**Den korte version af regnskabsaflæggelsen.**

**Årets resultat**

Det blev et overskud på 123.287 kr,

Årets positive resultat skyldes de sædvanlige gynger og karruseller, hvor vi har holdt os under budget på de fleste hovedgrupper. Lavere end budgetteret har især udgifterne til el, vand og varme, vaskemidler, snerydning og vedligeholdelse været, og ikke mindst har vores aktivitetsniveau været væsentlig lavere end forventet, både hvad angår arbejde på fællesarealer og fest & kultur.

Vi har i det forgangne år haft to udgiftsposter, som vi har opkrævet penge til, men ikke nået at afholde udgifterne til. Det drejer sig om følgende poster:

* Skorstene: 25.000 kr
* Snerydning: 21.000 kr

I alt 46.000 kr, hvorved det reelle overskud er det mindre – dvs. 77.287.

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.

Jf beslutningen på fællesmødet den 27. marts 2014 bruges årets overskud til konsolidering af vores fælles økonomi.

**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**Forskellen på ca 1.300 kr skyldes forkert beregning af sidste års GEF-nedsættelse og den måned, hvor Hus 26A ikke var udlejet.
2. **Rep og Service Gasfyr**
Vi havde ikke været opmærksom på, at abonnementet opkræves for 2 år ad gangen – 23.000 kr der gælder for 2015 og 16.
3. **Rep Vaskeri**Der har kun været små ting, da tørretumbleren er nyrenoveret, vaskemaskinerne ’næsten nye’.
4. **Fællesarealer**Den store difference i forhold til budgettet skyldes, at vi ikke har fået lavet skorstenene som planlagt til i alt 25.000 kr.
5. **Snerydning**Vi ikke har modtaget nogen regning for snerydning i 2015 og ville have hensat 21.000 kr til at dække denne skyldige omkostning. Dette har revisoren modsat sig, hvorfor beløbet ikke er brugt.
6. **Rengøringsmidler**Grunden til, at vi ikke har brugt mere, er, at vi ikke har fået lige så mange leverancer som sidste år – og måske også fundet en billigere leverandør.
7. **Asfalt**Er blevet skubbet til 2016.
8. **Salg af Gården**Selvom vi snakkede om at flytte dette projekt ud af 5årsplanen, så er det bogføringsmæssigt et projekt, hvorfor vi fastholder, at det ligger, hvor det hele tiden har ligget.
Selve 5-årsplanen arbejder derfor med en samlet pulje med og uden Gårdprojektet. Årets forbrug dækker primært over landinspektøren.

1. **Planlagt Vedligehold**
Dækker over tagrender og nedløbsrør på Fælleshuset.
2. **Nyanskaffelser**
Vi nåede ikke at anskaffe hjertestarteren.
3. **Får**Underskuddet har endnu engang været mindre end budgetteret og end smertegrænsen på 8.000 kr. Dette skyldes primært:
- Ingen besøg af dyrlæge
- Færre udgifter til hegn
- Vædderen slagtet og solgt som pølser.
4. **Gården**Vi har holdt det budgetterede overskud på Gården, da gyngerne og karrusellerne igen har været i spil: Vi har ikke givet Gården den overhaling vi havde planlagt (udvendig vedligeholdelse) men til gengæld fået løst Hus 26As 35 år gamle varmeproblem (Indvendig vedligeholdelse).
5. **Afskrivninger**Som planlagt er vi nu færdige med at afdrage på lånet til Tørretumbleren, i alt en årlig ydelse på 6.400 kr.
6. **Ressourceforbrug**Overskuddet skyldes, at både gas, vand og el er faldet i pris.
7. **Årets resultat for Bakken**Driftsresultatet for Bakken er et overskud på 123.287 kr. der primært skyldes:
- Lavere aktivitetsniveau end planlagt/budgetteret
- Lavere priser på ressourcer og vaskemidler
- For pessimistisk budget til vaskeriet

Jf. de indledende bemærkninger er det reelle overskud ’kun’ 77.287, da udgifterne til skorstene og snerydning ikke har været afholdt i 2015.

**Formueopgørelsen**

1. **Egenkapitalen**Udover årets overskud på 123.287 påvirkes stigningen i egenkapitalen af cigarkassernes samlede resultat.
2. **Opsparing**Forøgelsen på 144.925 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 183.866 kr til i alt 477.110 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 Nytårsopkrævningen.

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 2016**

På baggrund af ovenstående foreslår bestyrelsen, at GEF-kontingentet sænkes med 173 kr mdl (dvs 346 kr pr GEF-indbetaling).

Noter til årets budgetforslag er følgende:

1. **Rep og Service Gasfyr**Da abonnementet for 2016 allerede er betalt i 2015, sættes der kun af til reparationer.
2. **Rep vaskeri**
Da tumleren er hovedrenoveret og vaskemaskinerne stadig er forholdsvis nye forventer vi kun mindre udgifter.
3. **Vedligeholdelse Fællesarealer**Reparation af 5 skorstene til i alt 25.000 er opkrævet over GEF’en i 2015, men da vi ikke har fået lavet skorstenene, har vi heller ikke modtaget regningen for slet ikke at sige betalt. Dette har været med til at øge overskuddet for 2015 med 25.000 kr og for ikke at skulle opkræve disse penge igen i 2016, tages beløbet fra Egenkapitalen, når regningen kommer. Derfor er posten nul i 2016, men vi har pengene sat til side.

De sædvanlige 30.000 (som dækker almindelig vedligeholdelse på f.eks. arbejdsweekends) er øget med 10.000, der skal bruges til rottespærring i kloakken i forbindelse med vores bestræbelser på at bekæmpe rotterne.
4. **Snerydning**Udfra samme argumentation som for skorstenene overflyttes det opkrævede beløb (21.000 kr) for snerydning til 2016, og budgettet er derfor 0.

JM Huse har fremsendt en regning på ca. 40.000, som vi har protesteret over og tilbudt at betale 7.000. Da sagen ikke er afsluttet, lader vi det hensatte beløb være til rådighed.
5. **Rengøringsartikler**Da vi netop har betalt en leverance på ca. 3.000 sættes årsforbruget til 10.000.
6. **Gaver**Da der er flere runde fødselsdage sættes beløbet op.
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**Grundet reparationen af skorstensinddækningen giver Gården et mindre underskud i år.
9. **Udv. Vedligehold Gården**Reparation af skorstensinddækning efter tilbud.
10. **Indvendig vedligeholdelse på Gården**Tilbage til det oprindelige niveau før vandskaderne.
11. **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.