IP

Referat af den ordinære generalforsamling i A/B Godthåbsvej 56-58/Ærøvej 2 afholdt tirsdag den 11. maj 2010 kl. 19.00 hos IP Administrationen, Frederiksberg Alle 15-17

Generalforsamlingen indkaldes med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab og fastsættelse af andelskrone.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
    a. Bemyndigelse til bestyrelsen til at foretage omlægning af eksisterede lån, herunder at foretage løbetidsforlængelse.
    b. Forslag om endelig vedtagelse af vedtægtsændring af § 14 stk. 4.
    Idet § 14, stk. 4 var blevet ændret således at der skal foretages vurdering af en professionel syns- og skønsmand blev på generalforsamlingen i maj 2009 vedtaget en tilføjelse om at " "Syn – og skøn skal altid foretages ud fra ABF´s retningslinier." Denne ændring foreslås hermed til endelig vedtagelse.
    c. Ændring af vedtægterne § 11, stk. se vedlagte
    d. Ny § 31, se vedlagte
    c) Indkomne forslag siden udsendelsen af indkaldelsen.
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer.
    På valg er Michael Urban Johansen. Per Schondelmeier og Klaus Dons er udtrådt. Desuden ønsker Pia Tews Petersen at udtræde, der skal derfor vælges 3 bestyrelsesmedlemmer for 2 år og et medlem for 1 år.
7. Valg af bestyrelsessuppleant.
8. Valg af repræsentant i gårdlauget
9. Valg af administrator.
10. Valg af revisor.
11. Eventuelt.

Indledningsvis bød foreningens formand Pia Tews Petersen velkommen til de fremmødte.

Ad 1:
Anette Simonsen fra IP Administration A/S blev valgt som dirigent og referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og der i alt var fremmødt 19 stemmeberettigede andele (heraf 3 ved fuldmagt) af 27 mulige, hvorfor forsamlingen var beslutningsdygtig i forhold til ovenstående dagsorden.

Ad 2:
Dirigenten henviste til den med indkaldelsen fremsendte beretning, der er vedlagt nærværende referat, idet bestyrelsen ikke ønskede at knytte yderligere kommentarer til beretningen.
Efter afklaring af et enkelt spørgsmål til gårdsammenlægningen, blev beretningen efterfølgende taget til efterretning uden yderligere bemærkninger.

Ad 3:
Anette Simonsen gennemgik foreningens årsrapport for 2009, af hvilken det bl.a. fremgår, at foreningens erhvervsdrivende skylder foreningen et større beløb grundet manglende opkrævning af udgifter til renovation og erhvervscontainerleje fra og med september 2009.

Årsrapporten for 2009 blev efterfølgende enstemmigt godkendt med et årets driftsresultat (underskud) på kr. -101.136,00.

Andelskronen blev efterfølgende enstemmigt vedtaget til kr. 105,5859. Michael Urban Johansen forklarede, at faldet i andelskronen dels skyldes de mange ekstraordinære vedligeholdelsesudgifter og dels den på nuværende tidspunkt meget høje kursværdi for foreningens obligationslån.

Ad 4:
Budgettet for 2009 blev ligeledes gennemgået af Anette Simonsen.
Ved gennemgang af posten 'vedligeholdelse' gav dirigenten ordet til Michael Urban Johansen, som uddybede, hvorfor bestyrelsen foreslog, at der sættes et større beløb af til særlig vedligeholdelse. Dette var bl.a. pga. af kloakprojektet, og desuden fordi ejendommens øvre og nedre facader trængte gevaldigt til opmuring og behandling. Foreningen havde fået påbud fra kommunen om at fjerne graffitien, hvilket først kan efterleves, når den nedre facade er udbedret Efter drøftelse om facaderenovering, som der var forslag om senere, blev generalforsamlingen enige i at tage forslaget nu, hvor man skulle stemme om budgettet.
Forslaget om såvel øvre og nedre facaderenovering til et beløb af ca. kr. 250.000,00 blev sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.
Herefter gennemgik Anette Simonsen resten af budgettet, der ligeledes blev vedtaget uden stigning i boligafgiften.

Ad 5:
5.a.: Bemyndigelse til bestyrelsen til at foretage omlægning af eksisterede lån, herunder at foretage Løbetidsforlængelse.

Anette Simonsen præciserede, at forslaget er et forslag, som bliver taget op hver år. Forslaget blev vedtaget.

AD 5 b: Forslag om endelig vedtagelse af vedtægtsændring af § 14 stk. 4.
Idet § 14, stk. 4 var blevet ændret således at der skal foretages vurdering af en professionel syns- og skønsmand blev på generalforsamlingen i maj 2009 vedtaget en tilføjelse om at "
"Syn – og skøn skal altid foretages ud fra ABF's retningslinier." Denne ændring blev hermed endelig vedtaget.
Forslaget blev vedtaget på generalforsamlingen i 2009, og skulle således kun endeligt vedtages, hvilket det blev.

AD 5 c: Ændring af vedtægterne § 11, stk. se vedlagte

I § 11, stk. 5 og stk. 6. Foreslås følgende ændringer:

Stk. 5. For erhvervsandele, er der fri afståelsesret.

Stk. 6. For erhvervsandele er der hel- elle delvis ret til bortforpagtning. Bestyrelsen skal godkende forpagteren og betingelserne for forpagtningsaftalen. Godkendelse skal gives, medmindre der er saglig grund til andet.
Hvad angår sætningen 'medmindre der er saglig grund til andet', skal den nye bestyrelse tage stilling til om, den evt. skal slettes, da den måske kan give fremtidige bestyrelser problemer med fortolkning.
Forslaget blev vedtaget.

AD 5 d: Ny § 31, se vedlagte
Ny § 31

Idet der er indkaldt til stiftende generalforsamling i Gårdlauget Karré 2, som andelsboligforeningen bliver medlem af oprettes en ny § 31:

Gårdlaug
Generalforsamlingen vælger for 1 år ad gangen en repræsentant til gårdlauget.

Valgbar er medlemmer i henhold til § 28.

De nuværende §§ 31 til og med 35 bliver herefter § 32 til og med § 36.

Endvidere indsættes i dagsorden for generalforsamlingen, § 23, stk. 2 et nyt punkt 8:

Valg af repræsentant til gårdlauget.

Punkt 8 – 10 bliver herefter punkt 9 – 11.

Forslaget blev vedtaget.

AD 5 e: Facaderenovering.

Dette forslag blev vedtaget under budgettet.

AD 5 f: Navneskift for foreningen.

Pia Tews Petersen forklarede, at det var besværligt, når man skulle meddele foreningens navn, når man bestilte et eller andet.
Der var enighed i at give forslag til navn til den kommende bestyrelse.

AD 5 g: Nyt firma til at forestå rengøring af for- og bagtrapper.

Pia Tews Petersen syntes ikke, at det nuværende firma gjorde bagtrapperne ordentlig rene, at hun havde holdt øje med, hvornår de kom og gik, og ikke syntes, at foreningen skulle betale for noget, de ikke fik.
Den nye bestyrelse fik bemyndigelse til at finde nyt firma til at forstå trappevask.

AD 5 h: Rygeforbud.

Der var stillet forslag om rygeforbud på hovedtrapper, bagtrapper, kælder og loft samt et modforslag på kun rygeforbud på hovedtrapper og loft.
Idet det var en gammel ejendom, gik røgen direkte op i folks hjem og forslagsstilleren meddelte, at de havde prøvet alt for ikke at blive generet af røgen.
Modforslagsstilleren understregede, at problematikker som denne i stedet bør løses indbyrdes mellem beboerne, og at indførelse af sådanne forbud generelt vil være en farlig vej at gå for foreningen, da det at indføre forbud kan indvirke negativt på folks generelle tolerance over for hinanden. Han påpegede, at man ikke kan undgå at komme hinanden ved på godt og ondt, når man bor i en etageejendom som denne, og at dette netop er en del af charmen i at bo så tæt op ad hinanden, som man gør her. Modforslagsstilleren pointerede, at det er en afgørende forudsætning for, at andelshaverne har det godt sammen, at alle udviser gensidig respekt og tolerance frem for at pålægge hinanden forbud, og påpegede en række faldgrupper ved at indføre rygeforbud, herunder bl.a. spørgsmålet om hvem, der skal håndhæve det og hvad man gør, når man holder fester mv.. Afslutningsvis udtrykte han frygt for, at forbuddet hurtigt kunne blive udvidet og/eller afløst af et nyt, idet problemet med tobakslugt og røggener ikke med sikkerhed løser sig ved at indføre forbud på de indendørs fællesarealer, da røgen i stedet vil sive ind af folks vinduer, når man ryger lige ved de opsatte askebægre i gården.
Efter en debat for og imod rygning blev forslaget sat til afstemning og blev vedtaget med 9 stemmer for, 8 imod, 1 stemte blankt og den resterende undlod at stemme. Det er således ikke længere tilladt at ryge på hovedtrapperne, bagtrapperne, kældrene og lofterne.
I relation til rygeemnet havde modforslagsstilleren stillet forhandlingsforslag om, at han ville lade være med at ryge på bagtrappen, såfremt forslagsstilleren trak sit forslag om rygeforbud tilbage samt overholder den aftale, de havde indgået med foreningen om reetablering af hovedopgangen ifm. med deres lejlighedsammenlægning. Modforslagsstilleren understregede dog, at forslaget, hverken var stillet for at udstille enkelte andelshavere og ej heller af bitterhed over udsigten til rygeforbud. Forslaget var derimod stillet med henblik på generel opstramning og mentalitetsændring hos alle andelshavere i foreningen således, at der fremover udvises større respekt over for indgåede aftaler og større hensyn overfor naboer ifm. renoveringsprojekter mv..
Afslutningsvis præciserede modforslagsstilleren, at forslagsstilleren skal sørge for total reetablering af opgangen i forbindelse med deres sammenlægning af lejligheder, og da ingen af de tilstedeværende på generalforsamlingen gjorde indsigelser hertil, skal reetableringen hermed ske senest den 31. maj 2010.

AD 5 i: Obligatorisk deltagelse i generalforsamlinger og fælles arbejdsdage.

Da forslaget var udsendt og uddybet, blev det meddelt, at man ikke kan tvinge folk til at deltage i ovennævnte, men kan henstille til, at andelshaverne kan se det gode i at deltage.
Angående bøde for ikke at deltage, mente nogle i generalforsamlingen, at det havde man vedtaget på et tidligere tidspunkt, hvilket den kommende bestyrelse ville finde ud af, da alle syntes, at det var en god ide.

Ad 6: Valg af bestyrelesmedlemmer.

Michael Urban Johansen var på valg, men ønskede ikke genvalg. Han tilbød dog, at være den nye bestyrelse behjælpelig med afvikling af en række af de verserende sager, som den tidligere bestyrelse havde ført, herunder kloakprojektet og i tilknytning hertil - forsikringssagen. Per Schondelmeier og Klaus Dons er ikke længere i bestyrelsen, grundet fraflytning, mens Pia Tews Petersen ønskede at udtræde af bestyrelsen et år før tid. Pia Tews tilbød den nye bestyrelse hjælp med endelig afvikling af renovationsproblematikken.
Rasmus Sørensen og Kirsten Østergaard Martensen blev valgt til bestyrelsen for en 2-årig periode og Birgitte Heimer for en 1-årig periode.

Ad 7: Valg af suppleanter.
Lisbeth Holm Groth Larsen blev valgt som suppleant for en 1-årig periode.

Bestyrelsen består herefter af:

Rasmus Sørensen	(på valg 2012)
Kirsten Østergaard Martensen	(på valg 2012)
Samuel Gustavsson	(på valg 2011)
Birgitte Heimer	(på valg 2011)
Lars Gregersen,	(på valg 2011)
Lisbeth Holm Groth Larsen, suppleant	(på valg 2011)

AD 8: valg af gårdlaugsrepræsentant.
Ulrikke Kock blev valgt som gårdslaugsrepræsentant og Camilla Gohr blev valgt som suppleant, begge for en 1-årig periode. Valget af suppleant kan dog først stilles formelt set, hvis posten indføres i vedtægterne. Der var stemning for, at bestyrelsen stiller forslag herom på førstkommende generalforsamling.

Ad 9: Valg af administrator.
IP Administration A/S blev enstemmigt genvalgt, med den bemærkning, at bestyrelsen ikke havde været tilfreds med IP de sidste par år, idet de oplevede mange fejl fra IP' side, og følte, at de selv skulle kontrollere alt, hvad IP lavede. Bestyrelsen gjorde generalforsamlingen opmærksom på, at foreningen pt. har udeståender for mere end 100.000 kr. pga. IP, herunder bl.a. godt 50.000 kr. for manglende opkrævning af renovationsgebyr hos de erhvervsdrivende i foreningen. Bestyrelsen understregede derfor, at et fortsat samarbejde med IP forudsætter, at der bliver strammet gevaldigt op på serviceniveauet. Den tilstedeværende fra IP blev bedt om at overbringe denne besked til administrationschef Patrick Kuklinski, mens den kommende bestyrelse blev opfordret til fremover at dobbelttjekke IP's arbejde for foreningen.

Ad 10:
AP Revision blev genvalgt.

Ad 11:

Rasmus Sørensen havde lige en løftet pengefinger på en fodfejl, han mente, der var begået i forbindelse med opkrævningen af a conto vand/fratrækkelse i boligafgiften.

Da der ikke var flere punkter til eventuelt blev generalforsamlingen hævet kl. 20.55 og dirigenten takkede for god ro og orden.

Som dirigent og referent

Anette Simonsen

Bestyrelsen

Rasmus Sørensen

Kirsten Østergaard Martensen

Samuel Gustavsson

Birgitte Heimer

Lars Gregersen

Frederiksberg den 26. Maj 2009

Formandens beretning 2008/2009

Kære naboer og erhvervsdrivende.

Endnu et år i foreningen er forløbet og det er tid til at gøre status her fra formandsstolen.

I det forgange år er vi blevet velsignet med en række nye beboere. Af naturens gang kan med glæde berettes, at lille **Naja** er kommet til. Derudover velkommen til **Kirsten og Kristian** i 54, 4. th., **Lars, Carmen &** lille **Carla** i 54 1. th., samt **Ditte** der ligeledes er flyttet ind i nr. 54 nærmere bestemt 2. th.
I den modsatte ende af skalaen er Karla Larsen ulykkeligvis gået bort efter næsten et helt århundrede som lejer i ejendommen.

Hvad angår formandsposten startede det hele rigtig godt. Der kunne ikke findes ny formand på den ordinære generalforsamling sidste år. Da foreningen ikke kan eksistere uden formelt at have en formand, måtte den helt store mølle trækkes frem. Der skulle således både ekstraordinær generalforsamling, vedtægtsændring samt op til flere udmagrende bestyrelsesmøder af russisk rouletteligne karakter til, at foreningen atter kunne mønstre en formand i skikkelse af undertegnede.
På generalforsamlingen er der 1 bestyrelsespost samt en post som suppleant, der skal besættes, da Klaus Dons og Torbjørn Vårlid snart flytter og derfor udtræder af bestyrelsen. Hvad angår formandsposten har jeg meddelt den øvrige bestyrelse, at jeg træder af som formand **umiddelbart efter generalforsamlingen** for i stedet at fortsætte i en mere tilbagetrukket rolle som menigt bestyrelsesmedlem. Jeg har et speciale, der skal skrives, et fuldtidsarbejde, der skal passes og ikke mindst min lille familie, jeg ønsker at prioritere, hvorfor jeg finder tiden moden til at overlade styrepinden til en af jer andre.
Ifølge vedtægterne konstituerer bestyrelsen sig selv, hvorfor formanden ikke skal vælges af generalforsamlingen. Bestyrelsen **skal** dog bestå af 5 medlemmer for at være beslutningsdygtig, hvorfor jeg på det kraftigste opfordrer jer alle inklusiv jer, der driver erhverv, til at støtte op om foreningen og melde jer ind i bestyrelsen, så vi denne gang undgår en gentagelse af farcen fra i fjor.

Derudover har det været en begivenhedsfuld, men også noget turbulent formandsperiode.
Det turbulente har især ligget i at holde styr på foreningens økonomi, som både for bestyrelsen og IP-administrationen har været svær at overskue, fordi foreningen opererede med mange urealiserede indtægter og udgifter og derudover havde et par større renovationsprojekter, der skulle udbedres.
På indtægtssiden skal nævnes Borregaard-lejligheden, som foreningen allerede for mere end 1 år siden forventede at tjene en million på, således at en del af pengene kunne bruges til købet af Go Away's erhvervsandel. Erhvervsandelen blev som bekendt købt med henblik på udlejning, så vi senere hen kunne sælge den resterende lejelejlighed med fortjeneste til foreningen uden at få et skattesmæk. På listen over urealiserede udgifter figurerede voldgiftsagen, hvor foreningen i værste fald kunne risikere at lide et tab i millionklassen, mens det også er værd at nævne den forestående renovation af kloakken samt fugtsikring af ejendommens sokkel.
Grundet forrige års køb af GO-Away og det manglende salg af Borregaard-lejligheden haltede økonomien, og foreningen havde et stort overtræk på kassekreditten. Hvad angår lejlighedssalget eller rettere mangel på samme, skal dog bemærkes, at bestyrelsen ikke just har været heldig med

timingen, da den generelle økonomiske krise, der pludselig verserede, nok ikke umiddelbart fremmede folks lyst til at købe lejligheder.
Værst af alt var dog beskeden fra IP-administrationen om, at foreningen generelt opererede med et underskud på driften.

Bestyrelsen så derfor ikke anden udvej end at indkalde jer til nok en ekstraordinær generalforsamling med forslag om at forøge foreningens gæld med godt 2 millioner samt forslag om en klækkelig forhøjelse af huslejen for at få foreningens driftsbudget til at hænge sammen. På generalforsamlingen viste det sig dog, at driften for det kommende år ikke stod så slemt til, som først antaget, fordi IP-administration ved en fejl havde sat foreningens udgifter til almindelig vedligeholdelse uforholdsmæssigt højt. Til stor lettelse for alle kunne bestyrelsen derfor trække forslaget om huslejestigninger tilbage.
Herfra skal i øvrigt lyde stor ros til alle, der deltog i generalforsamlingen, for, at den forløb i god stemning til trods for den kontroversielle dagsorden. I fortjener stor ros for, at I støttede op om foreningens anbefaling om at omlægge til et afdragsfrit lån, der gør det muligt for bestyrelsen at tage hånd om ikke bare kloakken, men om samtlige forestående og nødvendige opgaver. I samme ombæring fortjener den tidligere formand skulderklap for, at han opdagede fejlen på det fremlagte driftsbudget og ikke mindst Lone Ebbesen for hendes store indsats op til generalforsamlingen.

Selv om foreningens økonomi nu ser mere fornuftig ud med det omlagte lån, skal det dog understreges, at foreningens økonomi først for alvor er sund, når en af lejelejlighederne er solgt. Det er derfor vigtigt, at den kommende bestyrelse sætter alle sejl ind på at sikre, at dette sker. Endvidere vil jeg benytte lejligheden til at opfordre jer alle til tage sælgerkasketten på, når I er ude i byen.

Med flere penge på lommen at snolde for, har bestyrelsen fået gennemført en del projekter på det seneste, ligesom andre er blevet sat i værk. Foreningens faldstammer blev renset, bagtrapperne blev tætnet og det nye barnevognskur opført. Desuden blev 2008 året, hvor vi fik indført tvungen motion til alle beboere, i og med, at vi alle nu skal hente vores post i de nyanlagte postkasser i stueetagerne. Det er også værd at nævne, at varmemålerne blev udskiftet, og at Roberts teltudlejningsforretning er blevet sat ude af spil således, at foreningen fremover kan afholde arrangementer i gården uden større omkostninger.
Af projekter, der sat i værk, kan nævnes kloakrenovationen samt at vi inden længe får etableret individuelle vandmålere. Jeg vil ikke gå i detaljen med projekterne her, men i stedet henvise til referater af bestyrelsesmøderne samt den briefing, I modtog fra bestyrelsen den 25. maj 2009.

I slutningen af 2008 blev voldgiftssagen afsluttet med et resultat, der af vores advokat blev betegnet som yderst tilfredsstillende for foreningen, i og med, at vi slipper langt billigere end det skræmmende scenarie lydende på et tab i millionklassen.

Derudover kan jeg berette, at der kom endelig afklaring på den kontroversielle sag om den første loftudvidelse på Ærøvej 2, 4. th., mens retningslinjerne for salget af de nye loftudvidelser ligeledes er blevet endeligt fastlagte. 2 af udvidelserne er stort set bygget færdige, og med rigtigt flotte resultater må jeg tilføje. Endelig skal nævnes, at erhvervslejekontrakten ligger stort set færdig og meget snart forventes indgået med Go Away.

Det forløbne år bød desuden på opsigelse af den fælles aftale med You See om levering af kabeltv. til fordel for Dansk Bredbaand, der nu skal levere Internet, tv. og fastnettelefoni til den enkelte andelshaver efter dennes eget behov og på pågældendes egen regning.

Skraldesituationen er der efterhånden kommet bedre styr på, og jeg synes, at I erhvervsdrivende fortjener ros for jeres samarbejdsvilje i forbindelse med etableringen af den nye ordning samt for, at I generelt er blevet bedre til at håndtere jeres skrald. Der er dog stadig behov for forbedringer, i og med, at man ikke skal kigge ret meget i R98 containerne til almindeligt husholdningsaffald for at finde sorte store affaldssække fyldt med erhvervsaffald, samt eksempelvis papkasser fyldt med store tomme kokosmælk metaldåser.
Jeg vil derfor påpege overfor jer, at erhvervsaffald kun må smides i de dertil opstillede Renoflex-containere. Derudover vil jeg benytte lejligheden til at **understrege** overfor jer, der enten ejer eller er driftsansvarlige for erhvervene, at det er jeres pligt at sørge for, at foreningens retningslinjer for håndtering af affald er *bekendt* og **følges** af samtlige medarbejdere i jeres respektive erhverv, inklusiv nyansatte.

Jeg kan med glæde berette, at gårdsammenlægningsprojektet er fuld gang, og vil gerne her udbrede et stort tak til især Tora og Ulrikke for deres fantastiske indsats i forbindelse hermed. Derudover skal lyde et tak til jer, der har ydet en indsats i forbindelse med de fælles gårddage.
Få nævnt – ingen glemt!

Foruden vil jeg gerne gøre opmærksom på, at bestyrelsens medlemmer ikke er viceværter her i foreningen, hvorfor I som andelshavere selv er medansvarlige for, at diverse forefaldende opgaver løses og for at dagligdagen fungerer.

Desværre blev det ikke i løbet af min periode som formand, at foreningens vedtægter oplevede den længe ventede opdatering og dette til trods for, at IP-administrationen gentagne gange er blevet rykket herfor. Der er imidlertid ændringer undervejs på administrationsfronten. Samarbejdet med Lone Ebbesen ophører umiddelbart efter generalforsamlingen, hvorefter vi får ny fast administrator fra IP-administratioen. Se evt. bestyrelsens briefing for nærmere forklaring herfor.

Det var alt for denne gang. Jeg ser frem til at se jer alle på torsdag.

Over and – soon to be – OUT

Michael Urban Johansen
Godthåbsvej 54, 2. tv.

A/B Godthåbsvej 54-56/Ærøvej 2 - Driftsbudget 2010

			Realiseret 2009		Afv. %	Budget 2010	
Indtægter:							
Boligafgift:		1.107.000		1.112.676			1.168.107
Gårdlaug/skraldesug,8 mdr.		0					55.328
Salg af loftsrum				4.165			6.000
Forsikringsag, kloak							400.000
Renovationsbidrag, Renoflex		25.000		20.860			70.000
Renovation erhverv 4 mdr., kommunen							27.000
Lejeindtægt		118.200		87.105			114.000
Salg af lejelejlighed/-er		**0**		**0**			**1.550.000**
Lejeindtægter lofts- og kælderrum, 8 mdr		**0**		**0**			**19.200**
Indtægter i alt		**1.250.200**		**1.224.806**	-2,07		**3.409.635**
Udgifter:							
Skatter og afgifter:							
Grundskyld	59.789		59.789			64.000	
Renovation	98.100		80.089			41.000	
Vandforbrug	105.000		150.754			0	
Elforbrug	18.000	280.889	24.987	315.619	11,00	25.000	130.000
Forsikringer:							
Ejendomsforsikring	30.000		28.535			26.400	
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.200		3.200			3.200	
Glasforsikring	12.000		11.180			11.700	
Arbejdsskadeforsikring	2.200		2.161			2.247	
Falck	7.000	54.400	7.176	52.252	-4,11	7.300	50.847
Vedligeholdelse, alm.		125.000		920.030	86,41	160.000	
Vedligeholdelse, særlig						1.915.000	2.075.000
Gårdlaug							27.977
Rengøring:	46.000		42.439			46.000	
Snerydning:	7.000		12.817			5.000	
Containerleje m.v.,erhverv	35.000		20.861			70.000	
Øvrige udgifter renholdelse:	0	88.000	0	76.117	-15,61	0	121.000
Administrationsomkostninger:							
Administrationshonorar	56.172		56.171			56.200	
Revisionshonorar	25.000		28.125			25.000	
Varmeregnskabshonorar	9.000		7.492			9.000	
Fælleslokale, diverse + varme	5.000		3.676			5.000	
Telefongodtgørelse	8.000		6.400			8.000	
Kontor, møder, gebyrer m.fl.	15.000		14.519			15.000	
Generalforsamling og møder, m.v.			5.685				
TV/antenneafgifter, diverse	10.000		19.711				
ABF kontingent	10.000		10.549			5.000	
Tab på debitorer			8.520				
Arkitekt, rådgivning m.v.	0	138.172	18.828	179.676		0	123.200
Udgifter i alt		**686.461**		**1.543.694**	-55,53		**2.528.024**
Driftsresultat		**563.739**		**-318.888**	-276,78		**881.611**
Renteudgifter:							
Prioritetsrenter	609.875		600.093			596.833	
Renter, banklån	5.000		0			5.000	
Renter,kreditorer	0	614.875	0	600.093	2,46		601.833
Renteindtægter		0	19.201				-5.000
Omprioritering, netto		0	0	19.201	-100,00		
Ordinært resultat før skat				**-899.780**			**274.778**
Resultat		**-51.136**		**-899.780**	0,00		**274.778**
Statstilskud byfornyelse		50.000		0 *	0,00		50.000

*(indgår i resultatopgørelsen)