

Andelsboligforeningen Gullfoss

Årsrapport for 2009/2010

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den / 2010**

dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Foreningsoplysninger	1
Årsregnskabet godkendelse	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. juli 2009 - 30. juni 2010	5
Balance pr. 30. juni 2010	6
Noter til årsregnskabet	8
Drifts- og likviditetsbudget for 2010/2011	16

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening

A/B Gullfoss
Artillerivej 66-80, Gullfossgade 1-11,
Halfdansgade 22-38, Leifsgade 17.27
2300 København S
CVR-nr. 16 92 74 14

Bestyrelse

Martin L. H. Pedersen
Charlotte Wichmann Sørensen
Michael Bruzelius
Jørn Andreas Nielsen
Anna Treiman

Administrator

Administrationshuset.dk A/S
Gl. Køge Landevej 55
2500 Valby
Tlf.: 70 22 22 15

Revisor

AP | Statsautoriserede Revisorer
Nørre Farimagsgade 11
1364 København K
Tlf.: 70 15 78 11

Årsregnskabs godkendelse

Bestyrelsens påtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsregnskabet for 2009/2010 for A/B Gullfoss.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den / 2010

Bestyrelse

Martin L. H. Pedersen
Formand

Charlotte Wichmann Sørensen

Michael Bruzelius

Jørn Andreas Nielsen

Anna Treiman

Administrator

Administrationshuset.dk A/S

Den uafhængige revisors påtegning

Til medlemmerne i A/B Gullfoss

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Gullfoss for regnskabsåret 1. juli 2009 - 30. juni 2010, omfattende bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, andelskroneberegning og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven. Budgettet for 2009/2010 er ikke revideret.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen 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

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført vor 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 foreningens 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 foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om det af bestyrelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2010 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2009 - 30. juni 2010 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

København, den 1. oktober 2010

AP | Statsautoriserede Revisorer



Kurt Christensen
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med reglerne gældende for regnskabsklasse A i Årsregnskabsloven tillempt de særlige forhold i andelsboligforeningen og dets vedtægter.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse

Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter og udgifter.

Periodisering indebærer, at boligafgift, erhvervsleje og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbene er indbetalt til foreningen pr. 30. juni 2010.

Alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, er udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningerne er betalt af foreningen pr. 30. juni 2010.

Vedligeholdelsesomkostninger er de omkostninger, der er afholdt for at holde ejendommen vedlige, uden at ejendommen herved er bragt i væsentlig bedre stand end ved foreningens køb i 1960.

Balance

Aktiver:

Ejendommen er bogført til købspris med tillæg af stiftelses-, handels og prioritetsomkostninger. Der afskrives ikke på ejendommen.

Til forbedringer henføres omkostninger, der er afholdt for at sætte ejendommen i en bedre stand end ved foreningens køb i 1960, og som tilfører ejendommens beboere en højere brugs- og nytteværdi.

Det bør bemærkes, at ejendommens bogførte værdi ikke er lig med ejendommens handelsværdi. Ejendommen er handelsværdi vurderet i oktober 2009 af Wiborg og Partnere.

Andre aktiver:

Obligationsbeholdningen værdiansættes til kursværdien på statusdagen.

Passiver:

Prioritetsgæld er medtaget til nominel restgæld, hvilket vil sige, det beløb foreningen skal tilbagebetale ved normale afdrag. Såfremt foreningen havde valgt at indfri gælden pr. 30. juni 2010, skulle man have betalt et beløb, svarende til gældens kursværdi pr. 30. juni 2010, kr. 15.000.000. Der er ikke foretaget kursregulering i årsregnskabet.

Resultatopgørelse for 1. juli 2009 - 30. juni 2010

Note	Indtægter	Ikke revideret		
		Budget 2009/2010	2009/2010	2008/2009
1	Boligafgifter	6.634.890	6.622.611	6.640.200
2	Lejeindtægter	137.200	136.400	136.258
3	Andre indtægter	98.873	106.644	-378.614
		6.870.963	6.865.655	6.397.844
	Omkostninger			
	Ejendomsskatter	739.000	765.277	721.632
	El-forbrug	80.000	117.214	75.238
	Vandforbrug, 15.944 m3 (15.686 m3)	680.000	739.574	666.250
	Renovation	362.000	330.377	360.791
4	Forsikringer og abonnemeter	259.500	245.399	264.013
5	Anden renholdelse	541.840	558.353	522.625
6	Viceværtssomkostninger	729.888	690.573	655.881
	Bryggenet	235.000	181.465	226.507
7	Administration	703.500	473.645	745.917
8	Vedligeholdelse	504.157	1.169.494	689.184
		4.834.885	5.271.371	4.928.038
	Resultat før afskrivninger og renter	2.036.078	1.594.284	1.469.806
9	Afskrivninger	150.000	110.210	151.201
	Resultat før renter	1.886.078	1.484.074	1.318.605
10	Renter, netto	555.222	433.144	392.512
	Resultat før skat	1.330.856	1.050.930	926.093
26	Skat af årets resultat	0	-4.099	-266
	Årets resultat	1.330.856	1.046.831	925.827

Balance 30. juni 2010

Note	Aktiver	<u>2009/2010</u>	<u>2008/2009</u>
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
	Ejendommen matr. nr. 406, 407, 408, 409, 410, 411 og 412, Amagerbro Kvarter:		
11	Bogført værdi pr. 30. juni 2010 (Den off. ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2010, kr. 207.000.000) (Handelsvurdering september 2010, kr. 325.000.000)	15.285.607	15.285.607
	Købspris andel 253 (halvdelen)	1.249.431	1.249.431
12	Igangværende tagrenovering	2.958.919	233.132
13	Installationer	293.902	404.112
	Ejendommen i alt	<u>19.787.859</u>	<u>17.172.282</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>19.787.859</u>	<u>17.172.282</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Boligafgiftsrestancer	69.666	186.687
	Varmeregnskab 2009	586	35.717
14	Varmeregnskab 2010	2.674	0
15	Tilgodehavender	105.662	103.603
	Deponeringer ved salg af andele	551.666	0
16	Periodeafgrænsningsposter	254.731	126.711
	Mellemregning administrator	3.606	0
	Tilgodehavender i alt	<u>988.591</u>	<u>452.718</u>
17	Obligationer	33.766	52.318
	Værdipapirer i alt	<u>33.766</u>	<u>52.318</u>
18	Likvide beholdninger	<u>5.267.025</u>	<u>8.217.672</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>6.289.382</u>	<u>8.722.708</u>
	Aktiver i alt	<u>26.077.241</u>	<u>25.894.990</u>

Balance 30. juni 2010

Note	Passiver	<u>2009/2010</u>	<u>2008/2009</u>
	Egenkapital		
19	Andelskapital	47.351	47.351
20	Tab- og vindingskonto	8.627.638	7.140.427
21	Reservefond	0	440.380
	Egenkapital i alt	<u>8.674.989</u>	<u>7.628.158</u>
	 Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
22	Prioritetsgæld	15.000.000	15.000.000
	Deposita	76.543	77.006
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>15.076.543</u>	<u>15.077.006</u>
	 Kortfristede gældsforpligtelser		
	Mellemregning administrator	0	300
	Boligafgift indgået før forfald	29.131	2.635.756
23	Varmeregnskab 2010	0	94.358
	Deponeringer vedr. køb og salg af andele	1.972.989	0
26	Skyldig selskabsskat	4.365	266
	Deposita cykelnøgler	16.000	16.000
24	Anden gæld	303.224	443.146
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.325.709</u>	<u>3.189.826</u>
	 Gældsforpligtelser i alt	<u>17.402.252</u>	<u>18.266.832</u>
	 Passiver i alt	<u>26.077.241</u>	<u>25.894.990</u>
25	Sikkerhedsstillelser		

Noter

	Ikke revideret Budget 2009/2010	2009/2010	2008/2009
1 Boligafgifter			
Boligafgifter incl. udlejning af lokaler til andelshavere	4.758.007	4.756.442	4.758.007
Tab boligafgift m.v.	-5.000	-11.596	0
Indbetalt af andelshavere til vedligeholdelsesfond	712.645	711.420	712.645
Indbetalt vedrørende vinduesudskiftning	959.678	958.335	959.678
Indbetalt vedrørende Bryggenet	209.560	208.010	209.870
	6.634.890	6.622.611	6.640.200
2 Lejeindtægter			
Lejeindtægter, erhverv	141.200	138.627	136.258
Tab erhvervsleje	-4.000	-2.227	0
	137.200	136.400	136.258
3 Andre indtægter			
Vaskeriindtægter	95.873	106.344	95.873
Tilbageført ej afregnede mangler	0	0	13.050
Tilbageført ej afregnede tidligere handler	0	0	59.255
Ventelistegebyr	3.000	300	3.000
Værdiregulering af andel nr. 111	0	0	-549.792
	98.873	106.644	-378.614
4 Forsikringer og abonnementer			
Bygningsforsikring	224.000	220.028	221.040
Traktorforsikring	7.500	4.941	3.166
Erhvervsbilforsikring	0	3.701	4.056
Ansvarsforsikring	8.000	3.200	8.015
Bestyrelsesansvarsforsikring	0	1.550	0
DR licens	0	446	1.550
Abonnement, Falck	20.000	11.533	25.816
Abonnement, Huset & Nyhedsbrev	0	0	370
	259.500	245.399	264.013
5 Anden renholdelse			
Rengøringselskab	534.640	538.196	517.691
Diverse rengøring og rengøringsmateriale	5.000	9.350	4.184
Vask af affaldsbeholdere	0	4.865	0
Skorstenfejer	2.200	1.442	750
Grafittiafrensning	0	4.500	0
	541.840	558.353	522.625

Noter

	Ikke revideret Budget 2009/2010	2009/2010	2008/2009
6 Viceværtsomkostninger			
Løn viceværter	750.000	720.628	696.006
-Overført til varmeregnskab	-90.000	-89.576	-84.980
Bidrag til barselsfonden	200	1.555	1.872
Arbejdsskadeforsikring	6.500	6.450	-9.103
Danica Pension	4.500	4.546	3.934
Lønsumsafgift	48.710	42.650	48.710
ATP incl. regulering	5.000	4.320	-1.258
AES	278	0	278
AER	2.200	0	2.016
For meget betalt SAM	0	0	-3.679
Finansieringsbidrag	1.500	0	1.690
Kørselsgodtgørelse	1.000	0	395
	729.888	690.573	655.881
7 Administration			
Administrationshonorar	180.000	177.777	169.998
Administrationshonorar vedr. ekstraord. generalf.	0	0	11.000
Administrationshonorar vedr. ekstraarbejde	40.000	0	40.000
Revision og regnskabsassistance	52.000	52.000	50.000
Revisionshonorar, rest 2008/2009	0	0	21.685
Varmeregnskaber	37.000	0	0
Bestyrelseshonorar	109.000	109.000	105.000
Advokatomkostninger	100.000	44.270	130.820
Retshjælpforsikring	0	-80.295	0
Honorar, valuarvurdering	27.500	27.500	71.225
Mødeudgifter, generalforsamling	15.000	17.623	18.608
Retsafgifter	0	22.230	-10.330
Sommerfest m.v.	50.000	27.955	34.549
Telefon, kontor, viceværter	16.000	18.104	15.846
Annoncer og reklame	20.000	0	18.147
Kontorhold og porto	26.000	19.931	24.108
EDB-udgifter	4.000	2.278	3.014
Gebyrer PBS m.v.	22.000	20.844	18.239
Gebyr forlængelse af kassekredit	0	0	1.000
Gaver	1.000	1.800	900
Diverse udgifter	4.000	469	0
Varme, foreningens andel	0	9.408	0
Regulering varme m.v. tidligere år.	0	2.751	11.258
Kassedifference	0	0	10.850
	703.500	473.645	745.917

Noter

	Ikke revideret Budget 2009/2010	2009/2010	2008/2009
8 Vedligeholdelse			
V.V.S.	218.000	344.335	214.586
Reparation af kloak	0	8.636	27.118
Kloakarbejde	28.000	0	417.000
-Forsikringserstatning	0	0	-186.606
Faldstammer - vedligeholdelse	30.000	53.273	39.077
Stigestreng	45.000	267.959	0
Renovering af varmecentral	0	125.000	0
Murer	30.000	25.737	28.566
Tømrer	15.000	5.578	12.644
Maler	25.000	9.847	6.519
El-installatør	30.000	23.470	28.912
Vaskerianlæg	30.000	21.544	40.495
Reparation af låse, dørpumper og nøgler m.v.	12.000	22.786	10.973
Køb og montering af postkasser	0	211.836	0
Honorarer, rådgivende ingeniør m.v.	20.000	0	16.879
-Indgået vedr. navneskilte	-13.600	-500	-13.600
-Salg af nøgler	-13.050	-13.430	0
Arbejdstøj	8.000	3.951	7.260
Netværk	0	0	2.846
Selvrisiko	0	2.500	0
Forplejning, byggemøder	0	166	0
Diverse småanskaffelser, værktøj m.v.	29.807	37.648	28.853
Reparation af traktor og fejmaskine m.v.	10.000	11.329	7.662
Køb af pavilloner	0	7.829	0
	504.157	1.169.494	689.184
9 Afskrivninger			
Installationer	120.000	110.210	120.226
Driftsmidler og inventar	30.000	0	30.975
	150.000	110.210	151.201
10 Renter, netto			
Renteudgifter, Danske Bank 4816 030560	186	14.025	0
Renteudgifter, Forstædernes Bank 2773165	0	2.052	0
Renteudgifter, SKAT	0	0	186
Rentegodtgørelse i f. m. handel af andel	0	1.000	0
Kurstab, obligationer	0	241	249
Prioritetsrenter, NK 47. D s. 2017, var.rt	790.000	423.795	794.250
Tilskud off. byfornyelse	-7.564	-4.636	-7.564
	782.622	436.477	787.121
Renteindtægter, Amagerbanken 2006507 - driftskonto	0	0	-1.424
Renteindtægter, Amagerbanken 1000807 - vaskerikont	0	-5	-1.822
Renteindtægter, Forstædernes Bank 2773165	0	0	-8.081
Renteindtægter, Danske Bank 4816 030560	-225.000	0	-378.843
Renteindtægter, Danske Bank 104 49243	0	-7	0
Renteindtægter, obligationer	-2.400	-2.349	-3.793
Kursregulering, obligationer	0	-972	-646
	555.222	433.144	392.512

Noter

		<u>2009/2010</u>	<u>2008/2009</u>
11	Ejendommen matr. nr. 406, 407, 408, 409, 410, 411 og 412, Amagerbro Kvarter Bogført værdi pr. 30. juni 2010	15.285.607	15.285.607
		<u>15.285.607</u>	<u>15.285.607</u>
12	Igangværende tagrenovering		
	Øens Murer, aconto	1.443.769	0
	Tømrer	818.417	0
	Honorar, rådgivende ingeniør	767.550	233.132
	Honorar, rådgivende ingeniør, voldgiftssag	-250.000	0
	Rensning ventilation	163.022	0
	Etablering prøvesug aftrækningskanal	3.412	0
	Låseservice	606	0
	Entrepriseforsikring	12.143	0
		<u>2.958.919</u>	<u>233.132</u>
13	Installationer	<u>Anskaffelses-</u>	<u>Tidligere års</u>
	Netværksinstallation	<u>1.102.125</u>	<u>698.013</u>
		<u>1.102.125</u>	<u>698.013</u>
		<u>Årets</u>	<u>Saldo</u>
		<u>110.210</u>	<u>293.902</u>
		<u>110.210</u>	<u>293.902</u>
14	Varmeregnskab 2010	<u>2009/2010</u>	<u>2008/2009</u>
	Aconto varmemforbrug	869.994	0
	Varmeudgifter - reparationer	19.985	0
	Aconto varmebidrag	-887.305	0
		<u>2.674</u>	<u>0</u>
15	Tilgodehavender		
	Låseservice	1.555	0
	V.V.S.	1.664	0
	Afdragsordning	7.733	1.703
	Mellemregning vurdering/el-rapporter	94.710	101.900
		<u>105.662</u>	<u>103.603</u>
16	Periodeafgrænsningsposter		
	Bygningsforsikring 1/7 2010/2011	221.125	0
	Arbejdsskadeforsikring 1/7 2010/2011	5.314	0
	Bestyrelsesansvarsforsikring 1/7 - 31/12 2010	1.550	0
	Ansvarsforsikring 1/7 - 31/12 2010	1.600	1.600
	Falck abonnement 1/7 10 - 2/1 2011	8.735	906
	Traktorforsikring 1/7 2010 - 30/6 2011	3.254	0
	DR licens 1/7 - 31/12 2010	456	0
	Erhvervsbilforsikring 1/7 - 16/8 2010	529	0
	Periodiserede obligationsrenter	486	775
	Påløbne bankrenter	11.682	123.430
		<u>254.731</u>	<u>126.711</u>

Noter

	<u>Anskaffelses- sum</u>	<u>Nominel værdi</u>	<u>Kursværdi</u>	
17 Obligationer				
6 % Realkredit Danmark 26. D s. 2014	32.114	32.390	33.766	
Ultimo beholdning	32.114	32.390	33.766	
		<u>2009/2010</u>	<u>2008/2009</u>	
18 Likvide beholdninger				
Danske Bank 104 49243		826	0	
Amagerbanken 5203 2006507		119.227	110.001	
Amagerbanken 1000807		62.410	61.636	
Forstædernes Bank 5471 27731165		0	458.954	
Nykredit Bank 5471 2773165		472.131	0	
Danske Bank 4816 030560		4.612.431	7.587.081	
		5.267.025	8.217.672	
19 Andelskapital				
Saldo pr. 30. juni 2010		47.351	47.351	
		47.351	47.351	
20 Tabs- og vindingskonto				
Tidligere års resultat		7.140.427	6.214.600	
Overført reservefond		440.380	0	
Dette års resultat		1.046.831	925.827	
		8.627.638	7.140.427	
21 Reservefond				
Saldo pr. 1. juli 2009		440.380	440.380	
Overført reservefond til tabs- og vindingskonto		-440.380	0	
		0	440.380	
22 Prioritetsgæld	<u>Restgæld</u>	<u>Obligations- restgæld</u>	<u>Kursværdi</u>	<u>Afdrag</u>
Nykredit, 47. D s. 2017, obl. lån, var.rt., resttid 26 ½ år	15.000.000	15.000.000	15.000.000	0
	15.000.000	15.000.000	15.000.000	0
Renten tilpasses hvert halve år i tiden frem til år 2017, men der er aftalt rentemax. på 5 %.				
23 Varmeregnskab 2010		<u>2009/2010</u>	<u>2008/2009</u>	
Aconto varmebidrag		0	905.872	
Aconto varmekonsum		0	-811.514	
		0	94.358	

Noter

	<u>2009/2010</u>	<u>2008/2009</u>
24 Anden gæld		
AP Statsautoriserede Revisorer	52.000	50.000
Administrationshonorar, ekstra	0	43.413
Skyldigt bestyrelseshonorar	27.515	28.575
Honorar, vurdering lejligheder	0	34.300
EI-forbrug	23.502	20.676
Fjernvarme	99.677	82.582
Vinduespolering	0	15.884
V.V.S.	15.004	0
Tømrer	0	13.275
EI-installatør	0	4.644
Honorar, rådgivende ingeniør Ramboll	40.000	74.746
Arkitekthonorar	3.530	0
Udlæg bestyrelsen	5.327	7.321
Tingbogsoplysninger m.v.	262	272
Gebyr fogedretten	0	400
Diverse kreditorer	1.476	6.454
A-skat	17.178	37.564
Arbejdsmarkedsbidrag	5.463	11.790
Lønsumsafgift	10.670	9.630
ATP	1.620	1.620
	<u>303.224</u>	<u>443.146</u>

25 Sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst ejerpantebrev for kr. 1.691.665, som henligger i Danske Bank til sikkerhed for kassekredit.

Foreningen har ikke længere nogen kautionforpligtelser

Foreningen har anket sagen vedrørende eksklusion af en andelshaver, og sagen er berammet til Højesteret til maj 2011.

Noter

26 Hensat til skat

Indtægter

Lejeindtægter, erhverv

138.627

138.627

Boligafgifter, boliger

6.414.601

6.553.228

Fællesudgifter

Diverse udgifter iflg. regnskab

5.271.371

Renter, netto

433.144

Indbetalt vedrørende Bryggenet

208.010

Bryggenet

-181.465

Honorar, valuarvurdering

-27.500

-Repræsentation 1800 x (75 / 100)

-1.350

Vaskeriindtægter

-106.344

Kursregulering, obligationer

972

Kurstab, obligationer

-241

Afskrivning installationer

110.210

Afskrivning driftsmidler

0

5.706.807

Erhvervmæssig indtægt

138.627

Andel af fællesudgifter $138627 \times 5706807 / 6553228$

-120.722

Lejetab

-2.227

Skattepligtig indkomst

15.678

Skat heraf, $15600 \times (25 / 100)$

3.900

+ restrentetillæg 5,10 %

199

4.099

Underskud fra og med indkomståret 2002

0

Skattepligtig indkomst for indkomstår 2009

266

Noter

27 Beregning af andelsværdi pr. 30. juni 2010 i henhold til lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 2, litra b:

Bogført værdi ifølge balance pr. 30. juni 2010 incl. inst.		18.538.428
Handelsvurdering september 2010	325.000.000	
-Hensættelse iht. vedligeholdelsesplan	-31.250.000	293.750.000
Opskrivning		<u>275.211.572</u>
Prioritetsgæld	15.000.000	
Prioritetsgæld, kursværdi	15.000.000	0
		<u>275.211.572</u>
Egenkapital pr. 30. juni 2010	8.674.989	
-Købspris andel	-1.249.431	7.425.558
Reguleret egenkapital		<u>282.637.130</u>
Andelsindskud	kr.	<u>47.351</u>
Værdi pr. andelskrone = 282637130 / 47351	kr.	<u>5.968,98</u>

Handelsvurderingen fratrukket hensættelse i henhold til vedligeholdelsesplan svarer til 14.049 kr. pr. kvm. ejendom incl. grund.

Driftsbudget for 2010/2011

Driftsbudget	Ikke revideret Budget 2009/2010	Resultat 2009/2010	Ikke revideret Budget 2010/2011
Indtægter			
Boligafgifter, boliger incl. udlejning af lokaler	4.758.007	4.756.442	4.758.007
Tab boligafgift m.v.	-5.000	-11.596	-12.000
Indbetalt af andelshavere til vedligeholdelsesfond	712.645	711.420	712.645
Indbetalt vedrørende vinduesudskiftning	959.678	958.335	959.678
Indbetalt vedrørende Bryggenet	209.560	208.010	209.500
Lejeindtægter, erhverv	141.200	138.627	141.200
Tab erhvervsleje	-4.000	-2.227	-4.000
Vaskeriindtægter	95.873	106.344	106.000
Andre indtægter	3.000	300	13.050
Indtægter i alt	6.870.963	6.865.655	6.884.080
Udgifter			
Ejendomsskatter	739.000	765.277	791.417
El-forbrug	80.000	117.214	105.000
Vandforbrug	680.000	739.574	750.000
Renovation	362.000	330.377	348.542
Bygningsforsikring	224.000	220.028	221.000
Traktorforsikring	7.500	8.642	10.000
Ansvarsforsikring	8.000	3.200	0
Andre abonnementer	20.000	11.979	22.000
Bestyrelsesansvarsforsikring	0	1.550	8.000
Rengøringssselskab	534.640	538.196	542.000
Diverse rengøring og rengøringsmateriale	5.000	9.350	10.000
Vask af affaldsbeholdere	0	4.865	0
Skorstenfejer	2.200	1.442	1.300
Haveanlæg	0	7.829	8.000
Grafittiafrensning	0	4.500	5.000
Løn viceværter	660.000	631.052	630.500
Bidrag til barselsfonden	200	1.555	1.500
Arbejdsskadeforsikring	6.500	6.450	6.500
Danica Pension	4.500	4.546	4.500
Lønsumsafgift	48.710	42.650	48.710
ATP m.v.	8.978	4.320	7.678
Kørselsgodtgørelse	1.000	0	1.000
Bryggenet	235.000	181.465	182.000
Administrationshonorar	180.000	177.777	202.500
Administrationshonorar vedr. ekstraarbejde	40.000	0	40.000
Revision og regnskabsassistance	52.000	52.000	52.000
Varmeregnskaber	37.000	0	37.000
Bestyrelseshonorar	109.000	109.000	109.000
Advokatomkostninger	100.000	44.270	15.000
Retshjælpsforsikring	0	-80.295	0
Honorar, valuarvurdering	27.500	27.500	27.500
Mødeudgifter, generalforsamling	15.000	17.623	20.000
Retsafgifter	0	22.230	0
Sommerfest m.v.	50.000	27.955	50.000
Telefon, kontor, viceværter	16.000	18.104	15.200
Arbejdstøj	8.000	3.951	4.000
Annoncer og reklame	20.000	0	0
Kontorhold, gebyrer m.v.	56.000	55.681	63.000
transport	4.337.728	4.111.857	4.339.847

Driftsbudget for 2010/2011

Driftsbudget	Ikke revideret Budget 2009/2010	Resultat 2009/2010	Ikke revideret Budget 2010/2011
transport	4.337.728	4.111.857	4.339.847
Gaver	1.000	1.800	1.000
V.V.S.	218.000	344.335	300.000
Reparation af kloak	0	8.636	0
Kloakarbejde	28.000	0	10.000
Faldstammer - vedligeholdelse	30.000	53.273	75.000
Stigestreng	45.000	267.959	270.000
Renovering af varmecentral	0	125.000	0
Murer	30.000	25.737	30.000
Tømrer	15.000	5.578	8.000
Maler	25.000	9.847	10.000
El-installatør	30.000	23.470	30.000
Vaskerianlæg	30.000	21.544	30.000
Reparation af låse, dørpumper og nøgler m.v.	12.000	22.786	12.000
Køb og montering af postkasser	0	211.836	0
Honorarer, rådgivende ingeniør m.v.	20.000	0	0
-Indgået vedr. navneskilte	-13.600	-500	-3.000
-Salg af nøgler	-13.050	-13.430	-14.000
Selvrisiko	0	2.500	0
Forplejning, byggemøder	0	166	0
Diverse småanskaffelser, værktøj m.v.	29.807	37.648	37.000
Reparation af traktor og fejmaskine m.v.	10.000	11.329	12.000
Afskrivninger	150.000	110.210	150.000
	4.984.885	5.381.581	5.297.847
Renteudgifter	186	17.318	0
Prioritetsrenter	790.000	423.795	433.000
-Rentesikring	-7.564	-4.636	-2.100
Renteindtægter	-225.000	-12	-70.000
Renteindtægter m.v., obligationer	-2.400	-3.321	-2.400
Selskabsskat	0	-4.099	0
Udgifter i alt	5.540.107	5.818.824	5.656.347
Arets resultat	1.330.856	1.046.831	1.227.733

Drifts- og likviditetsbudget for 2010/2011

	Ikke revideret Budget 2009/2010	Resultat 2009/2010	Ikke revideret Budget 2010/2011
Likviditetsbudget (arbejdskapital)			
Årets resultat	1.330.856	1.046.831	1.227.733
Regulering for poster uden likviditetsvirkning:			
Afskrivninger jf. ovenfor	150.000	110.210	150.000
Driftens bidrag til likviditet	1.480.856	1.157.041	1.377.733
 Andre ind- og udbetalinger			
Afdrag prioritetsgæld	0	0	0
Igangværende tagrenovering	0	-2.725.787	0
Regulering deposita	0	-463	0
Ændring i arbejdskapitalen	1.480.856	-1.569.209	1.377.733
Arbejdskapital primo	5.533.000	5.532.882	3.964.000
 Arbejdskapital ultimo	7.013.856	3.963.673	5.341.733
 Arbejdskapitalen kan specificeres således			
Omsætningsaktiver		6.289.382	0
Kortfristet gæld		-2.325.709	0
		3.963.673	5.341.733
-Minimumsbeholdning			-100.000
		3.963.673	5.241.733