



GYRN • LOPS • BRANDT

Statsautoriserede revisorer A/S

Andelsboligforeningen Halgreen

Arsrapport for 2009/10

2. regnskabsår

Gyrn • Lops • Brandt • Statsautoriserede Revisorer A/S

Ved Vesterport 6, 5. sal • 1612 København V • Telefon 38 87 99 11 • Telefax 38 87 61 04 • CVR-nr. 30 82 19 63

kbh@glb.dk • Hjemmeside: www.glb.dk

K Ø B E N H A V N • K Ø G E

Internationalt samarbejde: Clarkson Hyde • medejer af skatterådgivningsfirmaet ReviTax A/S

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
GENERELLE OPLYSNINGER	1
BESTYRELSESPÅTEGNING	2
DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING	3-4
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	5-6
RESULTATOPGØRELSE	7-10
ÅRETS RESULTAT	10
AKTIVER	11
PASSIVER	12
EGENKAPITAL	13
NOTER	14-16
LIKVIDITETSOVERSIGT	17-18
BUDGET FOR ÅRET 2010/11	19-20
BILAG MED SUPPLERENDE OPLYSNINGER OM EJENDOMMEN	21

GENERELLE OPLYSNINGER

NAVN

Andelsboligforeningen Halgreen
Halgreensgade 1-13, Halgreensgade 2-4, Holmbladsgade 27 og 31
2300 København S
CVR-nr. 31 53 69 44

ADMINISTRATION

Grubbe Advokater Advokatanpartsselskab
Åbenrå 31
Postbox 63
1002 København K
Telefon 33 13 11 35
Telefax 33 93 11 41
E-mail: grubbe@grubbe-advo.dk

REVISION

Gyrn • Lops • Brandt
Statsautoriserede Revisorer A/S
Ved Vesterport 6, 5. sal
1612 København V
Telefon 38 87 99 11
Telefax 38 87 61 04
E-mail: jj@glb.dk

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2009/10 for Andelsboligforeningen Halgreen. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Endvidere oplyses, at der bestyrelsen bekendt ikke er verserende retssager, udover hvad der fremgår af årsrapporten, og at alle aktuelle forpligtelser og eventualforpligtelser er indarbejdet og oplyst i årsrapporten, herunder kautions- garanti- og lignende forpligtelser.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København den 15. september 2010

BESTYRELSEN:

Asbjørn Lenbroch
(formand)

Ida Anderson

Anders Hjort Hansen

Rasmus Bo Sejersen Nielsen

Marie Louise Hansen

Tine Scholkmann

Peter Rossander Nielsen

Som foreningens administrator:

ADMINISTRATOR:

Grubbe Advokater Advokatanpartsselskab

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til andelshaverne i andelsboligforeningen Halgreen

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen Halgreen for regnskabsåret 1. juli 2009 - 30. juni 2010, omfattende bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Revisionen har ikke omfattet budgettallene for indeværende og kommende regnskabsår samt bilag med supplerende oplysninger om ejendommen. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven.

Bestyrelsens ansvar for årsrapporten

Bestyrelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge en årsrapport 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 en årsrapport, 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 årsrapporten 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 årsrapporten ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsrapporten. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsrapporten, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for andelsboligforeningens udarbejdelse og aflæggelse af en årsrapport, 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 bestyrelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af bestyrelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsrapporten.

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 årsrapporten giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2010 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2009 - 30. juni 2010 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 15. september 2010

Gyrn · Lops · Brandt

Statsautoriserede Revisorer A/S

Jørgen Jørgensen
statsautoriseret revisor

*

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for 2009/10 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A med de fravigelser og tilpasninger, der følger af foreningens særlige forhold samt lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

RESULTATOPGØRELSEN

Indtægter og udgifter

Indtægter og udgifter er indregnet i resultatopgørelsen med de beløb der vedrører regnskabsåret. Væsentlige resultatposter er periodiseret pr. statusdagen.

Ekstraordinære poster

Ekstraordinære indtægter og udgifter kan henføres til begivenheder, der klart afviger fra den ordinære drift og som ikke forventes at være af tilbagevendende karakter.

Skat af årets resultat

Foreningen er skattepligtig af den andel af årets resultat, som kan henføres til erhvervsmæssig virksomhed med udlejning til andre end andelshavere i foreningen. Den beregnede skat vedr. udlejning for regnskabsåret er indregnet i resultatopgørelsen.

Betalt prioritetsafdrag

Et beløb svarende til årets betalte afdrag på prioritetsgæld er henlagt af årets resultat til en reservefond under egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom måles til anskaffelsesværdi. Under hensyntagen til det retvisende billede af årsrapporten og andelsboligforeningslovens bestemmelser om værdiansættelse, foretages der ikke afskrivninger på ejendommen.

Der er ikke afsat udskudt skat vedr. ejendommen, idet foreningen ikke har til hensigt at sælge det sidst udlejede lejemål eller opløse andelsboligforeningen med et deraf følgende salg af ejendommen.

Gældsforpligtelser

Foreningens prioritetsgæld måles til nominel værdi.

Renteaftalen med Nykredit Bank måles til markedsværdi pr. statusdagen.

ANDELSVÆRDIER

I henhold til bestemmelserne i Andelsboligforeningsloven og foreningens vedtægter er udarbejdet forslag fra bestyrelsen til priser på andelene til godkendelse på generalforsamlingen. Prisforslaget fremgår som særskilt note.

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 1. JULI 2009 - 30. JUNI 2010**- ORDINÆRE INDTÆGTER OG UDGIFTER -**

(Rettet budget pr. 1.2. 2010) <u>2009/10</u> <u>Budget</u>			<u>2009/10</u> <u>kr.</u>
	<u>Ordinære indtægter:</u>		
3.561.000	Boligafgift - medlemmer		3.560.190
630.000	Leje - ikke medlemmer		631.220
<u>467.000</u>	Leje - ikke medlemmer, erhverv		<u>482.443</u>
4.658.000			4.673.853
	Vaskeri		
	vaskeriindtægter	120.383	
75.000	- afholdte udgifter	<u>- 35.315</u>	85.068
0	TV-bidrag		350
671.000	Tilskud efter lov om privat byfornyelse		666.496
<u>0</u>	Andre indtægter		<u>5.476</u>
<u>5.404.000</u>	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT		<u>5.431.243</u>
	<u>Ordinære udgifter:</u>		
3.503.000	Prioritetsydelse		1.850.071
<u>-33.000</u>	Heraf afdrag		<u>-33.407</u>
3.470.000	Prioritetsrenter		1.816.664
<u>0</u>	Renteswap		<u>1.635.757</u>
3.470.000	Prioritetsrenter		3.452.421
-25.000	Rentestøtte		-24.312
	Renter Amagerbanken:		
	Anlægslån	396.259	
720.000	Kassekredit	<u>344.994</u>	741.253
0	Andre renter		598
325.000	Ejendomsskatter		327.026
200.000	Vandafgifter		240.586
<u>50.000</u>	Forsikringer		<u>42.484</u>
4.740.000	transport		4.780.056

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 1. JULI 2009 - 30. JUNI 2010

(Rettet budget pr. 1.2. 2010) 2009/10			2009/10
Budget			kr.
4.740.000	transport		4.780.056
100.000	El-forbrug		93.889
200.000	Viceværtsservice		127.928
0	Snerydning		24.886
0	Renholdelse af fortov		11.742
	Håndværkerudgifter		
	Maler	17.503	
	Snedker og tømrer	68.134	
	Blikkenslager og smed	16.608	
	El-installatør	23.232	
	Centralvarme	29.727	
	Andre installationer	569	
284.000	Anden vedligeholdelse (navneskilte, nøgler m.v.)	<u>1.956</u>	157.729
0	Elektrolyse		5.817
	Arbejdsweekend		
0	Materialeudgifter	0	
0	- Indbetalt af medlemmer	<u>-12.000</u>	-12.000
225.000	Administration (revisor, administration og kontorhold)		
0	Administrationshonorar		108.981
0	Varmeregnskabshonorar		35.452
0	Revision	31.750	
	Rest revision vedr. 2008/09	<u>3.750</u>	35.500
0	Gebyrer		5.974
0	Kopiering og kontorartikler		10.687
0	Møder og generalforsamling		2.715
0	Telefon		4.800
0	ABF-kontingent		9.191
37.000	Hensat til indvendig vedligeholdelse		<u>43.069</u>
5.586.000	ORDINÆRE UDGIFTER I ALT		<u>5.446.416</u>

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 1. JULI 2009 - 30. JUNI 2010

(Rettet budget pr. 1.2. 2010) <u>2009/10</u> Budget		<u>2009/10</u> kr.
	<u>Resultat af ordinær drift:</u>	
5.404.000	Ordinære indtægter	5.431.243
<u>5.586.000</u>	Ordinære udgifter	<u>5.446.416</u>
-182.000	Resultat af ordinær drift	-15.173
<u>-33.000</u>	Afdrag på prioritetsgæld	<u>-33.407</u>
<u><u>-215.000</u></u>	Resultat efter afdrag	<u><u>-48.580</u></u>
	 <u>- EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER OG UDGIFTER -</u>	
	<u>Ekstraordinære indtægter:</u>	
0	Fjernvarme for perioden 1/4-30/6 2008	32.540
<u>0</u>	Vedligeholdelsestilsvær bolig 14, 32 og 50	<u>14.412</u>
<u><u>0</u></u>	Ekstraordinære indtægter i alt	<u><u>46.952</u></u>
	 <u>Ekstraordinære udgifter:</u>	
0	Postkasser	88.410
0	El tavler	69.375
0	Tilstandsvurdering	24.000
0	Advokatsalær rådgivning om økonomi, andelspriser m.m.	66.250
<u>0</u>	Tab - boligafgift	<u>395</u>
<u><u>0</u></u>	Ekstraordinære udgifter i alt	<u><u>248.430</u></u>
<u><u>0</u></u>	Resultat af ekstraordinær drift	<u><u>-201.478</u></u>

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 1. JULI 2009 - 30. JUNI 2010

(Rettet budget pr. 1.2. 2010)		<u>2009/10</u>
<u>2009/10</u>		<u>2009/10</u>
<u>Budget</u>		<u>kr.</u>
	<u>ÅRETS SAMLEDE RESULTAT</u>	
-182.000	Overskud af ordinær drift	-15.173
0	Resultat af ekstraordinær drift	-201.478
-182.000	Årets samlede resultat	-216.651
-33.000	Afdrag på prioritetsgæld	-33.407
-215.000	Årets samlede resultat efter afdrag	-250.058

BALANCE PR. 30. JUNI 2010**- A K T I V E R -**

Ejendommens værdikonto:

Ejendommens anskaffelsespris		96.605.702
Tilbageført kurstab ved optagelse af lån 2008/09		<u>-1.037.722</u>
Ejendommens anskaffelsesværdi excl. kurstab		95.567.980

(Kontant ejendomsværdi iflg. alm. vurdering pr. 1. oktober 2008 kr. 79.700.000)

MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		<u>95.567.980</u>
---------------------------------	--	--------------------------

ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>95.567.980</u>
----------------------------	--	--------------------------

Restance boligafgift		72.050
Varmeefterbetalinger		2.000
Varmeregnskab 2009/10		
Afholdte udgifter	284.240	
- indgåede bidrag	<u>- 277.445</u>	6.795
Særskilte opkrævninger		18.228
Beboerkonto, boligretssag m.v.		300
Beboerkonto, ej registrerede flyttesager		31.000
Andre tilgodehavender		2.059
Tilgodehavende forsikringserstatning		21.038
Forudbetalte omkostninger		<u>9.203</u>
TILGODEHAVENDER		<u>162.673</u>

Kassebeholdning		5.000
Nykredit Bank		<u>1.030</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER		<u>6.030</u>

OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>168.703</u>
--------------------------------	--	-----------------------

AKTIVER I ALT		<u>95.736.683</u>
----------------------	--	--------------------------

BALANCE PR. 30. JUNI 2010- PASSIVER -

EGENKAPITAL					<u>-22.580.748</u>
Prioritetsgæld:					
	Ud- løbsår	%	Restgæld iflg. sidste status	Afdrag	Restgæld
BRF kredit	2033	5,23	884.166	19.447	864.719
BRF kredit	2033	5,30	667.526	13.960	653.566
Nykredit, var. rente (afdragsfri)	2038	1,73	74.123.000	0	74.123.000
			<u>75.674.692</u>	<u>33.407</u>	<u>75.641.285</u>
Prioritetsgæld					75.641.285
(Prioritetsgæld omregnet til kontantværdi udgør kr. 74.307.015)					
+ kursregulering af renteswapaftale overført til egenkapitalen					<u>27.172.225</u>
					102.813.510
Amagerbanken, lån					7.500.000
Kassekredit Amagerbanken (maksimum kr. 8.000.000)					7.051.414
Forudbetalt løbende boligafgift					15.187
Skyldige omkostninger					230.745
Indvendig vedligeholdelse					216.202
Beboerkonto, fraflyttere					15.585
Forudbetalt leje og deposita					<u>474.788</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT					<u>118.317.431</u>
PASSIVER I ALT					<u><u>95.736.683</u></u>

BALANCE PR. 30. JUNI 2010**EGENKAPITAL**

Aktiver		95.736.683
Gældsforpligtelser	-	118.317.431
EGENKAPITAL I ALT		-22.580.748

Egenkapitalen kan specificeres således:

Andelskapital:

Saldo iflg. sidste årsrapport		6.480.000
-------------------------------	--	-----------

Reservefond:

Overført fra egenkapital i øvrigt		31.707
+ betalte prioritetsafdrag		33.407
		65.114

Kursreguleringsfond vedr. renteaftale:

Overført fra egenkapital i øvrigt	-	12.957.049
+ årets kursregulering	-	14.215.176
	-	27.172.225

Egenkapital i øvrigt:

Saldo iflg. sidste årsrapport	-	13.591.199
Overført til kursreguleringsfond vedr. renteaftale	12.957.049	
Overført til reservefond, betalte prioritetsafdrag 2008/09	<u>-31.707</u>	12.925.342
Årets samlede resultat	-	216.651
- prioritetsafdrag, overført til reservefond	-	33.407
Tilbageført kurstab ved optagelse af lån 2008/09		
overført fra ejendommens værdikonto	-	1.037.722
	-	1.953.637

EGENKAPITAL I ALT	-	22.580.748
--------------------------	---	-------------------

NOTER

Note 1. Prioritetsgæld

Til sikkerhed for prioritetsgæld er der udstedt pantebreve med pant i foreningens ejendom.

Prioritetsgælden specificeres således:

	BRF Kredit A/S	BRF Kredit A/S	Nykredit Realkredit A/S
Lånetype	Kontantlån	Kontantlån	Var. obl. lån
Hovedstol	986.000	735.000	74.123.000
Rentesats	5,23%	5,30%	1,73%
Restløbetid, år	23	23	29
Restgæld	864.719	653.566	74.123.000
Obligationsrestgæld	883.008	672.282	74.123.000
Officiel kurs	100,00	100,00	98,15
Kursværdi (i alt kr. 74.307.015)	883.008	672.282	72.751.725

Der betales ikke afdrag på lån med restgæld kr. 74.123.000. Der betales afdrag på de to øvrige lån.

Vedrørende lånet i Nykredit kr. 74.123.000, som er et Cibor 6 M- lån med variabel rente, er der indgået en 30-årig renteswapaftale til udløb pr. 30. juni 2038. Renten på renteswappen startede med 4,2% p.a. i 2008 og rentesatsen stiger med 0,0925% pr. år i 20 år og slutter med en rente på 6,05% p.a. i 2028 (rentetrappe). Herefter er renten fast på 6,05% p.a. i de næste 10 år til udløb i 2038.

Pr. 1. juli 2010 er renten $4.2\% + 2 \times 0,0925\% = 4,385\%$ p.a.

Note 2. Skattekrav ved ophør med erhvervmæssig virksomhed

Landsskatteretten og Østre Landsret har afsagt kendelse/dom om, at andelsboligforeninger skal beskattes, når den erhvervmæssige virksomhed ophører, d.v.s. når den sidste lejelejlighed eller erhvervslejemål overgår til andel. Ophørsbeskatningen vil efter kendelsens ordlyd omfatte avancen på samtlige de lejelejligheder og erhvervslejemål, andelsboligforeningen har solgt fra stiftelsen den 8. maj 2008.

Til orientering kan det oplyses, at andelsboligforeningen fra stiftelsen har solgt 1 lejelejlighed.

Pr. statusdagen har andelsboligforeningen 14 usolgte lejelejligheder samt 5 usolgte erhvervslejemål og den erhvervmæssige virksomhed består hermed fortsat.

Ophørsskatten kan først opgøres når den erhvervsmæssige virksomhed ophører, d.v.s. i det regnskabsår hvor den sidste lejelejlighed eller erhvervslejemål afhændes eller alternativt ved andelsboligforeningens ophør. Ved beregningen af ophørsskatten, skal ejendommens handelsværdi på ophørstidspunktet lægges til grund. Ejendommens handelsværdi vil som udgangspunkt blive fastsat til senest kendte offentlige ejendomsvurdering på ophørstidspunktet.

Foreningen har ikke til hensigt at ophøre med at være skattepligtig, idet andelsboligforeningen ikke agter at afhænde den sidste lejelejlighed/det sidste udlejede erhvervslejemål.

Som en følge heraf, er der i årsrapporten ikke afsat beløb til dækning af en senere ophørsskat på de lejelejligheder/erhvervslejemål andelsboligforeningen har solgt fra og med den 8. maj 2008.

Note 3. Andelsværdier

Egenkapital før reservation og regnskabsmæssige hensættelser	-	22.580.748
Regnskabsmæssige hensættelser		<u>0</u>
Egenkapital iflg. årsrapport	-	22.580.748
Tilbageførsel af den negative markedsværdi af renteswappen		27.172.225
Hensat til imødegåelse af fald i egenkapitalen på grund af kursregulering af gælden, fremtidige større vedligeholdelsesarbejder m.v.		<u>0</u>
Forslag til samlet andelspris		<u><u>4.591.477</u></u>

I årsrapporten og ved beregning af andelsværdier er ejendommen optaget til anskaffelsesprisen incl. tinglysnings- og stiftelsesomkostninger. Ejendommen er ikke valuarvurderet.

Egenkapitalen fordeles iflg. vedtægternes § 6 stk. 1 efter indskud. Andelenes samlede indskud udgør kr. 6.480.000.

Andelsprisen pr. indskudskrone udgør kr.	<u>4.591.477</u>	=	0,7085
	6.480.000		

Den enkelte andelshavers indskud fremgår af andelshavernes andelsbevis.

Bestyrelsen foreslår, at der i henhold til vedtægternes § 6 og § 20 og andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 a (anskaffelsesværdi) fra generalforsamlingstidspunktet godkendes priser svarende til 0,7085 x indskuddet (sidste år 0,9021 x indskuddet), hvilket for foreningen som helhed svarer til kr. 4.591.477.

Indskud og andelsværdi specificeres på enkelte boligtyper:

<u>Andel nr.</u>	<u>Indskud pr. andel</u>	<u>Indskud i alt</u>	<u>Andelsværdi pr. andel</u>	<u>Andelsværdi i alt</u>
9, 11, 13, 15, 17, 18, 20, 22 og 24	69.000	621.000	48.887	439.979
26	70.500	70.500	49.949	49.949
27, 65 og 67	72.000	216.000	51.012	153.036
23 og 25	73.500	147.000	52.075	104.150
10, 12, 14, 16, 34, 38, 40, 44, 47, 49, 51, 53, 55 og 57	75.000	1.050.000	53.138	743.925
43, 46, 82 og 84	76.500	306.000	54.200	216.801
66, 68 og 70	91.500	274.500	64.828	194.483
2, 6, 48, 50 og 54	94.500	472.500	66.953	334.766
1, 3, 5, 33, 37, 39 og 58	96.000	672.000	68.016	476.112
83	99.000	99.000	70.142	70.142
60, 61 og 62	102.000	306.000	72.267	216.801
79	109.500	109.500	77.581	77.581
41, 42 og 45	111.000	333.000	78.644	235.931
77	112.500	112.500	79.706	79.706
73 og 75	115.500	231.000	81.832	163.664
28, 29, 30, 31 og 32	117.000	585.000	82.895	414.473
59, 74, og 76	124.500	373.500	88.208	264.625
63	127.500	127.500	90.334	90.334
80	175.500	175.500	124.342	124.342
78	198.000	198.000	140.283	140.283
		<u>6.480.000</u>		<u>4.591.080</u>

Ved bestyrelsens forslag til andelspriser er der indarbejdet regnskabsmæssige hensættelser og hensættelser i øvrigt med kr. 0.

Reglerne vedrørende overdragelse af andelene findes i vedtægternes §§ 14-23.

Note 4. Garantier og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for Mellemværende med Amagerbanken A/S er deponeret ejerpantebrev kr. 35.000.000 med pant i foreningens ejendom.

Note 5. Eventualforpligtelser

Ingen

Andelsboligforeningen Halgreen

Likviditetsoversigt pr. 30. juni 2010

		<u>30/6 2010</u>
		kr.
Disponible beløb:		
Restance boligafgift	72.000	
Varmeefterbetalinger	2.000	
Varmeregnskab 2009/10	6.800	
Særskilte opkrævninger	18.200	
Beboerkonto, boligretssag m.v.	300	
Beboerkonto, ej registrerede flyttesager	31.000	
Andre tilgodehavender	2.100	
Tilgodehavende forsikringserstatning	21.000	
Forudbetalte omkostninger	9.200	
Kassebeholdning	5.000	
Nykredit Bank	1.000	
Disponibel på kassekredit (kreditmaksimum kr. 8.000.000)	<u>948.600</u>	1.117.200
Diverse gældsposter:		
Forudbetalt løbende boligafgift	15.200	
Skyldige omkostninger	230.700	
Indvendig vedligeholdelse	216.200	
Beboerkonto, fraflyttere	<u>15.600</u>	<u>477.700</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 30. JUNI 2010		<u><u>639.500</u></u>

		<u>30/6 2010</u>
		kr.
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. juli 2009		645.900
Formueatilgang i årets løb:		
Stigning i forudbetalt leje og deposita	128.700	
Forhøjelse af kassekredit maksimum	<u>115.000</u>	<u>243.700</u>
		889.600
Formueafgang i årets løb:		
Årets ordinære underskud	15.200	
Årets ekstraordinære underskud	201.500	
Afdrag på prioritetsgæld	<u>33.400</u>	<u>250.100</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 30. JUNI 2010		<u><u>639.500</u></u>

I ovennævnte likviditetsoverskud pr. 30. juni 2010 er kassekreditens maksimum medtaget med kr. 8.000.000.

Lån i Amagerbanken A/S kr. 7.500.000 er ikke medtaget ved opgørelse af likviditetsoverskuddet.

Andelsboligforeningen Halgreen

Budget for året 2010/11 med sammenligningstal

- I N D T Æ G T E R -

	(Rettet budget pr. 1.2. 2010)		
	Budget 2009/10	Årsrapport 2009/10	Budget 2010/11
Ordinære indtægter:			
Boligafgift - medlemmer	3.561.000	3.560.190	4.063.000
Leje - ikke medlemmer	630.000	631.220	639.000
Leje - ikke medlemmer, erhverv	467.000	482.443	490.000
	<u>4.658.000</u>	<u>4.673.853</u>	<u>5.192.000</u>
Vaskeri	75.000	85.068	80.000
TV-bidrag	0	350	0
Tilskud efter lov om privat byfornyelse	671.000	666.496	593.000
Andre indtægter	0	5.476	1.000
	<u>5.404.000</u>	<u>5.431.243</u>	<u>5.866.000</u>

- U D G I F T E R -

Ordinære udgifter:			
Prioritetsydelse	3.503.000	1.850.071	1.592.000
Heraf afdrag	-33.000	-33.407	-36.000
	<u>3.470.000</u>	<u>1.816.664</u>	<u>1.556.000</u>
Prioritetsrenter	3.470.000	1.816.664	1.556.000
Renteswap	0	1.635.757	1.896.000
	<u>3.470.000</u>	<u>3.452.421</u>	<u>3.452.000</u>
Prioritetsrenter	3.470.000	3.452.421	3.452.000
Rentestøtte	-25.000	-24.312	-23.000
Renter Amagerbanken:			
Anlægs lån		396.259	400.000
Kassekredit	720.000	344.994	380.000
Andre renter	0	598	1.000
Ejendomsskatter	325.000	327.026	342.000
Vandafgifter	200.000	240.586	248.000
Forsikringer	50.000	42.484	49.000
El-forbrug	100.000	93.889	100.000
Viceværtservice	200.000	127.928	130.000
Snerydning	0	24.886	25.000
Renholdelse af fortov	0	11.742	12.000
Håndværkerudgifter	284.000	157.729	284.000
Elektrolyse	0	5.817	6.000
Arbejdsweekend	0	-12.000	0
transport	<u>5.324.000</u>	<u>5.190.047</u>	<u>5.406.000</u>

	<u>Budget 2009/10</u>	<u>Årsrapport 2009/10</u>	<u>Budget 2010/11</u>
transport	5.324.000	5.190.047	5.406.000
Revisor, administration og kontorhold	225.000		
Administrationshonorar		108.981	132.000
Advokathonorar		0	20.000
Varmeregnskabshonorar		35.452	37.000
Revision		31.750	33.000
Rest revision vedr. 2008/09		3.750	0
Gebyrer		5.974	7.000
Kopiering og kontorartikler		10.687	12.000
Møder og generalforsamling		2.715	3.000
Telefon		4.800	5.000
ABF-kontingent		9.191	10.000
Hensat til indvendig vedligeholdelse	37.000	43.069	33.000
	<u>5.586.000</u>	<u>5.446.416</u>	<u>5.698.000</u>
Resultat af ordinær drift:			
Ordinære indtægter	5.404.000	5.431.243	5.866.000
Ordinære udgifter	-5.586.000	-5.446.416	-5.698.000
Overskud af ordinær drift	-182.000	-15.173	168.000
Afdrag på prioritetsgæld	-33.000	-33.407	-36.000
Resultat efter afdrag	<u>-215.000</u>	<u>-48.580</u>	<u>132.000</u>
Nye vinduer på køkkentrapper, samt maling af og bundglaslister på vinduer i lille gård			260.000
Resultat af ekstraordinær drift			<u>-260.000</u>

LIKVIDITETSOVERSIGT FOR ÅRET 2010/11

Likviditetsoverskud pr. 1. juli 2010	640.000
Ordinært resultat efter afdrag	132.000
Ekstraordinært resultat	-260.000
Likviditetsoverskud pr. 30. juni 2011	<u>512.000</u>

Foranstående budget for perioden 1. juli 2010 - 30. juni 2011 er udarbejdet af andelsboligforeningens bestyrelse til forelæggelse og godkendelse på den kommende generalforsamling.

Ved bestyrelsens forslag er der ikke taget hensyn til generalforsamlingens evt. vedtagelse af en ændring af boligafgiften samt evt. større vedligeholdelses- og forbedringsarbejder på ejendommen udover det i budgettet anførte.

I ovenstående likviditetsoverskud pr. 30. juni 2011 er kassekreditten medtaget med maksimum kr. 8.000.000. Lån i Amagerbanken A/S kr. 7.500.000 er ikke medtaget ved opgørelse af likviditetsunderskuddet

BILAG MED SUPPLERENDE OPLYSNINGER OM EJENDOMMEN

1. Arealer og ejendommens værdi

Ejendommens areal udgør i henhold til administrators registreringer 5560 m², som består af:

	m ²
70 boligandele	4.320
14 lejeboliger	822
5 erhvervslejemål	418
Areal i alt	5.560

Bygnings- og Boligregistret (BBR) oplyser et boligareal på 5.145m² og et erhvervsareal på 429m² i alt 5.574 m².

Anskaffelsesværdi af ejendom udgør kr. 95.567.980, hvilket svarer til en værdi på kr. 17.188 pr. m².

2. Andelshavernes hæftelsesforhold

Iflg. vedtægternes § 5. hæfter medlemmerne alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen. Dog hæfter medlemmerne personligt pro rata for pantegæld og lån i pengeinstitutter med sikkerhed i ejerpantebrev i det omfang, kreditorerne har taget forbehold herom. Det kan oplyses, at banken ikke har taget forbehold herfor. For realkreditlån kan oplyses, at administrator ikke er i besiddelse af kopi af pantebreve eller anden dokumentation for, om andelshaverne hæfter personligt og pro rata for andelsboligforeningsn lån. Administrator oplyser, at panthaverne ikke har taget forbehold for personlig og pro rata hæftelse.

3. Forsikringsmæssige forhold

Ejendommen er forsikret hos Codan Forsikring. Forsikringen omfatter bygningskade, svamp, insekt, glas og retshjælp. Herudover er der tegnet bestyrelsesansvars- og besvigelsesforsikring. Der er i forsikringspoliceen ikke anført individuelle forbehold. Med hensyn til forsikringssummer og selvrisiko ved eventuel skade samt vilkår iøvrigt henvises til ejendommens police med tilhørende forsikringsbetingelser.

4. Supplerende oplysninger om pris ved handel med andele

Ved handel med andele til de i note 3 opgjorte andelsværdier indgår ejendommen i andelsværdiberegningen med en værdi på kr. 95.567.980 (kr. 17.188 pr. m²) minus hensættelser kr. 0 (kr. 0 pr. m²) eller netto kr. 95.567.980 . Denne værdi svarer på totalbasis - med et areal for ejendommen på 5560 m² - til en kontantværdi kr. 17.188 pr. m²

5. Andre oplysninger

Tilstandsrapport og vedligeholdelsesplan for ejendommen er udarbejdet af Erik K. Jørgensen A/S i september 2009.