fastholder den offentlige vurdering, som grundlag for andelsværdien, da denne vil give den største andelsværdi.

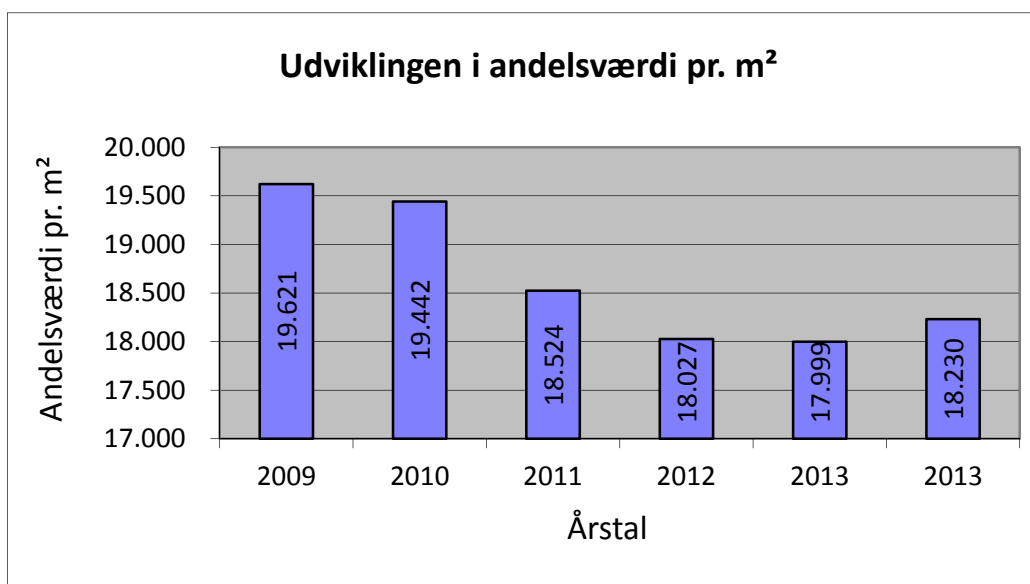
Man skal selvfølgelig huske, at fordi andelsværdien er høj, er det jo ikke en garanti for at andelen kan sælges til dette beløb. Prisen afgøres ene og alene af hvad andre vil betale.

Dette giver en andelskrone på 52,82, efter der er foretaget en værdiregulering på kr. 1.500.000, da beregningen af andelskronen er afhængige af f. eks. kursreguleringer på lånene samt inflationen, da denne også har indflydelse på lånene. Og der har i år været et ekstra ordinært stort fald på kursreguleringen, som ikke forventes at holde.

Så bestyrelsen foreslår til generalforsamlingen, at godkende en andelskrone på 52,82.

Beregning af andelsværdi, ved andelskrone **52,82** (Indskuddet x 52,82)

$1 \text{ m}^2 = \text{kr. } 345,14 * 52,82 = \text{kr. } 17.999,05 \text{ pr. m}^2$, hvilket er en stigning på kr.231 pr. m² i forhold til sidste års regnskab.



Det indstilles til generalforsamlingen at godkende det forelagte regnskab, revisionsprotokol og foreslåede andelskrone på 52,82.

Mikael gennemgik kort regnskabet.

Regnskabet, med fastsættelse af andelskrone og revisionsprotokol blev herefter godkendt med applaus.

4) Forelæggelse af drift- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

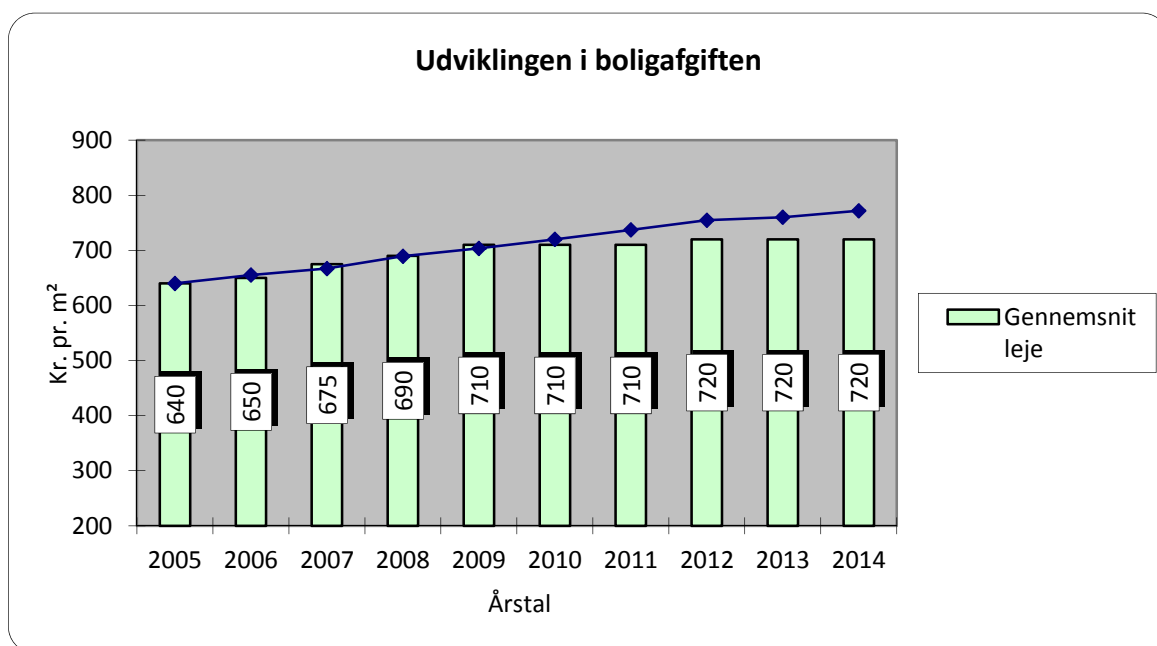
Bestyrelsens udkast til budget med specifikationer for 2014 er vedhæftet denne indkaldelse som bilag.

Budgettet indeholder **ingen** stigning i boligafgiften, så den fremtidige boligafgift forbliver på kr. 720,- pr. m². Dette indebærer også, at det beløb som tilbagebetales i forbindelse med deltagelse i arbejdsweekend er uændret med kr. 10 pr. m². Beregning af huslejen findes senere i denne indkaldelse.

- Stigning i prioritetsydelse kr. 6.000 – De stiger hvert år, da de altid reguleres med 2/3 af pristallet. Det er jo specielle lån, som er optaget i forbindelse med Byfornyelsen.
- Ejendomsskatterne stiger med kr.23.000. Hvis der ikke havde været skatteloft, skulle ejendomsskatten steget med kr. 109.000 mere. Renovationsudgiften er uændret.
- El falder på grund af lidt mindre forbrug, grundet omlægning af varmen, for nu skal der ikke bruges så el mere til cirkulation af varmen.
- Vandet stiger, da der er en årlig stigning i vandforbruget på ca. 250 m³.
- Udgifterne til Gårdlaug er sat kraftigt ned i år, da vi forventer at Gårdlauget ændre deres vedtægter, så der ikke længere skal opkræves 6 måneders bidrag som forudbetalt.

Hvilke vedligeholdelsesarbejder kan forventes udført, vides ikke rigtigt i denne skrivende stund. Foreningens har fået udarbejdet en tilstandsvurdering. Tilstandsvurderingen udviser ikke de store omkostninger til nødvendige arbejder. Men det er da godt at vide, der ikke er store uforudsete udgifter der venter.

Henlæggelserne er steget med kr. 6.000, da udgifterne til vedligeholdelse af ejendommene er svagt stigende. Det er jo ved at være flere år siden ejendommen blev Byfornyet og ejendommen begynder derfor at have en stigning i vedligeholdelsesomkostningerne.



a) Budgettet i hovedtal

	Regnskab 2013	Budget 2013	Budget 2014	Forskel Budget 2014-2013
Indtægter :				
Andelshavere	2.583.360	2.584.000	2.583.000	-1.000
Ikke medlemmer	49.080	49.000	50.000	1.000
Andre indtægter	13.000	3.000	3.000	0
Renteindtægter	12.260	9.000	10.000	1.000
Indtægter i alt	2.657.700	2.645.000	2.646.000	1.000

Udgifter				
Prioritetsydelse	1.043.194	1.042.000	1.048.000	6.000
Ejendomsskat & renovation	279.249	281.000	293.000	12.000
El & Vand	149.662	154.000	152.000	-2.000
Forsikring	91.938	91.000	95.000	4.000
Varmeudgifter	5.000	5.000	5.000	0
Renholdelse, lønninger	136.158	141.000	144.000	3.000
Administration	100.072	102.000	103.000	1.000
Revisor	16.027	17.000	17.000	0
Selskabsskat	3.284	3.000	3.000	0
Foreningsudgifter	41.862	42.000	43.000	1.000
Gårdlaug	122.998	105.000	73.000	-32.000
Ekstern rådgivning	0	6.000	6.000	0
Arbejdsweekend, 10 kr. m²	14.450	8.000	10.000	2.000
Vedligeholdelse	69.412	75.000	75.000	0
Planlagt vedligeholdelse	490.839	350.000	350.000	0
Dækket af henlæggelser	-490.839	-350.000	-350.000	0
Henlæggelse	573.000	573.000	579.000	6.000
Udgifter i alt	2.646.306	2.645.000	2.646.000	1.000
Årets resultat - Overskud	11.394	0	0	0

Pr. m² :	m² i alt	Kr. pr. m²		
Erhverv	48	1.021	1.042	21
Andelshavere	3.588	720	720	0

b) Likviditetsoversigt

Foreningen har et likviditetsoverskud på kr. 1.209.002, som det fremgår af nedenstående likviditetsoversigt.

Likviditetsoversigt - A/B Frederik ultimo 2013		
Disponible beløb:		
Danske Bank	2.367.862	
Antenneregnskab	161	
Restance & forudbetalt husleje	1.239	2.369.262
Diverse gældsposter:		
Diverse kreditorer	105.562	
Forudbetalt leje og deposita	14.100	
Mellemregning fraflytter		
Varmeregnskab	82.919	
Internetregnskab	92.637	
Antenneregnskab	0	
Henlæggelser	804.778	
Skyldig moms	60.264	1.160.260
Likviditetsoverskud		1.209.002

c) Den foreslåede andelsværdi og boligafgift giver følgende værdier

Andelsindskud pr. m ²			345,14		
Andelskrone, forslag til generalforsamlingen			52,82		
Andelskrone pr. m ²			18.230,29		
Nuværende boligafgift pr. m ²			720,00		
Forslag til boligafgift pr. m ²			720,00		
Lejemål	Nuværende boligafgift	Forslag boligafgift	Stigning boligafgift	Andelsindskud	Andelsværdi
Godthåbsvej 11 A, 1. tv.	2.940	2.940	-	14.841	783.903
Godthåbsvej 11 A, 1 th.	2.760	2.760	-	13.806	729.212
Godthåbsvej 11 A, 2. tv.	2.940	2.940	-	14.841	783.903
Godthåbsvej 11 A, 2. th.	2.760	2.760	-	13.806	729.212
Godthåbsvej 11 A, 3. tv.	2.940	2.940	-	14.841	783.903
Godthåbsvej 11 A, 3. th	2.760	2.760	-	13.806	729.212

Andelsindskud pr. m ²			345,14		
Andelskrone, forslag til generalforsamlingen			52,82		
Andelskrone pr. m ²			18.230,29		
Nuværende boligafgift pr. m ²			720,00		
Forslag til boligafgift pr. m ²			720,00		
Lejemål	Nuværende boligafgift	Forslag boligafgift	Stigning boligafgift	Andels- indskud	Andelsværdi
Godthåbsvej 11 B, 1. tv	2.760	2.760	-	13.806	729.212
Godthåbsvej 11 B, 1. th.	2.760	2.760	-	13.806	729.212
Godthåbsvej 11 B, 2. tv.	2.760	2.760	-	13.806	729.212
Godthåbsvej 11 B, 2. th.	2.760	2.760	-	13.806	729.212
Godthåbsvej 11 B, 3. tv.	2.760	2.760	-	13.806	729.212
Godthåbsvej 11 B, 3. th.	2.760	2.760	-	13.806	729.212
Godthåbsvej 11 C, 1. tv.	2.760	2.760	-	13.806	729.212
Godthåbsvej 11 C, 1. th.	2.880	2.880	-	14.496	765.672
Godthåbsvej 11 C, 2. tv.	2.760	2.760	-	13.806	729.212
Godthåbsvej 11 C, 2. th.	2.880	2.880	-	14.496	765.672
Godthåbsvej 11 C, 3. tv.	2.760	2.760	-	13.806	729.212
Godthåbsvej 11 C, 3. th.	2.880	2.880	-	14.496	765.672
Godthåbsvej 11 B, 4.	6.900	6.900	-	39.691	2.096.484
Godthåbsvej 11 C, 4. sal	3.480	3.480	-	20.018	1.057.357
Godthåbsvej 11 A, st. tv.	2.460	2.460	-	12.080	638.060
Godthåbsvej 11 B, kld.	13.680	13.680	-	76.621	4.047.125
Godthåbsvej 11 B, st. th.	8.940	8.940	-	49.355	2.606.932
Godthåbsvej 11 C, st. tv.	2.760	2.760	-	13.806	729.212
Godthåbsvej 11 C, st. th.	2.880	2.880	-	14.496	765.672
Godthåbsvej 13 A, 1. sal	4.920	4.920	-	28.301	1.494.884
Godthåbsvej 13 A, 2. sal	4.920	4.920	-	28.301	1.494.884
Godthåbsvej 13 A, 3. sal	4.920	4.920	-	28.301	1.494.884
Godthåbsvej 13 A, 4. sal	3.660	3.660	-	21.054	1.112.048
Godthåbsvej 13 B, stuen	7.680	7.680	-	44.178	2.333.478
Godthåbsvej 13 B, 1. sal	5.280	5.280	-	30.372	1.604.266
Godthåbsvej 13 B, 2. sal	5.280	5.280	-	30.372	1.604.266
Godthåbsvej 13 B, 3. sal	5.280	5.280	-	30.372	1.604.266
Godthåbsvej 13 B, 4. sal	4.320	4.320	-	24.850	1.312.581
Godthåbsvej 13 C, stuen	5.340	5.340	-	28.647	1.513.114
Godthåbsvej 13 C, 1. sal	5.340	5.340	-	28.647	1.513.114
Godthåbsvej 13 C, 2. sal	5.340	5.340	-	28.647	1.513.114
Godthåbsvej 13 C, 3. sal	5.340	5.340	-	28.647	1.513.114
Godthåbsvej 13 C, 4. sal	4.380	4.380	-	25.195	1.330.812
Sindshvilevej 10, st. tv.	5.160	5.160	-	29.682	1.567.805
Sindshvilevej 10, st. th.	5.160	5.160	-	29.682	1.567.805

Andelsindskud pr. m ²			345,14		
Andelskrone, forslag til generalforsamlingen			52,82		
Andelskrone pr. m ²			18.230,29		
Nuværende boligafgift pr. m ²			720,00		
Forslag til boligafgift pr. m ²			720,00		
Lejemål	Nuværende boligafgift	Forslag boligafgift	Stigning boligafgift	Andels- indskud	Andelsværdi
Sindshvilevej 10, 1. tv.	5.160	5.160	-	29.682	1.567.805
Sindshvilevej 10, 1. th.	5.160	5.160	-	29.682	1.567.805
Sindshvilevej 10, 2. tv.	5.160	5.160	-	29.682	1.567.805
Sindshvilevej 10, 2. th.	5.160	5.160	-	29.682	1.567.805
Sindshvilevej 10, 3. tv.	5.160	5.160	-	29.682	1.567.805
Sindshvilevej 10, 3. th.	5.160	5.160	-	29.682	1.567.805
Sindshvilevej 10, 4. tv.	5.160	5.160	-	29.682	1.567.805
Sindshvilevej 10, 4. th.	5.160	5.160	-	29.682	1.567.805
Godth. 13 A, st. tv. - Lejer	4.150	4.150	-	-	-
I alt	219.430	219.430	-	1.182.450	62.456.986

Det indstilles til generalforsamlingen at godkende det forelagte drifts- og likviditetsbudget samt den foreslåede boligafgift, som er uændret på kr. 720 om året pr. m² i forhold til sidste år.

Mikael Christensen gennemgik kort budgettet og der var enkelte kommentarer / spørgsmål til budgettet.

Derefter satte dirigenten budgettet til afstemning.

Budgettet, med fastsættelse af boligafgift og likviditetsbudget blev herefter godkendt med applaus.

5) Forslag - Ingen

a) Forslag om hurtigere internet

Mads Vestergård (Godthåbsvej 13A, 3) indstiller til generalforsamlingen, at internettet opgraderes til fibernet (200 mbit upload og 200 mbit download).

1. Forslag:

Den månedlige internetudgift pr. lejemål vil stige fra 20 kr. til 73 kr.

Baggrund

Jeg har bemærket, at internettet er blevet langsommere. I andelsforeningen deler vi én forbindelse og i takt med at flere bruger netflix, youtube etc. vil hver lejlighed opleve faldende hastigheder. Af denne grund ønsker jeg, at vi opgraderer vores internethastighed.

Efter henvendelse til forskellige internetleverandører er Nianet, iflg. min vurdering, i stand til at levere den bedste aftale.

Hvad enten vi ønsker hurtigere internet nu eller senere, vil det kræve at vi får gravet et fiberkabel ned til nærmeste fibernetcentral. Vores eksisterende internetkabel er af kobber og kan ikke opgraderes til en højere hastighed. I Nianets tilbud er etableringsomkostningerne nul og omkostningerne forbundet med gravning betales gennem det månedlige abonnement.

Nianet kan levere op til 1.000 mbit upload og download hastigheder, men jeg mener, at 200 mbit vil være tilstrækkeligt på nuværende tidspunkt.

Hvis AB Frederik vælger Nianet som leverandør, binder vi os til dem i 36 måneder. Efter de 36 måneder kan kontrakten genforhandles. Vi kan enten vælge at skifte leverandør, få hurtigere hastigheder eller presse prisen ned, da graveomkostningerne er blevet dækket.

	Download	Upload	Pris pr. Lejemål pr. måned
TDC (nuværende)	17	2	20
Nianet	200	200	73

Hvis vi på et senere tidspunkt skulle ønske hurtigere internet kan Nianet levere op til 1.000 mbit upload og download uden yderligere gravearbejde.

Praktisk

For at være sikker på, at vi ikke kommer til at stå uden internet, vil der være én måneds overlap mellem det nuværende og nye internet. Etableringstiden for Nianet er ca. 4 måneder, men bliver kortere, hvis de kan få de nødvendige gravetilladelser fra Frederiksberg Kommune hurtigt.

Hvis nogen skulle være interesserede i kontraktudkastet fra Nianet, kan I skrive til mig på madsvestergard@gmail.com

Hvis I er interessede i at stemme for nyt internet, men er forhindret i at deltage, kan I altid give jeres nabo en fuldmagt til at stemme for forslaget.

Forsamlingen blev enige om at diskutere forslag 2, da Nianet havde accepteret at

modtage det større startbeløb mod til gengæld at mindske den månedlige ydelse pr. andelshaver.

2. Forslag:

Foreningen bruger 56.250 kr. af de opsparede internetmidler på etablering. Den månedlige internetudgift pr. lejemål vil stige fra 20 kr. til 36 kr.

Mads Vestergård gennemgik kort sit forslag, hvor hver af de 43 andelshavere, som er tilmeldt netværket, skal betale et månedligt beløb på 46 kr. (36 kr. i abonnement og 10 kr. til foreningens it-konto, så der er råd til at købe nyt udstyr m.m. ved sammenbrud).

Der var en god og givende debat om emnet, og alle var enige om at der er behov for mere hastighed på nettet. Der blev snakket om IP adresser, billigere pris nu, prisen om 3 år, risikoen ved at overlade ejerskabet af fiberkablet til et firma kontra at eje det selv og var det muligt at finde andre og billigere leverandører.

Til sidst blev følgende vedtaget med 14 stemmer for og 4 blanke: Generalforsamlingen var enig i, at den maksimale pris må være kr. 46 pr. måned. Mikael Christensen tilbød at indhente yderligere tilbud, herunder fra firmaer, der ikke får ejerskabet til fiberkablet. Generalforsamlingen sagde ja til forslaget, og Mikael fik indtil udgangen af april 2014 til dette. Forslag skal derefter fremlægges for bestyrelsen, der vurderer tilbuddet, herunder beslutter, om der skal indkaldes til ekstraordinær generalforsamling. Hvis ikke Mikael Christensen finder et andet og bedre tilbud, vil der blive indgået aftale med Nianet. På Mads' forslag vil Mikael gennemgå kontrakten med Nianet nøje, inden der endeligt skrives under.

6) Valg af administrator og revisor

a) Valg af administrator

Som administrator foreslår bestyrelsen sig selv og det praktiske arbejde udføres af Mikael Christensen.

Bestyrelsens forslag til administrator blev vedtaget med applaus.

b) Valg af revisor

Foreningen har det sidste par år haft revisionsfirmaet Ro's Revision, Registreret Revisionsselskab, v/ Per Top. Tidligere havde foreningen Alsø og Breinholt som revisor, hvor foreningens kontakt person har været Per Top, så det er en, som har fulgt foreningen i mange år.

Bestyrelsen foreslår genvalg af Ro's Revision, v/ Per Top

Bestyrelsens forslag til revisor blev vedtaget med applaus.

7) Valg til bestyrelsen

Bestyrelsen er således :

Navn	Valgt til
Formand Vivi Vestergaard	2014
Ole Krogh Bertelsen	2015
Jacob Bro	2015
Klaus Fynsk	2014
Nete Fabricius Christensen	2014
Anna Malgaard - Supplant	2014
Mads Vestergård - Supplant	2014

a) Valg af Formand

Formand Vivi Vestergaard er villig til genvalg.

Vivi Vestergaard blev genvalgt som formand med applaus

b) Valg af bestyrelsesmedlemmer

Der skal vælges 2 bestyrelsesmedlem:

Klaus Fynsk	-	Villig til genvalg
Nete Fabricius Christensen	-	Ønsker ikke genvalg

Der skal vælges 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år.

Følgende 2 blev foreslået til bestyrelsen

**Klaus Fynsk
Anna Malgaard**

Begge blev valgt med applaus

c) Valg af suppleanter

Der skal vælges 2 suppleanter:

Anna Malgaard	-	Villig til genvalg
Mads Vestergård	-	Ønsker ikke genvalg

Der skal vælges 2 suppleanter

Følgende 2 blev foreslået som suppleanter

**Camilla Stæhr Christiansen
Ditte Wichmann**

Begge blev valgt med applaus

d) Herefter ser bestyrelsen således ud

Navn	Valgt til
Formand Vivi Vestergaard	2016
Ole Krogh Bertelsen	2015
Jacob Bro	2015
Klaus Fynsk	2016
Anna Malgaard	2016
Camilla Stæhr Christiansen	2015
Ditte Wichmann	2015

8) Eventuelt.

Her blev der talt om følgende :

Ved utætte vinduer/altandøre. Kontakt viceværten, alternativ bestyrelsen, så der kan blive tætnet.

Stilladset på Godthåbsvej 13 – hvornår fjernes det ? (Det er væk nu)

Knirkende gulve, Gulvenes stand vil i udgangspunkt være en sag mellem køber og sælger, jf. forenings vedtægter § 9,1 :

Som hovedregel gælder, at al vedligeholdelse inden i lejligheden påhviler andelshaveren, bortset fra vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger og bortset fra udskiftning af hoved- og køkkendøre samt vinduer. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til lejligheden, såsom for eksempel udskiftning af gulve. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også forringelser, som skyldes slid og ælde. I "Vedligeholdelsesstandard for boliglejemål" er der som tillæg til ovenstående specificeret hvorledes vedligeholdelsen af bygningsdelene i lejlighederne deles mellem andelshaveren og foreningen.

Men ved tvivlsspørgsmål kontakt gerne bestyrelsen for endelig afklaring.

Da forsamlingen ikke havde noget yderligere til eventuelt, takkede dirigenten forsamlingen for god ro og orden og erklærede generalforsamlingen for afsluttet, klokken var ca. 21 : 05.

Frederiksberg, den 7. april 2014



Mikael Christensen
Dirigent & Referent



Vivi Vestergaard
Formand

Bilag	Årsrapport med revisionsprotokollat
Bilag	Budget 2014 med specifikationer

Ro's Revision

REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

**Andelsboligforeningen
Frederik
Godthåbsvej 11 A - 13 C og Sindshvilevej 10**

(CVR nr. 69 63 23 19)

**Årsrapport for 2013
(29. regnskabsår)**

Administrator:

Mikael Christensen
Howitzvej 45, 3. th.
2000 Frederiksberg

Ro's Revision
Registreret Revisionsanpartsselskab
Lønbjergparken 13, Vindinge
4000 Roskilde

Nordea 2905 255137893
CVR-nr. 30 52 09 63
Mail per@rorev.dk
Tlf. +45 61663285

Indholdsfortegnelse

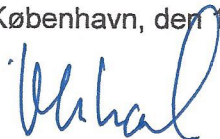
	Side
Administrators og bestyrelsens påtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning	2
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8

Administrators og bestyrelsens påtegning

Administrators påtegning:

Årsrapporten for 2013 indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 17. februar 2014



Mikael Christensen

Bestyrelsens påtegning:

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2013 for Andelsboligforeningen Frederik.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder samt foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Samtlige aktiver, der tilhører foreningen, er indregnet i balancen og forsvarligt værdiansat. Foreningens aktiver er ikke pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Der er ikke indtil underskriftstidspunktet konstateret besvigelser eller formodning om besvigelser mod foreningen. Der er ligeledes ikke i perioden fra regnskabsårets udløb indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabsrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 17. februar 2014

Vivi Vestergård
(formand)

Jacob Bro

Klaus Fynsk

Ole Krogh Bertelsen

Nete Fabricius Christensen

Den uafhængige revisors påtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Frederik.

Påtegning på årsregnskab

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Frederik for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges i det væsentligste efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter. De anførte budgettal og nøgletal er ikke omfattet af vor revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et ret-visende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført vor revision 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 de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for foreningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om bestyrelsens valg af regnskabspraksis er passende, om bestyrelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors påtegning

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Roskilde, den 17. februar 2014
Ro's Revision
Registreret Revisionsanpartsselskab



Per Top
registreret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder samt foreningens vedtægter.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

Resultatopgørelsen:

Boligafgift:

Indtægtsføres i det regnskabsår den vedrører uanset betalingstidspunktet

Øvrige indtægter og udgifter:

Øvrige indtægter og udgifter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret, indtægtsføres respektive udgiftsføres i resultatopgørelsen.

Balancen:

Anlægsaktiver:

Ejendommen er optaget til kontantværdi i henhold til offentlig vurdering af 1. oktober 2012. Der afskrives ikke på ejendommen.

Tilgodehavender:

Tilgodehavender er optaget til nominel værdi med fradrag af eventuelle nedskrivninger til imødegåelse af forventet tab.

Periodeafgrænsningsposter:

Periodeafgrænsningsposter er indregnet i balancen og omfatter afholdte indtægter og udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Prioritetsgæld:

Prioritetsgæld er optaget til kursværdi på balancedagen.

Hensatte forpligtelser:

Der hensættes i henhold til generalforsamlingsbeslutning til fremtidig større vedligeholdelse. Hensættelserne er opført under hensatte forpligtelser i balancen.

Tilstandsrapport/vedligeholdelsesplan:

Der er udarbejdet tilstandsrapport i juni 2013 af Topdahl.

Resultatopgørelse for perioden

1. januar - 31. december

Note	2013 Budget (ej revideret)		2013 Regnskab	2012 Regnskab
		INDTÆGTER:		
	2.584.000	Boligafgift	2.583.360	2.569.150
	49.000	Erhvervsleje	49.080	48.015
	3.000	Diverse indtægter	13.000	5.690
	9.000	Renteindtægter	12.260	3.578
	<u>2.645.000</u>	Indtægter i alt	<u>2.657.700</u>	<u>2.626.433</u>
		UDGIFTER:		
	1.339.000	Prioritetsrenter	1.338.757	1.363.219
	-904.000	Heraf offentlig støtte	-904.093	-930.664
	281.000	Grundskyld og dagrenovation	279.249	263.402
	154.000	El- og vandforbrug	149.662	136.952
	91.000	Forsikringer	91.938	81.790
	70.000	Vicevært	66.640	67.134
	71.000	Trappevask og vinduespolering	69.518	50.297
	105.000	Gårdlauget "Hvil Godt"	122.998	97.314
1	75.000	Reparation og vedligeholdelse	69.412	93.315
	573.000	Henlæggelse til senere vedligehold	573.000	567.000
	8.000	Arbejdsweekends, netto	14.450	17.325
	84.000	Administrationshonorar	85.000	84.000
	6.000	Administrationsudstyr	4.737	16.055
	17.000	Revision og regnskabsudarbejdelse	16.027	16.027
2	11.000	Andre honorarer	5.000	5.000
	9.000	Kontorhold, porto og gebyrer	7.535	12.319
	3.000	Telefon, internet	2.800	2.773
	15.000	Møde- og foreningsomkostninger	13.915	13.182
	9.000	ABF kontingent	7.998	7.912
	6.000	Blomster og gaver	7.491	5.909
	12.000	Gårdfest	12.458	11.188
	3.000	Selskabsskat	3.284	326
	<u>2.038.000</u>	Udgifter i alt	<u>2.037.776</u>	<u>1.981.775</u>
	<u>607.000</u>	Driftsresultat	<u>619.924</u>	<u>644.658</u>
		Resultatdisponering		
	1.350.000	Afdrag på prioritetsgæld	1.349.871	1.343.322
	-743.000	Heraf offentlig støtte	-741.341	-737.744
	<u>0</u>	Overført resultat	<u>11.394</u>	<u>39.080</u>
	<u>607.000</u>	Disponeret i alt	<u>619.924</u>	<u>644.658</u>

Balance pr. 31. december

<u>Note</u>	Aktiver	2013	2012
		kr.	kr.
	<i>Ejendommens værdikonto:</i>		
	Saldo 1. januar	83.000.000	83.000.000
	- nedskrivning til kontant ejendomsværdi	0	0
	Ejendommens værdi	83.000.000	83.000.000
	(Offentlig kontantværdi pr. 1/10 2012, kr. 83.000.000)		
	Anlægsaktiver i alt	83.000.000	83.000.000
	<i>Antenneregnskab:</i>		
	Saldo 1. januar	-525	
	-indgået a' contobidrag	-70.835	
	Afholdte udgifter	71.523	
		161	-527
	Tilgodehavende boligafgift	1.239	3.853
	Tilgodehavender	1.400	3.326
	Danske Bank, erhvervsgiro	63.910	53.730
	Danske Bank, erhvervskonto	1.296.587	463.007
	Danske Bank, aftalekonto	1.007.365	1.007.135
	Likvide beholdninger	2.367.862	1.523.872
	Omsætningsaktiver i alt	2.369.262	1.527.198
	Aktiver i alt	85.369.262	84.527.198

Balance pr. 31. december

		Passiver	
<u>Note</u>		2013 kr.	2012 kr.
3	Egenkapital før hensættelser	62.450.203	61.656.193
	Hensat til værdiregulering	1.500.000	0
4	Hensættelser i øvrigt	804.778	722.617
	Hensættelser i alt	<u>2.304.778</u>	<u>722.617</u>
	Egenkapital incl . hensættelser	64.754.981	62.378.810
5	Prioritetsgæld	19.573.799	21.856.414
	Igangværende handler	685.000	0
	Deposita	14.100	14.100
	<i>Varmeregnskab 2012/2013:</i>		
	Indgået a'conto bidrag	251.040	
	- afholdte udgifter	<u>-168.121</u>	83.444
	<i>Internetregnskab:</i>		
	Saldo 1. januar	88.257	
	Indgået a'conto bidrag	9.360	
	Tilslutningsafgift	2.500	
	- afholdte udgifter	<u>-7.480</u>	88.257
	Skyldig moms	60.264	45.445
	Skyldige omkostninger	<u>105.562</u>	<u>73.378</u>
	Gældsforpligtelser i alt	20.614.281	22.148.388
	Passiver i alt	<u>85.369.262</u>	<u>84.527.198</u>
6	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
7	Forsikringsforhold		
8	Beregning af andelsværdi		
9	Eventualforpligtelser		
10	Nøgletal		

Noter

	2013 kr.
Note 1 - Reparation og vedligeholdelse:	
Småanskaffelser og materialer, indkøbt til arbejdsdag m.v.	20.886
Tømrer, gulvafhøvling	2.651
VVS	33.714
Maler	3.235
Låseservice og nøgler	7.277
Elektriker	1.649
Reparation efter vandskade	19.249
- forsikringserstatning	-19.249
	<u>0</u>
	<u>69.412</u>
 Note 2 - Andre honorarer:	
Administrator, varmelaug	<u>5.000</u>
 Note 3 - Egenkapital:	
Andelskapital:	
Saldo 1. januar	<u>1.182.409</u>
	<u>1.182.409</u>
 Opskrivningsfond, ejendom:	
Saldo 1. januar	<u>59.908.549</u>
	<u>59.908.549</u>
 Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:	
Saldo 1. januar	-7.939.851
Årets kursregulering	<u>1.934.346</u>
	<u>-6.005.505</u>
 Almindelig reservefond:	
Saldo 1. januar	6.734.420
Årets afdrag, netto	608.530
- indeksregulering	<u>-260.260</u>
	<u>7.082.690</u>

Noter

	2013 kr.
Note 3 - Egenkapital (fortsat):	
Tab- og vindingskonto:	
Saldo 1. januar	1.770.666
Årets resultat	11.394
-hensat til fremtidig værdiregulering	-1.500.000
	<u>282.060</u>
Egenkapital før hensættelser	<u><u>62.450.203</u></u>

Note 4 - Hensættelser

Saldo 1. januar	722.617
Hensat i regnskabsåret	573.000
	<u>1.295.617</u>

- forbrugt i regnskabsåret:

Udskiftning af døre	257.996	
Reparation, gulve og trapper	52.891	
Emo mærkning	15.063	
Maling af nye døre	25.681	
Ny vandbeholder	18.919	
Tilstandsvurdering	12.713	
Diverse	43.180	
Vinduer 11c, 4. sal	20.412	
Højvandslukker på 4 brønde	35.790	
Rådgivning kloak og inddækninger	8.194	490.839

Hensættelser i alt	<u><u>804.778</u></u>
---------------------------	-----------------------

Note 5 - Prioritetsgæld:

Papirnavn	Renter	Afdrag	Indeks- regulering	Restgæld pr. 31/12-13	Kursværdi pr. 31/12 -13
NYK, 2042 - 2,5%	399.599	373.791	160.069	8.345.442	12.218.069
Offentlig støtte	-399.599	-373.791	-160.069	-8.345.442	-12.218.069
NYK, 2042 - 2,5%	563.446	527.727	225.989	11.782.286	17.238.428
Offentlig støtte	-186.498	0	0	0	0
NYK, 2043 - 2,5%	296.118	350.208	148.550	7.741.669	10.145.286
Offentlig støtte	-296.118	-350.208	-148.550	-7.741.669	-10.145.286
NYK, 2043 - 2,5%	67.988	80.803	34.271	1.786.007	2.335.371
Offentlig støtte	-10.272	0	0	0	0
NYK, 2043 - 2,5%	11.606	17.342	7.675	400.692	474.000
Offentlig støtte	-11.606	-17.342	-7.675	-400.692	-474.000
	<u>434.664</u>	<u>608.530</u>	<u>260.260</u>	<u>13.568.293</u>	<u>19.573.799</u>

Noter

Note 6 - Sikkerhedsstillelse og panthæftelse:

Der er tinglyst pantstiftende indeksreguleret ejerpantebrev stort kr. 50.000 til sikkerhed for fælles fjernvarmeforsyning.

Ejerpantebrev kr. 33.000.000 henligger ubenyttet i foreningen.

Note 7 - Forsikringsforhold:

Foreningens ejendom er for regnskabsåret forsikret i Codan Forsikring. Der henvises til forsikringsoversigten hos administrator.

Foreningen har endvidere tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring med dækningssum pr. forsikringsskade kr. 1.500.000 og en selvrisiko på max kr.2.500.

Note 8 - Beregning af andelsværdi:

Opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra c i lov om andelsboligforeninger.

Egenkapital før hensættelser ifølge balancen		<u>62.450.203</u>
Andelskapital		<u><u>1.182.409</u></u>
Areal		<u><u>3.636</u></u>
Andelskronens værdi	<u>62.450.203</u>	<u><u>52,82</u></u>
	1.182.409	

Andelskronens værdi pr. 31. december 2012 opgjort i henhold til litra c, blev på generalforsamlingen fastsat til 52,15.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi pr. 31. december 2013, gældende indtil næste årlige generalforsamling, fastsættes til 52,82.

Andelskronens værdi pr. 31. december 2013, opgjort i henhold til litra c, kan maksimalt fastsættes til 52,82.

Noter

Note 9 - Eventualforpligtelser:

Der er afsagt en kendelse af Landsskatteretten den 29. november 2001 om, at andelsboligforeninger skal beskattes ved ophør af erhvervsmæssig virksomhed. Ophørsbeskatningen vil omfatte avancen på samtlige de lejemål andelsboligforeningen har solgt efter den 18. maj 1994.

Pr. statusdagen har foreningen 1 usolgt erhvervslejemål og den erhvervsmæssige virksomhed består hermed fortsat.

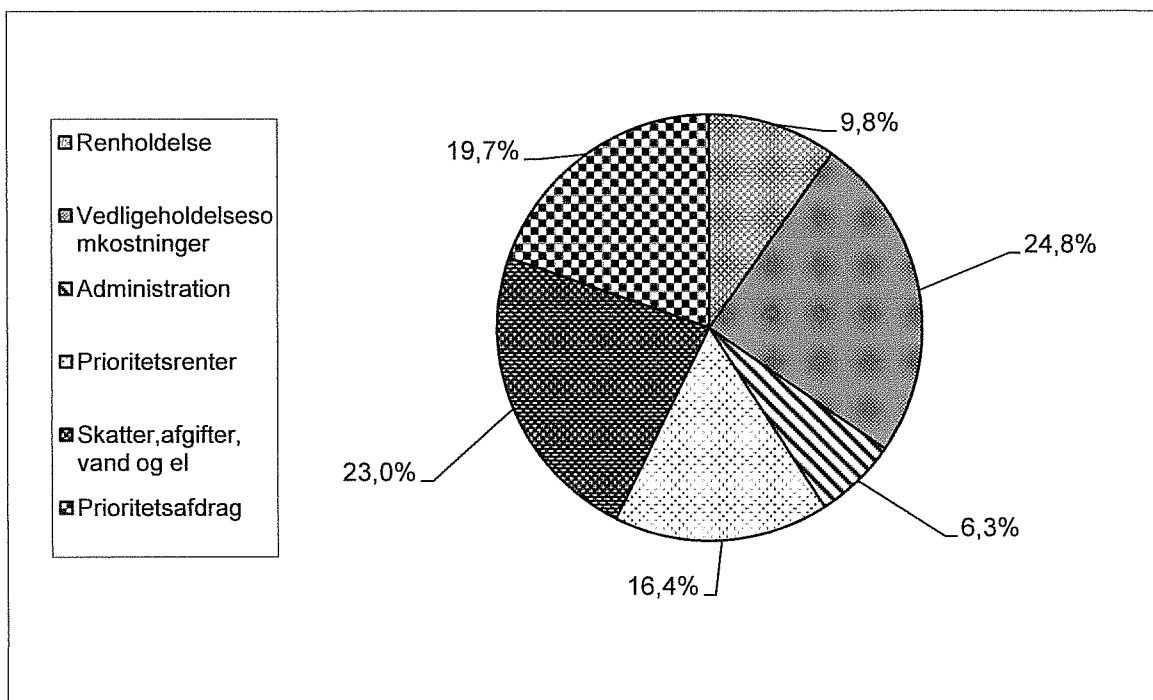
Østre Landsret har ved dom af 22. maj 2008 fastslået, hvordan ejendomsavancen skal beregnes og hvor stor en del af denne, der skal beskattes. Det er herefter muligt at beregne en eventuel skat ved ophør af erhvervsmæssig virksomhed.

Der er p.t. ikke beregnet eller hensat en eventuel skat af solgte lejemål siden 18. maj 1994/ usolgte lejemål, idet foreningen ikke påregner ophørsbeskatning (ej sælger sidste lejemål); dersom den eventuelle skat alligevel skulle blive aktuel (sidste lejemål sælges), vil dette påvirke foreningens egenkapital og eventuelt andelsværdiberegningen.

Note 10 - Nøgletal:

	Antal:	Areal:
Andelshavere	48	3.588
Erhvervsleje	1	48
	<u>49</u>	<u>3.636</u>
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter	97,20	97,82
Offentlig vurdering, gennemsnitlig kr. pr. m ² andel	23.133	23.133
Gældsforpligtelser fratrasket omsætningsaktiver pr. m ² andel	5.085	5.747
Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andel	720	710
Erhvervsleje i gennemsnit pr. m ² andel	1.023	1.000
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Fordeling af omkostninger m.v. i %:		
Renholdelse	9,79	7,61
Vedligeholdelsesomkostninger	24,82	26,30
Administration	6,29	7,42
Prioritetsrenter	16,42	16,87
Prioritetsafdrag	23,00	23,61
Skatter, afgifter, vand og el	19,68	18,19
Udgifter i alt:	<u>100,00</u>	<u>100,00</u>

Noter



Andelsboligforeningen Frederik

Revisionsprotokollat pr. 31. december 2013

Revisionsprotokollat pr. 31. december 2013

Andelsboligforeningen Frederik

Som generalforsamlingsvalgt revisorer for Andelsboligforeningen Frederik har vi afsluttet revisionen af foreningens årsregnskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

Årsregnskabet, der udviser et driftsresultat på kr. 619.924, har vi forsynet med påtegning uden forbehold.

Konklusion på den udførte revision

Revisionen af årsregnskabet har ikke givet anledning til kritiske bemærkninger.

Vi har forsynet årsregnskabet med følgende revisionspåtegning:

"Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Frederik for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter. De anførte budgettal og nøgletal er ikke omfattet af vor revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført vor revision 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 de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for foreningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om bestyrelsens valg af regnskabspraksis er passende, om bestyrelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Revisionsprotokollat pr. 31. december 2013

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter".

Revisionens formål

Revisionens formål er at undersøge, om den af andelsboligforeningen aflagte årsregnskab er udarbejdet i overensstemmelse med lovgivningens samt vedtægternes regnskabsbestemmelser, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens resultatopgørelse, balance og noter.

Revisionens udførelse

Revisionen af årsregnskabet er udført i overensstemmelse med internationale revisionsstandards og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Revisionen skal sikre, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation og har primært omfattet væsentlige regnskabsposter og områder, hvor der er risiko for væsentlige fejl, herunder foretagne regnskabsmæssige skøn.

Revisionen er udført ved stikprøver med henblik på at efterprøve, hvorvidt årsregnskabets oplysninger og beløbsangivelser er korrekte. Der er foretaget gennemgang og vurdering af bogholderiposter og dokumentation herfor.

Revisionen har tillige omfattet en vurdering af, hvorvidt det udarbejdede årsregnskab opfylder lovgivningens og vedtægternes regnskabsbestemmelser. I forbindelse hermed har vi vurderet den valgte regnskabspraksis, bestyrelsens regnskabsmæssige skøn samt bestyrelsens afgivne oplysninger i øvrigt.

Revisionen har blandt andet omfattet en analyse af resultatopgørelsens poster samt en sammenligning af resultatopgørelsen med tidligere års resultatopgørelser. Ved gennemgangen af balancen har vi overbevist os om de opførte aktivers tilhørsforhold til foreningen, om deres tilstedeværelse samt om deres forsvarlige værdiansættelse. Vi har påset, at de forpligtelser, der os bekendt påhviler foreningen, er rigtigt udtrykt i årsregnskabet. Vi har endvidere påset, at almindelig anerkendt regnskabspraksis er fulgt, samt at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret.

I overensstemmelse med internationale revisionsstandards har vi revideret begivenheder indtruffet efter regnskabsårets udløb. Formålet med revisionsarbejdet på dette område er at kontrollere, om væsentlige begivenheder efter regnskabsårets udløb er kommet til udtryk enten i selve regnskabsposterne eller i form af oplysninger i noter til årsregnskabet.

Revisionsprotokollat pr. 31. december 2013

Der er ikke foretaget uanmeldt beholdningseftersyn i årets løb. Idet alle transaktioner foretages via konto i pengeinstitut og karakteren af de øvrige revisionshandlinger, som vi har udført, er det vor opfattelse, at et uanmeldt beholdningseftersyn ikke vil bibringe yderligere revisionsmæssig overbevisning og dokumentation.

Forretningsgange og intern kontrol

Som følge af at vor revision er baseret på stikprøvevis bilagskontrol (substansrevision), har vi kun i begrænset omfang gennemgået foreningens registreringssystemer og interne kontroller.

Revisionen har ikke omfattet særlige undersøgelser med henblik på afsløring af besvigelser.

Konstaterer vi under vor revision uregelmæssigheder, vil vi udvide revisionen med henblik på at afklare årsagen til de fundne uregelmæssigheder.

Vi har ikke i forbindelse med vor revision af årsregnskabet afdækket uregelmæssigheder, men som anført kan vi ikke give sikkerhed for, at uregelmæssigheder ikke forekommer.

Kommentarer til årsregnskabet

BALANCEN

Ejendommens værdikonto, kr. 83.000.000:

Ejendommen er optaget til kontantværdi i henhold til offentlig vurdering af 1. oktober 2012. Der afskrives ikke på ejendommen.

Vi har kontrolleret de på ejendommen tinglyste panthæftelser samt ejerforhold.

Skyldige omkostninger kr. 105.562:

	kr.
El- og vandudgift, december	14.000
Maling af døre	24.681
Revision	14.000
Skrivning op kopiering	2.000
Skyldig A-skat og feriepenge m.v.	7.162
Udlæg bestyrelse og administration	20.924
Diverse småkreditorer	6.294
Selskabsskat	3.282
Ingeniør	6.375
Trappevask & vinduespolering	6.844
	105.562

Øvrige arbejdsopgaver

I forbindelse med revisionen af årsregnskabet har vi bistået foreningen med udarbejdelse af årsregnskabet.

Revisionsprotokollat pr. 31. december 2013

Vi har assisteret med opgørelse af den skattepligtige indkomst.

Endvidere har vi ydet assistance med opgørelsen af andelsværdien.

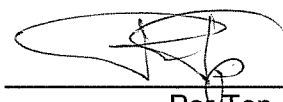
---ooOoo---

I henhold til lov om godkendte revisorer og revisionsvirksomheder skal vi oplyse,

at vi opfylder lovgivningens krav til revisors uafhængighed,

at vi under vor revision har modtaget alle de oplysninger, vi har anmodet om.

Roskilde, den 17. februar 2014
Ro's Revision
Registreret Revisionsanpartsselskab



Per Top
registreret revisor

Forelagt bestyrelsen den 17. februar 2014

Vivi Vestergård
(formand)

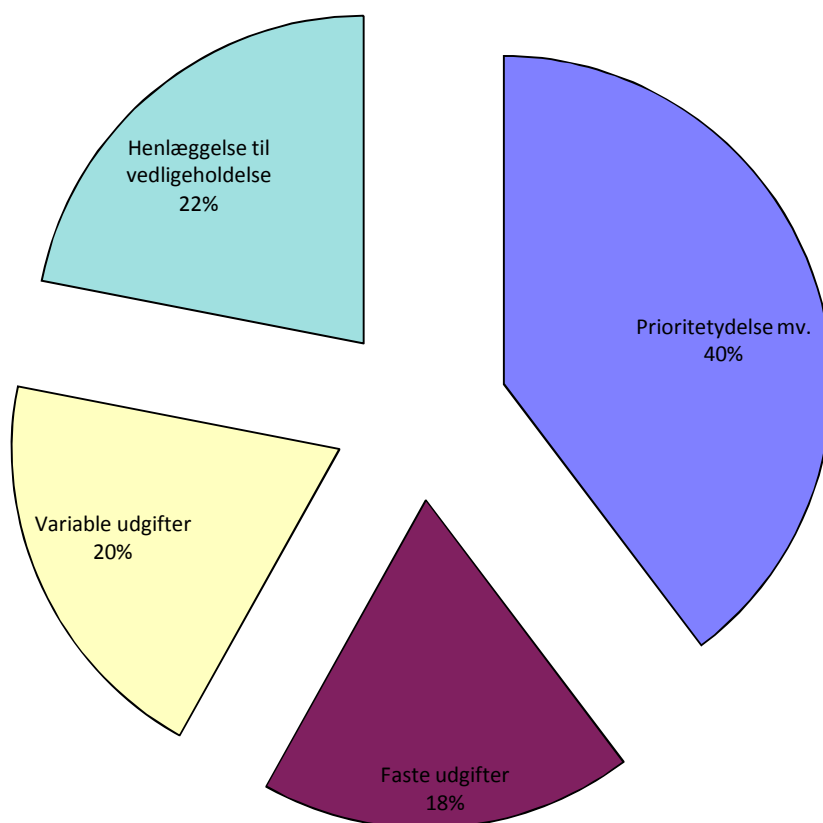
Jacob Bro

Klaus Fynsk

Ole Krogh Bertelsen

Nete Fabricius Christensen

Her kan du se hvordan din husleje anvendes.

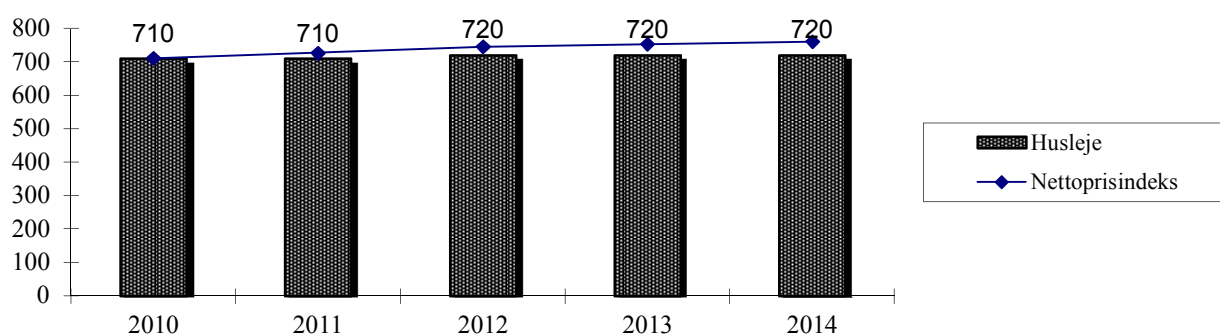


Dette er bestyrelsens udkast til budget til forelæggelse på generalforsamlingen

Nuværende boligafgift pr. m ² pr. år	720 kr.
Boligafgift i følge nednestående budgetforslag	<u>720</u> kr.
Stigning i boligafgift pr. m ² pr. år	0
Stigning i boligafgift i procent	0,0 %

	Regnskab 2013	Budget 2013	Budget 2014	Forskel Budget 2014-2013
Indtægter :				
Andelshavere	2.583.360	2.584.000	2.583.000	-1.000
Ikke medlemmer	49.080	49.000	50.000	1.000
Andre indtægter	13.000	3.000	3.000	0
Renteindtægter	12.260	9.000	10.000	1.000
Indtægter i alt	2.657.700	2.645.000	2.646.000	1.000
Udgifter				
Prioritetsydelse	1.043.194	1.042.000	1.048.000	6.000
Ejendomsskat & renovation	279.249	281.000	293.000	12.000
El & Vand	149.662	154.000	152.000	-2.000
Forsikring	91.938	91.000	95.000	4.000
Varmeudgifter	5.000	5.000	5.000	0
Renholdelse, lønninger	136.158	141.000	144.000	3.000
Administration	100.072	102.000	103.000	1.000
Revisor	16.027	17.000	17.000	0
Selskabsskat	3.284	3.000	3.000	0
Foreningsudgifter	41.862	42.000	43.000	1.000
Gårdlaug	122.998	105.000	73.000	-32.000
Ekstern rådgivning	0	6.000	6.000	0
Arbejdsweekend, 10 kr. m ²	14.450	8.000	10.000	2.000
Vedligeholdelse	69.412	75.000	75.000	0
Planlagt vedligeholdelse	490.839	350.000	350.000	0
Dækket af henlæggelser	-490.839	-350.000	-350.000	0
Henlæggelse	573.000	573.000	579.000	6.000
Udgifter i alt	2.646.306	2.645.000	2.646.000	1.000
Årets resultat - Overskud	11.394	0	0	0
Pr. m² :				
	m² i alt	Kr. pr. m²		
Erhverv	48	1.021	1.042	21
Andelshavere	3.588	720	720	0

Gennemsnit huslejudvikling, pr. m² - de sidste 5 år i forhold til udviklingen i nettoprisindeks



Indtægter andelshavere

På denne konto ses den beregnede boligafgift for andelshavere.

Den er beregnet ved at tage alle kendte udgifter fratrasket alle kendte indtægter og derefter fordelt pr. m².

Foreningen har på nuværende tidspunkt 3.588 m² andelslejemål. Antal m² i alt 3.636

Lejeindtægt erhverslejere

Foreningen har stadigvæk lejemål som ikke er andelshavere. Der er ikke flere boliglejemål som ikke er andelshavere.

På nuværende tidspunkt udlejer foreningen 48 m² til erhvervslejemål.

Lejeindtægt lejere **Kr. i alt** **50.000**

Renteindtægter

Foreningen har alle sine midler stående enten på Girokonto eller Bank. Der gives samme forrentning på begge. PT 0,2 % p.a.

Foreningen har Danske Bank som bankforbindelse

Prioritetsydelse

Foreningen er finansieret med 1 låntype, indekslån som blev optaget i forbindelse med Byfornyelse af ejendommen.

Årlig ydelse Indeksloan, Hovedstol 15.553.300 kr. & 2.381.700 kr. **Kr. i alt** **1.048.000**

Ejendomsskat

På ejendomsskattebilletten betales følgende

Ejendomsskat, beregnet på grundlag af grundværd Grundværd 11.553.300 Kr. 312.000

Nedsættelse på grund af skattestop Grundværd 4.040.900 Kr. (109.000)

Grundslydsspromille på Frederiksberg 2,70%

Renovation. Foreningen deltager i en samlet renovationsafgift for hele gården.

I denne er der afsat 10 stk. 600 liters container, hvoraf vi har en pulje andel på 43/ 67 Kr. 90.000

Kr. i alt **293.000**

El & Vand

Foreningens har fælles udgifter til vand og det el f. eks. trappelys, antenneanlæg og varmforsyning

Forventet forbrug af vand :	Antal m ³	3.350		
Forventet pris pr. enhed		34,00	Kr.	114.000
Forventet forbrug af el :	Antal KWH:	18.500		
Forventet pris pr. enhed		2,05 incl målerafgift	Kr.	38.000
Det forventede forbrug er beregnet på grundlag af de sidst kendte aflæsninger			Kr. i alt	152.000

Forsikringer

Foreningens forsikringsselskab er Codan

Ejendomsforsikring incl. svamp og insekt og sanitetssdækning, årlig præmie	Kr.	91.000
Arbejdsskadeforsikring	Kr.	4.000
Bestyrelsesansvar forsikring igennem ABF, se under Foreningsudgifter	Kr.	-
	Kr. i alt	95.000

Varmeudgifter

Her udgiftsføres de udgifter som ikke er medtaget i varmeregnskabet

Udgift for pasning af varmecentral	Kr.	-
Udarbejdelse af EMO rapport.	Kr.	-
Udgift for udarbejdelse af regnskab for varmecentral i forbindelse med Godthåbsvej 5	Kr.	5.000
	Kr. i alt	5.000

Renholdelse

Udgifter til trappevask i henhold til aftale med rengøringsfirma	Kr.	50.000
Udgifter til vicevært	Kr.	71.000
Vinduespudsning på trappeopgange og hovedrengøring	Kr.	23.000
Udgifter til vicevært er både løn og lejereduktion	Kr. i alt	144.000

Administration

Udgifter til Mikael Christensen for at foretage det praktiske arbejde i forbindelse med foreningens drift

Aftalen med Mikael er indgået i 1989 og i følge denne får Mikael et beløb svarende til kr.	5.230	pr. måned		
Beløbet pristalsreguleres sat januar 1999 til	97,2	Pristal 2014 januar	131,1	Kr. 85.000
Kontorartikler, administrationsudgifter, IT, PBS, Internet, kopiering mm.				Kr. 15.000
Telefonudgifter	Formand k	0 Administration kr.	2800	Kr. 3.000
			Kr. i alt	103.000

Selskabsskat

Foreningen har stadigvæk 1 lejer og af denne indtægt skal der betales skat af, anslået til **Kr. i alt 3.000**

Foreningsudgifter

Her udgiftsføres følgende :

Kontingent til ABF som foreningen er medlem af, incl. Bestyrelsesansvarsforsikring	Kr.	9.000
Udgifter til repræsentation og gaver	Kr.	5.000
Diæter til bestyrelsen	Kr.	1.000
Bestyrelsesmøder, generalforsamlinger	Kr.	15.000
Gårdfest i forbindelse med arbejdsweekend	Kr.	13.000
	Kr. i alt	43.000

Gårdlaug

Foreningen deltager i et Gårdlaug sammen med ejendommene Godthåbsvej 5 & 7 samt Sindshvilevej 6 & 8
 Dette samarbejde sørger for renholdelse & vedligeholdelse af de fælles områder der er i gården.

Denne udgift forventes at udgøre **Kr. i alt 73.000**

Der forventet en besparelse i indeværende år grundet specielle omstændigheder i Gårdlavet

Arbejdsweekend

I forbindelse med boligafgiften opkræves der 10 kr. pr. m² pr. år.

Dette beløb tilbagebetales til andelshaveren i december måned hvis De har deltaget i arbejdsweekenden

De beløb som ikke udbetales på grund af manglende tilslutning bruges til at afholde gårdfesten

Fratrukket indtægten på kr. 500, pr. lejlighed som ikke har deltaget i arbejdsweekenden **Kr. i alt 10.000**

Vedligeholdelse

Her afsættes et beløb til den daglige vedligeholdelse af foreningens ejendom **Kr. i alt 75.000**

Planlagt vedligeholdelse

Foreningen fik i 2013 udarbejdet en tilstandsvurdering.

Foreningen ønsker at udføre de arbejder som er specificeret i tilstandsvurderingen, samt de arbejder som bestyrelse mm. ønsker skal udføres på foreningens ejendom, for at sikre det stadigvæk er et attraktivt sted at bo.