

Andelsboligforeningen

Ny Haraldsgade

Haraldsgade 90

2100 København Ø

Årsrapport

for 2010/2011

49. Regnskabsår

Administrator:

Advokat Erik Due
Rosenborggade 3
1130 København K

Tlf.: 33 11 63 64

Indholdsfortegnelse

	side
Foreningsoplysninger	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Andelsværdiberegning	20

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen Ny Haraldsgade

Beliggende

Haraldsgade 90

2100 København Ø

Matr. nr. 4560 og 4592, Udenbys Klædebo Kvarter, København

Bestyrelse

Connie Hansen, formand

Jesper Christensen

Dorthe Juul Kann

Anne Keldsbo

Alma Jenny Pedersen

Administrator

Advokat Erik Due

Rosenborggade 3

1130 København K

Revision

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

Gyngemose Parkvej 50

2860 Søborg

Godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2011

Dirigent:

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for 2010/2011 for Andelsboligforeningen Ny Haraldsgade.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. januar 2011 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. februar 2010 - 31. januar 2011.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22. marts 2011

Administrator:

Advokat Erik Due

København, den 22. marts 2011

Bestyrelsen:

Connie Hansen, formand

Jesper Christensen

Dorthe Juul Kann

Anne Keldsbo

Alma Jenny Pedersen

Den uafhængige revisors påtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Ny Haraldsgade

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Ny Haraldsgade for regnskabsåret 1. februar 2010 - 31. januar 2011, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser samt foreningens vedtægter. Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for andelsboligforeningens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. januar 2011 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. februar 2010 - 31. januar 2011 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter

København, den 22. marts 2011

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

Hanne Sandersen
Statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Ny Haraldsgade er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (Andelsboligforeningsloven) § 6, stk. 5.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år, bortset fra årets afdrag på prioritetsgæld, der tidligere indgik i årets resultat. Fremover indregnes afdrag på prioritetsgæld under resultatdisponeringen.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne afspejler foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri m.v. indtægtsføres i takt med registrering af indtægterne. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender m.v.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedr. prioritetsgæld.

Forslag til budget

Det anførte, ureviderede forslag til budget for indeværende og kommende år er medtaget for at vise forslag til fastlæggelse af boligafgift for det kommende år.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponeringen indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger mv.).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ejendommen værdiansættes på balancedagen til kostpris.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Inventar og driftsmateriel	10 år
----------------------------	-------

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat samt resterende overførsel af årets resultat.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

Nøgletal

De i note 17 anførte nøgletal har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 18. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 3.1

Resultatopgørelse for 2010/2011

		Realiseret 2010/2011	Realiseret 2009/2010
	note	kr.	kr.
Indtægter			
Boligafgift		3.785.911	3.663.785
Ophævelse af vedtægterne § 3.2.a		0	23.938
Vaskeriindtægter		46.300	43.360
Øvrige indtægter	1	<u>18.268</u>	<u>31.433</u>
Indtægter i alt		<u>3.850.479</u>	<u>3.762.516</u>
Omkostninger			
Ejendomsskat og forsikringer	2	783.839	773.746
El		76.314	61.136
Renholdelse	3	312.576	321.103
Reparation og vedligeholdelse	4	323.074	453.567
Internet/bredbånd 2009/10		24.000	0
Internet/bredbånd 2010/11		24.000	0
Foreningsomkostninger	5	358.662	395.893
Afskrivninger inventar mv.	11	<u>126.007</u>	<u>126.007</u>
Omkostninger i alt		<u>2.028.472</u>	<u>2.131.452</u>
Resultat før finansielle poster		<u>1.822.007</u>	<u>1.631.064</u>
Finansielle omkostninger (renter)	6	<u>1.471.165</u>	<u>1.463.048</u>
Finansielle poster, netto		<u>1.471.165</u>	<u>1.463.048</u>
Resultat før skat		350.842	168.016
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>350.842</u>	<u>168.016</u>
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til "Overført resultat mv.":			
Betalte prioritetsafdrag		525.425	498.180
Regnskabsmæssige afskrivninger på inventar		-126.007	-126.007
Overført restandel af årets resultat		<u>-48.576</u>	<u>-204.157</u>
Disponeret i alt		<u>350.842</u>	<u>168.016</u>

Balance

pr. 31. januar 2011

	note	2010/2011 kr.	2009/2010 kr.
Aktiver			
Ejendommen, Matr. nr. 4560 og 4592			
Udenbys Klædebo Kvarter, København	7	18.534.866	18.660.873
Kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger på tilbehør. Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2010 udgør kr. 111.000.000.			
Materielle anlægsaktiver		<u>18.534.866</u>	<u>18.660.873</u>
Anlægsaktiver		<u>18.534.866</u>	<u>18.660.873</u>
Restancer		94.527	59.669
Udlæg overdragelser		11.000	16.200
Varmeregnskab 2010/2011	12	128.736	13.169
Antenneregnskab	13	15.982	789
Andre tilgodehavender	8	<u>213.820</u>	<u>247.297</u>
Tilgodehavender		<u>464.065</u>	<u>337.124</u>
Likvide beholdninger	9	<u>1.008.095</u>	<u>1.186.625</u>
Omsætningsaktiver		<u>1.472.160</u>	<u>1.523.749</u>
Aktiver		<u><u>20.007.026</u></u>	<u><u>20.184.622</u></u>

Balance

pr. 31. januar 2011

	note	2010/2011 kr.	2009/2010 kr.
Passiver			
Andelsindskud		160.409	160.409
Konto for betalte prioritetsafdrag		9.570.301	9.044.876
Overført resultat mv.		<u>-15.069.390</u>	<u>-14.894.807</u>
Egenkapital	10	<u>-5.338.680</u>	<u>-5.689.522</u>
Prioritetsgæld	11	25.084.195	25.609.620
Påløbne ikke forfaldne prioritetsrenter		125.659	128.288
Forudbetalt boligafgift		20.235	0
Øvrig gæld	14	<u>115.617</u>	<u>136.236</u>
Gældsforpligtelser	15	<u>25.345.706</u>	<u>25.874.144</u>
Passiver		<u>20.007.026</u>	<u>20.184.622</u>
Eventualaktiver og -forpligtelser	16		
Nøgletal	17		
Beregning af andelsværdi	18		

Noter til resultatopgørelsen

	Realiseret 2010/2011	Realiseret 2009/2010
	kr.	kr.
Note 1. Øvrige indtægter		
Fraflytningsgebyrer mv.	12.400	4.400
Diverse indtægter	1.250	1.000
For meget afsat 1 års gennemgang byggesag	0	6.250
Renteindtægter, Danske Bank	4.618	19.783
	<u>18.268</u>	<u>31.433</u>
Note 2. Ejendomsskat og forsikringer		
Ejendomsskatter, vand og renovation	714.587	721.093
Forsikringer	69.252	52.653
	<u>783.839</u>	<u>773.746</u>
Note 3. Renholdelse		
Trappevask	153.140	145.613
Ejendomsservice	131.100	151.533
Snerydning	23.750	13.150
Social sikring	4.376	4.248
Vedligeholdelse af have m.v.	210	6.559
	<u>312.576</u>	<u>321.103</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2010/2011	Realiseret 2009/2010
	kr.	kr.
Note 4. Reparation og vedligeholdelse		
Fælles gårdanlæg	136.282	156.918
VVS og blikkenslager	114.828	64.479
Murer	30.968	33.546
Tømrer og snedker	0	32.847
Maler	0	4.813
Reparation vægge køkkentrapper	0	27.735
Elektriker	27.402	28.234
Vaskerum	11.725	14.184
Postkasser	0	88.550
Diverse	1.869	2.261
	<u>323.074</u>	<u>453.567</u>
 Note 5. Foreningsomkostninger		
Administrationshonorar ekskl. moms	180.930	178.945
Administrationshonorar, moms	22.616	0
Revision og regnskabsmæssig assistance	30.000	30.000
Ingeniør, - arkitekt og ejendomsmægler	33.445	78.630
Mødeudgifter	3.660	6.814
Varmeregnskabshonorar	53.982	60.139
Gaver	5.205	5.246
Kontorartikler mv.	2.382	11.549
Telefon og telefongodtgørelse mv.	20.088	17.666
Gebyrer mv.	6.354	6.904
	<u>358.662</u>	<u>395.893</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2010/2011	Realiseret 2009/2010
	kr.	kr.
Note 6. Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter m.v.	<u>1.471.165</u>	<u>1.463.048</u>
	<u>1.471.165</u>	<u>1.463.048</u>

Noter til balancen

	2010/2011	2009/2010
	kr.	kr.
Note 7. Ejendommen, Matr. nr. 4560 og 4592 Udenbys Klædebo Kvarter, København		
Kostpris 1. februar	19.334.965	19.334.965
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris 31. januar	<u>19.334.965</u>	<u>19.334.965</u>
Akkumulerede afskrivninger 1. februar	674.092	548.085
Afskrivning indeværende år	<u>126.007</u>	<u>126.007</u>
Akkumulerede afskrivninger 31. december	<u>800.099</u>	<u>674.092</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. januar	<u><u>18.534.866</u></u>	<u><u>18.660.873</u></u>

Følgende er indregnet i Ejendommen:

Afskrivning, vaskemaskine og tørretumbler 2007/2008, 10% p.a. (3 år)

Afskrivning, tørretumbler 2008/2009, 10% p.a. (2 år)

Afskrivning, bredbånd og dørtelefon 2004/2005, 10% p.a. (6 år) Forventede levetid 10 år.

Afskrivning, bredbånd og dørtelefon 2005/2006, 10% p.a. (5 år) Forventede levetid 10 år.

Det må antages, at ejendomsvurderingen er følsom overfor renteudsving.

Det skal oplyses, at såfremt der senere sker et fald i ejendomsvurderingen fra SKAT, skal denne lavere værdi benyttes i andelsværdiberegningen fra tidspunktet af modtagelsen af den lavere vurdering.

Noter til balancen - fortsat

		2010/2011	2009/2010
		kr.	kr.
Note 8. Andre tilgodehavender			
Vandafgift		85.733	2.937
Tilskud, privat byfornyelse		0	2.341
Tilgodehavende andel 125		0	120.846
Forudbetalte forsikringer		64.434	64.389
Forudbetaling fællesgård		56.784	56.784
Øvrige tilgodehavender		6.869	0
		<u>213.820</u>	<u>247.297</u>
Note 9. Likvide beholdninger			
	Renter af gæld pr. 31/1 % p.a.	Renter af indestående pr. 31/1 % p.a.	
Danske Bank, KK maks. kr. 400.000	variabel	0,125	353.344
Danske Bank		0,125	636.751
Kassebeholdning			18.000
			<u>1.008.095</u>
			<u>1.186.625</u>

Noter til balancen - fortsat

Note 10. Egenkapital

	Egenkapital			
	Andelsindskud	Konto for betalte afdrag	Overført resultat mv.	I alt
Saldo pr. 1. februar 2010	160.409	9.044.876	-14.894.807	-5.689.522
Overført af årets resultat		525.425	-174.583	350.842
Saldo 31. januar 2011	<u>160.409</u>	<u>9.570.301</u>	<u>-15.069.390</u>	<u>-5.338.680</u>

Noter til balancen, fortsat

Note 11. Prioritetsgæld

Lånetype	Kurs	Rest- løbetid år	Renter og bidrag 2010/2011 kr.	Amortiseret		Indeksreg. af indekslån 31/1 kr.	Nominel restgæld 31/1 kr.	Regnskabs- mæssig værdi 31/1 kr.	Heraf næste års afdrag 31/1 kr.	Kursværdi 31/1 kr.
				Betalte afdrag 2010/2011 kr.	lånemk. 31/1 kr.					
Realkredit DK, kontantlån, pålyd.rente 5% opr. Kr. 4.870.000 rentesats 5,7164 %	106,48	21	262.594	96.487	0	0	4.206.058	4.206.058	102.122	4.478.746
Realkredit DK, kontantlån, pålyd.rente 5% opr. Kr. 15.587.000 rentesats 5,2144 %	101,97	22	780.802	310.384	0	0	13.615.853	13.615.853	326.888	13.884.763
Realkredit DK, kontantlån, pålyd.rente 5% opr. Kr. 7.638.000 rentesats 5,4524 %	104,78	26	432.450	118.554	0	0	7.262.284	7.262.284	125.151	7.609.191
Modtaget ydelsesstøtte byfornyelseslån			1.475.846	525.425	0	0	25.084.195	25.084.195	554.161	25.972.700
			-4.681							
			1.471.165							

Noter til balancen - fortsat

	2010/2011	2009/2010
	kr.	kr.
Note 12. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	365.258	367.638
Varmedeposita	29.500	12.915
Varmeomkostning	523.494	393.722
	<u>-128.736</u>	<u>-13.169</u>
Note 13. Antenneregnskab		
Saldo pr. 1. februar 2010	789	15.026
Internet/bredbånd 2009/10	-24.000	0
Indbetalt a conto 2010/2011	-80.352	-159.651
YouSee kabel-tv	119.545	145.414
	<u>15.982</u>	<u>789</u>
Note 14. Øvrig gæld		
Revision og regnskabsmæssig assistance	30.000	30.000
Trappevask	15.545	12.375
Ejendomsservice	10.125	15.658
Faunus snerydning	29.899	13.150
VVS	14.105	6.324
Miele Serviceaftale	8.679	8.426
Serviceaftale	0	5.066
Københavns Kommune, vand	1.264	45.237
Dansk Kabel-tv	6.000	0
	<u>115.617</u>	<u>136.236</u>

Note 15. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser, er kr. 24.530.034 langfristede gældsforpligtelser.

Den langfristede gæld består af prioritetsgæld.

Der henvises i øvrigt til note 11.

Noter til balancen - fortsat

Note 16. Eventualaktiver og -forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst ejerpantebrev nom. kr. 720.000. Ejerpantebrevet er pantsat til sikkerhed for bank-mellemværende.

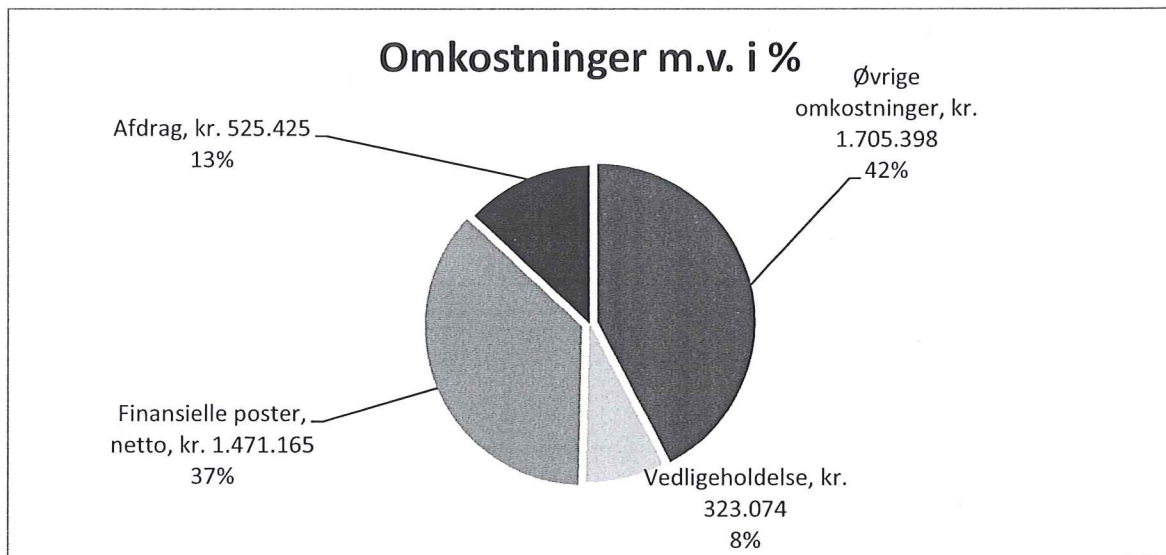
Øvrige noter til årsregnskabet

Note 17. Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi, og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Ny Haraldsgade anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge BBR oplysninger følgende:

Antal lejligheder	Boligtype	Areal m ²
111	Andelsboliger	6.588
<u>111</u>		<u>6.588</u>

Beregnete nøgletal for foreningen:	kr./m ² andele	kr./m ² totalejd.	kr./m ²	i %
Offentlig ejendomsvurdering	16.849	16.849		
Anskaffelsessum (kostpris)	2.935	2.935		
Gældsforpligtelser - omsætningsaktiver	3.624			
Foreslået andelsværdi	-945			
Henlæggelser uden for andelsværdi	0			
Boligafgift i gennemsnit	575			
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter				98



Øvrige noter til årsregnskabet

Note 18. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen indstiller til følgende værdiansættelse i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 5, stk. 2, litra c, handelsværdi samt vedtægternes § 3, stk. 1-2 A:

Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte henlæggelser 31. januar 2011 -5.338.680

Korrektioner i henhold til lov om andelsboligforeninger:

Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2010	111.000.000	
Bogført værdi af ejendommen	<u>18.534.866</u>	92.465.134
Prioritetsgæld inkl. rentesikring, regnskabsmæssig værdi 31. januar 2010	25.084.195	
Prioritetsgæld inkl. rentesikring, kursværdi 31. januar 2011	<u>-25.972.700</u>	-888.505
		<u>86.237.949</u>

Ejendommen er indregnet i henhold til offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2010.

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

Værdi pr. indskudt andelskrone, jf. vedtægternes § 3:

Værdi pr. andelskrone 1/6 1978	1.573.000 / 69.161	<u>22,74</u>
Værdi pr. andelskrone af formue tilvækst fra 1/6 1978 til 31/1 1984	1.039.690 / 159.161	<u>6,53</u>
Værdi pr. andelskrone af formue tilvækst fra 1/2 1984 til 31/1 1987	1.409.578 / 159.161	<u>8,86</u>
Værdi pr. andelskrone af formue tilvækst fra 1/2 1987 til 31/1 2009	82.672.345 / 184.347	<u>448,46</u>
Værdi pr. andelskrone af formue tilvækst fra 1/2 2009 til 31/1 2011	-456.664 / 160.469	<u>-2,85</u>
	<u>86.237.949</u>	

Øvrige noter til årsregnskabet - fortsat

Note 18. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Gl. boligmasses andel af formue­til­vækst fra 1/2 1984 til 31/1 1987	<u>1.409.578</u> x <u>114.191</u>		1.011.311
	159.161		
Gl. boligmasses andel af formue­til­vækst fra 1/2 1987 til 31/1 2009	<u>82.672.345</u> x <u>139.377</u>		62.505.022
	184.347		
Gl. boligmasses andel af formue­til­vækst fra 1/2 2009 til 31/1 2011	<u>-456.664</u> x <u>115.499</u>	<u>-328.688</u>	63.187.646
	160.469		
Ny boligmasses andel af formue­til­vækst fra 1/2 1984 til 31/1 1987	<u>1.409.578</u> x <u>44.970</u>		398.267
	159.161		
Ny boligmasses andel af formue­til­vækst fra 1/2 1987 til 31/1 2009	<u>82.672.345</u> x <u>44.970</u>		20.167.323
	184.347		
Ny boligmasses andel af formue­til­vækst fra 1/2 1987 til 31/1 2011	<u>-456.664</u> x <u>44.970</u>	<u>-127.976</u>	20.437.614
	160.469		
Formue­til­vækst i alt 1/2 1984 - 31/1 2011			<u>83.625.259</u>

som fordeles mellem andelshaverne således, jf. vedtægternes § 3.

For gl. boligmasse fordeles formue­til­væksten fra 1/2 1984 efter boligafgift.

Formue­til­vækst pr. boligafgiftskrone månedlig pr. 31/1 2011	<u>63.187.646</u>	<u>248,85</u>
	253.915	

Hvilket giver en endelig beregning af andelsværdi:

Gl. boligmasse:	(Oprindelige andelsindskud x 22,74) + (Oprindelige andelsindskud med tillæg af kr. 1.000 x 6,53) + (248,85 x månedlig boligafgift pr. 31/1 2011)
Ny boligmasse:	Andelsindskud x 483,74 (22,74 + 6,53 + 8,86+ 448,46 -2,85)

Det må antages, at ejendomsvurderingen er følsom overfor renteudsving. Det skal oplyses, at såfremt der senere sker er fald i ejendomsvurderingen fra SKAT, skal denne lavere værdi benyttes fra tidspunktet af modtagelsen af den lavere vurdering.

Nye andelshavere (købere) skal være særligt opmærksomme på denne forudsætning for vurderingen af andelskronen.

Forslag til budget

	2011/2012	2010/2011
	kr.	kr.
Indtægter		
Boligafgift	3.846.974	3.663.785
Andre indtægter inkl. vaskemønter	50.000	50.000
Renteindtægter	5.000	20.000
Indtægter i alt	<u>3.901.974</u>	<u>3.733.785</u>
Udgifter		
Prioritetsydelse	2.000.000	2.000.000
Ydelsesstøtte	0	-10.000
Vedligeholdelse	500.000	460.000
Ejendomsskatter, vand og renovation	715.000	740.000
Forsikringer og serviceabonnemeter	70.000	67.000
EI	80.000	70.000
Trappevask/ejendomsservice/snerydning	325.000	350.000
Administrationshonorar ekskl. moms	185.000	190.000
Administrationshonorar, moms	46.250	0
Revision og regnskabsmæssig assistance, inkl. tryk af regnskaber	30.000	30.000
Mødeudgifter	8.000	8.000
Kontorartikler, porto, administrationsgodtgørelse m.v.	8.000	8.000
Gebyrer	10.000	10.000
Telefon og telefongodtgørelse til bestyrelsen	22.000	22.000
Udarbejdelse af varmeregnskab	56.000	65.000
Forureningsundersøgelse vaskeri	0	100.000
Afskrivninger	126.000	126.000
Udgifter i alt	<u>4.181.250</u>	<u>4.236.000</u>
Resultat	<u><u>-279.276</u></u>	<u><u>-502.215</u></u>

Til imødegåelse af udgifter i henhold til tilstandsrapport bør der hensættes kr. 800.000.

Likviditetsoversigt

pr. 1. februar 2011

		kr.
Kasse- og bankbeholdning		636.751
Kassekredit, maksimum	400.000	
Kassekredit, indestående	<u>353.344</u>	753.344
Tilgodehavender		464.065
		1.854.160
Skyldige omkostninger	115.617	
Periodiserede renter	<u>125.659</u>	<u>-241.276</u>
Likviditetsoverskud		<u><u>1.612.884</u></u>

