**Den korte version af regnskabsaflæggelsen.**

**Årets resultat**

Det blev tilsyneladende et overskud på 60.011 kr, men da udgifterne til lovliggørelse af lejlighederne på gården (23.056 kr) fejlagtigt er konteret på 5-årsplanen og ikke på ”Gården: indvendig vedligeholdelse”, således som det blev vedtaget på fællesmødet i juni, er overskuddet ’kun’ 36.955 kr.

Årets positive resultat skyldes de sædvanlige gynger og karruseller, hvor vi har holdt os under budget på de fleste hovedgrupper.

Det skal bemærkes, at vi i de tre forgående år har haft et overskud på samlet 95.000 kr på Gården, som er brugt til at reducere/holde GEF i ro. Det er i princippet usundt, hvorfor Gården vil blive udskilt i en Cigarkasse med tilhørende balancekonto, dersom vi beslutter ikke at sælge Gården. På den måde vil overskud et år gemmes til der kommer store regninger, som f.eks. vandskaden.

Jf beslutningen på fællesmødet den 27. marts 2014 bruges årets overskud til konsolidering af vores fælles økonomi. Det er herfra de ovennævnte 23.056 kr tages for at rette op på fejlkonteringen.

**Den mere detaljerede version**

Driftsregnskabet er som sidste år opdelt i tre kategorier:

1. **De variable**De fælles udgifter, som danner ramme for fælles aktiviteter og vedligehold af vores fælles ejendom osv.
2. **De faste og forbrugsrelaterede**De fælles udgifter, som vi ikke umiddelbart kan ændre.
3. **Cigarkasserne**De udgifter, der vedrører husene privat, afregnes i selvstændige regnskaber. For disse udgifter gælder det, at evt. differencer opkræves direkte som en årlig regulering beregnet og styret i separate regneark. Alt +/- 200 betragtes som 0, da det svarer til øreafrundingen.

De detaljerede noter til året regnskab er som følger:

1. **GEF lejerne**Da vi har udlejet Hus 26A tre måneder mindre end budgetteret mangler vi indtægten.
2. **Indvendig vedligeholdelse af Fælleshuset**
Vi havde ikke budgetteret med penge til istandsættelse af gulvet i Fælleshuset, hvilket vi har fået udført for i alt 44.600 kr.
3. **Snerydning**Da vi ikke har modtaget nogen regning for snerydning i hverken 2013 eller 2014, har vi afsat 21.000 kr til at dække denne skyldige omkostning.
4. **Køkkenudstyr**Der er blevet købt ind for meget mindre end forventet.
5. **Rengøringsmidler**Grunden til, at vi ikke har brugt mere, er, at vi ikke har fået lige så mange leverancer som sidste år – mao. ren periodisering.
6. **Arrangementer/Kultur**
Vi har generelt været mindre aktive, og specielt mht. fester og gaver har vi gået under med i alt 14.500 kr.
7. **Hjemmeside**Den budgetterede back-up af Hjemmesiden blev ikke så dyr som forventet.
8. **5-årsplanen**De 40.000 kr er det beløb, som det er vedtaget at flytte fra kontoen Anlægsarbejder i de 5 år, 5-årsplanen dækker.

Vi fik ikke godkendt budgetter for de enkelte projekter i 5-årsplanen i 2014, men har alligevel haft aktiviteter på projekterne, så omkostningerne på i alt 81.977 kr er taget fra den samlede pulje i 5-årsplanen, hvilket vil sige vores opsparing.
- Planlagt vedligehold dækker over vinduesprojektet i Fælleshuset
- Planlagt nyanskaffelse dækker over tipvognen

1. **Nyanskaffelser**
Vi har brugt 30.000 til græsslåningsmaskine samt 4.000 til hækkeklipper og trimmer.
2. **Får**Underskuddet har endnu engang været mindre end budgetteret og end smertegrænsen på 8.000 kr. Dette skyldes primært:
- Færre besøg af dyrlæge
- Periodisering i indkøb af foder
- Reduceret gebyr til myndighederne.
3. **Gården**Vi har haft 2.100 kr mindre underskud på Gården end budgetteret på trods af, at vi ikke har haft stueetagen udlejet i 5 måneder mod budgetteret 2, hvilket har afsmittende virkning på husleje, GEF og EL-betaling. Samlet har vandskaden kostet os alt 77.926,20 kr. (Se faneblad ”Vandskade på Gården” i regnearket)

Grunden til at vi trods mindre indtægter er gået under budgettet er, at vi dels fik 8.000 kr refunderet af Fredensborg Forsyning for vandspild samt at forsikringen betalte mere end forventet, hvorved vores udgift til Jonas blev det mindre.

Det har i januar 2015 vist sig, at vandskaden i januar 2014 var markant større end det meldte til Fredensborg Forsyning, hvorfor der i årets udgift til vandskaden er hensat yderligere 16.000 kr til den nye regning.

Det er besluttet, at holde lejerne skadesløse for de omkostninger, der har knyttet sig til de to vandskader samt den våde væg/skorsten.

På Generalforsamlingen 2014 blev det besluttet, at hvis de faktiske udgifter til:
- Den manglende indtægt på udlejning
- Omkostningerne til vand og gas
- Omkostningerne til reparationer
var mindre end de budgetterede, skulle differencen udbetales i 2014. Som det fremgår af fanebladet ”Beslutning om Gården” oversteg udgifterne budgettet med 4.000 kr, hvorfor der ikke kom penge til udbetaling.

1. **Afskrivninger**Som planlagt er vi nu færdige med at afdrage på lånene til Fyrene samt Komfur&Ovn, i alt en årlig ydelse på 182.500 kr.
2. **Ressourceforbrug**Primært grundet den milde vinter er ressourceforbruget ca. 7.000 kr mindre end budgetteret.
3. **Bestyrelsen**Der har ikke været nogen overdragelsesmiddag i 2014 – og meget lidt rødvin til møderne.
4. **Årets resultat for Bakken**Driftsresultatet for Bakken er et overskud på 60.011 (jfr dog s. 1 første afsnit).

**Formueopgørelsen**

1. **Egenkapitalen**Udover årets overskud på 60.011 påvirkes stigningen i egenkapitalen af cigarkassernes samlede resultat.
2. **Opsparing**Forøgelsen på 100.000 kr. skyldes at vi ikke har brugt hele årets opsparing i 5-årsplanens projekter.
3. **Bakken Bank**Reduktionen på 44.000 svarer til årets ydelser på vores lån (som vi jo låner af os selv).
4. **Arbejdskapital**Dette dækker over de likvider (rede penge), som vi har at råde over til driften af Bofællesskabet, når vi ser på, hvad der står i banken, og hvad vi har af kortfristet gæld - Gæld til os selv i form af opsparing, aktiver vi skal afdrage, samt midler som Gården har indbetalt, men som er deres (depositum, deres andel af den indvendige vedligeholdelse).

Vi har forbedret Arbejdskapitalen med 113.000 kr til i alt 293.244 kr ved vores afdrag på gælden, justering af opsparingen samt årets resultat.

Som hovedregel bør arbejdskapitalen dække 4 ugers drift svarende til ca. 70.000 kr.
5. **Træk på kassekreditten**Vi har som planlagt ikke været nødt til at låne af banken, da vores arbejdskapital er solid.
6. **Tilgodehavender hos Bofæller**Beløbet dækker over en enkelt skyldig GEF-indbetaling samt Nytårsopkrævningen. Den skyldige GEF er betalt.

Budgettet er som sidste år opdelt i tre kategorier:

1. **De variable**De fælles udgifter, som danner ramme for fælles aktiviteter og vedligehold af vores fælles ejendom osv. De grundlæggende spørgsmål, som vi skal tage stilling til, er:
* Hvordan vil vi vedligeholde og udvikle vores fælles ejendom?
* Hvilke rammer vil vi have for fælles aktiviteter – kultur, køkken, børnerum osv.
* Hvor stor skal vores opsparing være?
* Skal vi søsætte nye større projekter.
1. **De faste og forbrugsrelaterede**De fælles udgifter, som vi ikke umiddelbart kan ændre: ejendomsskat, el i fælleshus, forsikringer. Også her kan fx besparelser på el betyde en reduktion af udgifterne, men ellers er der ikke der ikke det store at diskutere her.
2. **Cigarkasserne**Disse går altid i nul indenfor et år styret af et regneark per cigarkasse, hvorfor disse ikke budgetlægges.

Vi arbejder med følgende grundprincip i budgettet:

* **GEF skal dække driftsudgifterne**Bestyrelsen fastholder det sunde princip om, at Bakkens driftsudgifter skal finansieres over GEF, hvilket betyder, at budgettet skal balancere (dvs. underskud er ikke acceptabelt).
* **Projekter og 5-årsplanen**I 2013 blev vi enige om, at når vi havde afdraget et lån, så at fastholde ’ydelsen’ frem til og med 2017, således at disse beløb tilgår en fælles projektpulje. Denne projektpulje – sammen med vores opsparing per 31/12-12 samt et fast årligt beløb udgør den samlede sum, som 5-årsplanens projekter kan råde over.

De enkelte projekter kan i 5-årsperioden frit fordele det aftalte beløb over de 5 år. Et evt. ikke forbrugt beløb i et år føres retur til projektets pulje og kan således benyttes på et senere tidspunkt i 5-årsperioden.

**Indstilling vedrørende kontingentet for 2015**

På baggrund af ovenstående foreslår bestyrelsen, at GEF-kontingentet sænkes med 192 kr mdl (dvs 384 kr pr GEF-indbetaling).

Noter til årets budgetforslag er følgende:

1. **GEF Lejerne**Da hus 26A først er udlejet fra 1. februar 2015 reduceres indtægt tilsvarende.
2. **Rep maskiner og anlæg**Stigningen skyldes fornyelse af HFI relæer 8.000
3. **Rep vaskeri**
Da tumleren er hovedrenoveret og vaskemaskinerne nye forventer vi kun mindre udgifter. Årets store udgift var til nyt ventilationssystem.
4. **Vedligeholdelse Fællesarealer**Reparation af 5 skorstene til i alt 25.000 plus sædvanlig vedligeholdelse.
5. **Rengøringsartikler**Da vi gennemsnitligt ligger på 20.000 sættes budgettet til det.
6. **Gaver**Da der er få store fødselsdage sættes beløbet lidt ned.
7. **5-årsplanen** Beløbet 40.000 er - ligesom de foregående år - flyttet fra ”Anlægsarbejder” (jfr den oprindelige beslutning vedr. finansiering af 5-årsplanen).
8. **Gården**Så er vi tilbage i, at Gården giver et overskud (ca 7.000 kr), der reducerer GEF for os alle.
9. **Gården - husleje**Se note A.
10. **Udv. Vedligehold Gården**Uanset om vi sælger Gården eller ej, skal den og omgivelserne have en grundig overhaling.
11. **Indvendig vedligeholdelse på Gården**Da Fredensborg Forsyning ikke har givet refusion for det yderligere vandtab i 2014, er der budgetteret med den del af efterbetalingen (8.500 kr), der ikke allerede er hensat i regnskabet for 2014, se note 11. Desuden nyt toilet i Hus 26C, samt diverse.
12. **Afskrivninger på indfriede lån**

For at overholde finansieringsaftalen fra 5-årsplanen budgetteres ydelserne fortsat på det indfriede lån, men beløbene indsættes på projektkontoen (Opsparingen).

1. **Nordea renteudgift.**Da vi har en fornuftigt arbejdskapital forventer vi ingen renteudgifter.