

Ejerforeningen Åhavnen II



17. marts 2023

Beretning om regnskabet for 2022

Ejerforeningens bestyrelse har i samarbejde med foreningens revisor omarbejdet opstillingsformen for regnskabet for at øge overskueligheden og give bedre indsigt i foreningens økonomi.

Samtlige opkrævede fællesbidrag indregnes derfor nu som indtægter i driftsregnskabet for fuldstændighedens skyld og viser nu det fulde billede af årets indtægter og udgifter. Sammenligningstallene for 2021 er tilpasset efter samme princip.

Idet udgifter til drift og vedligehold af kælderen afholdes af ejerforeningen, indgår disse udgifter på lige fod med øvrige udgifter og afspejles nu også sådan i driftsregnskabet. Betalingen som vi modtager fra Åhavnen I for deres anvendelse af kælderen indgår tilsvarende som en udgiftsrefusion i driftsregnskabet. "Mellemlægning kældeeregnskab" udgår derfor og er overført til foreningens egenkapital.

Grundfonden skal jf. vedtægterne udgøre minimum 1% af ejerforeningens samlede seneste offentliggjorte ejendomsværdi. Den offentlige ejendomsværdi udgør pr. 31. december 2022 kr. 89.030.000. Grundfonden skal derfor som minimum udgøre kr. 890.300 pt. En eventuel henlæggelse til - eller forbrug af den vedtægtsmæssigt bestemte Grundfond håndteres fremover i resultatdisponeringen.

REGNSKAB 2022

Driftsresultatet for 2022 udgør et underskud på kr. 79.656 efter et år hvor vi har anvendt relativt store beløb på vedligehold. Henlæggelse til Grundfonden øges med kr. 192.971 jf. budget for 2022. Henlæggelse til Grundfond udgør således kr. 1.036.729 pr. 31. december 2022.

Indtægter har i 2022 overordnet set været identiske med 2021. Vi har dog modtaget et aktieudbytte fra investeringen i værdipapirer.

Driftsudgifter har i 2022 været ca. kr. 40.000 højere end 2021, som blandt andet kan henføres til:

- At vi har anvendt ca. kr. 24.000 til honorar til rådgiver i bestræbelserne på at kunne træffe beslutning om eventuel tilslutning til Køge Fjernvarme
- At vi har anvendt ca. kr. 158.000 på opretning af døre og vinduer og udskiftning af friskluftventiler.
- At vi har konstateret at kursen på værdipapirer pr. 31. december 2022 er ca. kr. 100.000 lavere end ved begyndelsen af året. Urealiseret kursregulering er medregnet i driftsresultatet og medvirker til at udgifterne i 2022 er højere end 2021. Vi har investeret i værdipapirer med et langsigtet perspektiv og vi har en forventning om at kursen vil stige igen inden midlerne skal anvendes om nogle år.
- Til gengæld har der været nettoindtægter fra Ladelaugget i modsætning til anlægsudgifter i 2021.

BUDGET 2023

I regnskabsopstillingen er der ligeledes indføjet en ny kolonne med budgettal for indeværende år 2023.

Vi fastholder det nuværende niveau for fællesbidrag og forventer derfor indtægter i 2023 på niveau med 2022.

Vi budgetterer med udgifter lidt under niveauet for 2022, hvor udbedring af fuger og murværk i forhold til vandindtrængning er den største post med forventet ca. kr. 150.000. Herudover er der planlagt oliering af vinduer og døre på nordøstsiden som vi plejer.

Øvrige driftsudgifter forventer vi på niveau med 2022.

Samlet set forventer vi et driftsresultat for 2023 på +/- kr. 0. Vi foreslår at henlæggelse til Grundfonden henstår uændret med udgangen af 2023.