Økonomisk beretning om regnskabet 2014, samt bemærkninger til budgettet 2015, som er til afstemning, foruden bud­getterne 2016-18, som ikke er til afstemning.

**Indtægter:**

Vi har haft samme boligafgift fra 1/7 2011 til 1/7 2014, her fik vi en stigning, og den boligafgift som vi har betalt siden foreslår vi fortsætter, vi har også budgetteret den samme boligafgift for 2016/17, men det ved vi mere om til næste år.

**Det vil sige at vi ikke foreslår nogen stigning i år, men at vi fortsætter med den boligafgift, som vi betaler nu.**

Det betyder at vi her under finanskrisens sidste 5 år kun har behøvet at hæve boligafgiften én gang, og det er vi rigtig godt tilfreds med, især hvis vi også kan fortsætte med samme boligafgift i 2016/17.

Diverse indtægter blev på kr. 99.602,68 og dette beløb fremkommer således:

Handel af andele kr. 91.898,00

Renteindtægt - 779,68

Gebyr ved andelsboliglån - 6.625,00

Ventelistegebyr - 300,00

I alt kr. 99.602,68

For 2015 budgetterer vi kr. 70.000,00 til diverse indtægter, og det gør vi, fordi vi allerede har solgt 3 andele og vi forventer foreløbig at sælge 1 mere.

I 2011 indgik vi en aftale om at få tilskud for den mængde CO2 vi sparede ved at bruge mindre gas fordi vi havde fået jordvarme.

Der er nu gået nogle år med jordvarmen, og det fremgår af varmeregnskaberne, at vi har sparet ca. 1/3 af det gasforbrug vi havde tidligere, det svarer til ca. 15.000 m3 gas årligt, som man omregner til kilowat, og disse sparede kilowat får vi så 25 øre for pr. Stk. Hvilket beløb sig til 26.600 kr. som vi fik udbetalt i 2014.

Ud over dette tilskud har vi også søgt tilskud til alle de arbejder, der var med udskiftning af termostaterne, opsætning af radiatorer, isolering af loft i fyrrum og diverse andre energibesparende arbejder, dem håber vi at få her i 2015, det siges dog at vi har fået det sammen med tilskuddet til jordvarmen, hvilket vi ikke er enige i, men vi forventer ikke ret meget, så vi budgetterer ikke med noget.

Overskuddet fra vaskerierne blev på 6.854,80 så vi budgetterer 10.000,00 kr. for 2015.

**Prioriteter:**

Vi har som skrevet i beretningen fået tilbudt at skifte vores 2½% fastforrentede lån ud med et 1½% fastforrentet lån med samme restløbetid (16 år 9 mdr.) hvilket vi har sagt ja til.

Dette nye lån koster ca. 47.000 mindre i årlig udgift så i 2016 kommer vi ned på ca. 791.000

Vi ved, at udgiften i 2015 efter en omlægning vil blive på 817.221,20 så det budgetterer vi med.

**Skatter m.v.:**

Udgiften til Copy-Dan ligger nogenlunde fast, så 20.000 til denne igen.

Skatten er igen steget ca. 10.000, så nu er vi oppe på knap 243.000 kun en anelse mere end vi betaler for vand og renovation, disse to poster er nu på knap en ½ million tilsammen, så det var ikke nogen dårlig ide for kommunen at udskille forsyningen fra teknisk forvaltning til selvstændigt aktieselskab uden penge.

Renovation:

Alm. Affaldscontainere kr. 58.056,00

Jordgebyr 48 stk. x 1,50 kr. halvårlig - 144,00

 Kr. 58.196,00

Moms - 14.549,00

I alt kr. 72.745,00

Vandpriserne ser i år således ud:

Disse fordeler sig således: 2010 2011 2012 2013 2014 2015

Vandpris pr. m3 13,55 13,02 12,49 12,75 15,34 14,43

Statsafgift pr. m3 5,00 5,00 5,23 5,46 5,46 5,86

Drikkevandsbidrag 0,67 0,67 0,67 0,67

Vandafledning transport pr. m3 12,20 21,69 27,94 21,30 18,25 25,81

Vandafledning rensning pr. m3 9,10 10,69

 39,85 50,40 46,33 40,18 39,72 46,77

Moms 9,96 12,60 11,58 10,05 9,93 11,69

I alt 49,81 63,00 57,91 50,23 49,65 58,46

Dette er en stigning på 17,7%, de er ikke kede af det, og hertil kommer også en målerafgift.

Vandforbrug 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 3651m3 4341m3 3418m3 3924m3 3924m3 3782m3 3233m3

Vi har virkelig haft et mindre vandforbrug i 2014, så mon ikke regntønderne har hjulpet.

Vi budgetterer med en udgift på kr. 235.000 til vand og renovation for 2015, og når vi ikke budgetterer mere, så er det fordi vi i 2014 har været sat i a conto af et større vandforbrug, så vi har betalt for meget for 2014, og dem får vi tilbage her i 2015. Det gør vi desværre ikke igen i 2016, hvorfor vi her er nødt til at budgettere med det fulde beløb for det forbrug vi havde i 2014, og hvis vi bruger mere her i 2015, så får vi en ekstraregning, som vi ikke har taget højde for, så vi håber at alle vil tænke over hvordan man bruger vandet, så vi kan blive på det lave forbrug.

Som skrevet i beretningen har vi her i 2015 fået isoleret alle vores koldtvandsrør, hvilket betyder at vi ikke mere får en kondensvandsstribe på kældergulvet, men det har også den konsekvens, som flere af os allerede har bemærket, nemlig at vi meget hurtigt har rigtigt koldt vand, nu skal man ikke mere lade det løbe længe for at blive koldt, og når vi er mange, der ikke mere bare lader det løbe, så giver det en stor besparelse for ejendommen, som kommer os alle til gode.

**El:**

Elregningen blev godt 15.000 kr. mindre end budgetteret, fordi vi indgik en ny elaftale om kun at betale 32 øre pr. kw. en besparelse på 10 øre pr. kw. men når vi bruger mange, så løber det op.

Vi nedsætter budgettet til 120.000 for 2015.

**Forsikring:**

Budgettet var ca. 2000 kr. over den faktiske udgift, så 50.000 hertil for 2015 må være nok.

**Renholdelse:**

Udgiften blev ca. 1.200 større end budgetteret, så vi budgetterer med 175.000 for 2015.

Pengene er brugt til vicevært, leje af grøncontainer, rensning af brønde, rengøringsartikler, lysstofrør, pærer og der var også for 26.000 snerydning og saltning.

**Administration:**

Godt 8.000 kr. mindre i udgift end budgetteret, så vi fortsætter med kr. 140.000 til denne post.

**Udvendig vedligeholdelse:**

Der var afsat 300.000 kr. til 2014 men vi havde et underskud med fra 2013 på kr. 47.328 så reelt havde vi kun kr. 252.672,00 til at bruge i 2013.

Vi har holdt igen på udgiften, så der blev kun brugt 250.862,44 så for første gang i mange år kan vi overføre et overskud på 1.810 kr. til 2015 så vi i alt har 401.810 at gøre godt med i 2015.

De 250.862,44 er gået til udskiftning af koldtvandsrør i blok 1 + 3 for ca. 110.000 kr. og resten er gået til en gennemgang af samtlige hoveddøre, der er kommet ny rude i gavldøren i blok1 mod syd, hegnet for enden af blok 2 mod syd er rettet op, der er skiftet en varmeveksler og en pumpe i fyret, som begge stod af på grund af alder foruden alle de mange småting som bare kommer hen ad vejen, som f.eks ny lås i gavldør mod vejen i blok 2, foruden de faste servicekontrakter på fyr, anoder til vandbeholderen og affugterne mv.

Vi har allerede i 2015 startet op med at skifte koldtvandsrøret i blok 2 og for resten af 2015 har bestyrelsen besluttet at starte et nyt projekt op.

Det er nu mange år siden at vinduerne i blok 3 er malet udvendigt, så det bliver de i år, man skal stadig selv holde dem indvendigt.

Vi påtænker at udskifte ruderne til topmoderne termoruder og derfor kommer det til at ske på den måde, at ruderne i de gamle vinduer på stuesiden tages ud, og så gennemgås hele vinduet, de renses i falsen hvor ruden sad, de smøres i alle bevægelige dele, i det hele taget ses de efter i sømmene.

Herefter sættes de nye topmoderne termoruder i. De har en høj isoleringsevne og er uden aluminiumslister som rudekanter men har i stedet nye kulstofslister som ikke er kuldebroer, det bedste som findes på markedet lige nu, og så skal der selvfølgelig males.

Næste år samme procedure på næste blok, og når alle stuesiderne har fået skiftet, så starter vi på køkkensiderne.

Vi har afsat 400.000 til udvendig vedligeholdelse de næste mange år (og det uden forhøjelse af boligafgiften og uden at skulle optage nye lån) og dem forventer vi at bruge til udskiftning af et vandrør ca. 100.000 (koldtvandsrør i blok 2 er skiftet i år) og udskiftning og maling af en side vinduer ca. 150-200.000, hvorefter vi stadig har ca. 100.000 tilbage til alt det almindelige vedligeholdelse, hvilket vi mener kan lade sig gøre.

Det næste rør der skal skiftes bliver et varmtvandsrør på loftet i 2016, næste år i kælderen osv. Så vi over 6 år har fået skiftet både alle ruderne og alle rørene.

Bestyrelsen har stadig mange ønsker om ting vi ved der skal laves, og nu tager vi fat på flere af dem.

Vi ved: at vi maler vinduerne udvendig på én blok om året pris ca. kr. 80-100.000

Vi ved: at elledningerne i kældrene skal udskiftes, pris pr. blok ca. kr. 40-50.000

Vi ved: at foreningens vandrette rør skal skiftes, Pris ca. 70.000 pr. rør

Vi ved: at de almindelige småting, serviceabonnementer mv. er på 25-50.000 kr. årligt.

Vi ønsker: at udskifte de 120 små jernvinduer i kælderne til noget fornuftigt. Pris ?

Vi ønsker: at udskifte ruderne i vores vinduer til nye højisolerede ruder

**Generalforsamling/Sommerfest/Arbejdsdag:**

Sommerfesten blev heller ikke i år til noget, så der blev kun brugt kr. 6.811,54 til denne konto, vi afsætter endnu engang 12.000 kr.

**40 års jubilæum**

Jubilæet finder sted i efteråret 2019, og vi afsætter 15.000 til dette i 2015

**Nedbringelse af kassekredit/Renteudgift**

For første gang har vi oplevet en bank der nedsatte et gebyr.

Vores normale udgift på 4000 for at have en kassekredit på 200.000 er nedsat til 2.235,62 hvilket jo kun er dejligt, det skal de ikke høre noget for.

Vi har i rigtig mange år afsat penge hvert år til nedbringelse af denne kassekredit, og vi har ikke de sidste par år trukket på den.

Selv når vi betaler de rigtig store udgifter i januar og juli hvor der både skal betales lån, skat og forsyning, så har vi kunnet klare os selv, så vi afsætter ikke mere til dette formål.

Vi frasiger os dog ikke den mulighed at kunne trække på den, man ved aldrig hvad der kan ske, og vi vil gerne betale de godt 2200 kr. for at have muligheden, hvis det bliver nødvendigt.

På bestyrelsens vegne

Stig Hansen