

Repræsentantskabets bemærkninger til regnskabsåret 2016/17.

Regnskabet 2016/17

Regnskabet består af i alt 18 sider inklusiv forside, og viser på passende måde foreningens indtægter og udgifter for 2016-17. Der er gentagelse af den juridiske kommentar i regnskabet vedrørende retssagen mod Grundejernes Investeringsfond (GI). Det fremgår heraf at selskabet er omfattet af andelsboliglovgivningen.

Foreningens indtægter og udgifter falder som sædvanligt i nogle relativt få og betydelige poster. Der går ca. 6.8 mill kroner ind via boligafgifter (side 10 øverst). Heraf er ca. 2,1 mill gået til skatter og afgifter, hvilket er et lille fald i forhold til sidste år. Af resten er der anvendt ca. 0.8 million til såvel renholdelse som administration, mens der er anvendt 2.0 mill. til vedligeholdelse. En betydelig del af dette beløb er knyttet til facaderenovering på Sangfuglestien (0.6 mill) og nye legepladser (0.35 mill).

Man kan også notere sig at elforbruget igen er reduceret, hvilket er resulteret i en samlet reduktion på 60% siden 2012/13. Omkostningen til el var 380.000 i 2012/13 men 154.000 i 2016/17. En række andre mindre besparelser bidrager også til generelt reducerede omkostninger, hvilket har muliggjort det høje niveau af vedligeholdelse.

Rent resultatmæssigt er der intet over- eller underskud i driften før finansielle poster. Da disse udgør 1.1 mill. svarer årets underskud nøje til dette.

Det usædvanlige store underskud i forhold til budgettet skyldes at der er indfriet et realkreditlån på 740.000 og gennemført renovering af legepladser til 350.000 – hvilket ikke var indregnet i budgettet for 2016/17. Der er således tale om et planlagt/bevidst underskud, der i øvrigt vil bidrage til at reducere driftsomkostningerne i de følgende år.

Langsigtet udvikling

Foreningens økonomiske udvikling over tid er vist med nøgletal i nedenstående tabel. Det bør bemærkes at gælden nu udgør ca. 14 mill. med fast rente og F5. Restløbetiden er 17 år og ydelsen er ca. 1 mill om året.

År	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Indtægt (mill)	5,2	5,2	5,2	5,2	5,2	5,2	5,2	5,5	5,9	6,4	6,4	6,84	6,84	6,84	6,84
Årets overskud (mill)	-0,32	-0,07	-0,18	0,14	0,17	-0,09	-0,67	-0,00	-0,06	-0,09	0,28	0,26	-0,17	-1,1*	

*indfrielse af realkredit lån

Det bør i sammenhæng med dette noteres at der blev anvendt 1.3 mill til vedligeholdelse i 2012/13 og 2013/14, mens der i årene 2014/15, 2015/16 og 2016/17 er anvendt over 2 mill hvert år. Andelen af huslejen, der går til vedligeholdelse og forbedringer er dermed øget fra 20% til 30% af den samlede huslejeindbetaling og den samlede vedligeholdelse de seneste 5 år udgør ca. 8.5 mill kroner. Det bemærkes at det sandsynligvis vil være muligt at holde et højt niveau fremover, uden at huslejen påvirkes.

Formuemålsætning

På grund af den lave rente og i øvrigt negativ rente på vores frie midler er det målsætningen at minimere de frie midler, hvorfor bestyrelsen ikke søger at skabe overskud i driften af foreningen. Med indfrielsen af lånet på 740.000 er likviditeten dog i bund og det er derfor nødvendigt at driftsbudgettet nøje overholdes.