



Tlf: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

FO8/A410

STATUSBOG

A/B HYRDEVANGEN

ÅRSRAPPORT

2009/10

14. REGNSKABSÅR

CVR-NR. 19 97 99 70

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors påtegning.....	4-5
Ledelsesberetning	
Ejendomsoplysninger og hovedtal.....	6
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. juli - 30. juni	
Anvendt regnskabspraksis.....	8-10
Resultatopgørelse.....	11
Balance.....	12-13
Noter.....	14-22
Andelskroneberegning.....	21-22
Supplerende beretning	
Drifts- og likviditetsbudget 1. juli - 30. juni.....	23

FORENINGSOPLYSNINGER**Foreningen**

Andelsboligforeningen Hyrdevangen
Hyrdevangen 46-54 og Utterslevvej 11-17
2400 København NV

Ejendom: Matr.nr. 631 Utterslev, København

CVR-nr.: 19 97 99 70

Stiftet: 28. april 1997

Hjemsted: København

Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Bestyrelse

Michael Laursen, formand
Ken Seitzberg
Lisann Hansen
Ole Steen
Tonny Rusberg

Administrator

By & Bolig Administration A/S
Nørrebrogade 34, 1.
2200 København N
Telefon 35 35 75 03
Birgit Kornum

Revision

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
1561 København V
Tlf. 39 15 52 00
Ledende revisor Gert Larsen

Pengeinstitutter

Nykredit Bank
Kalvebod Brygge 1-3
1780 København V

Arbejdernes Landsbank
Mimersgade 49
2200 København N

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og administrator har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2009/10 for A/B Hyrdevangen.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

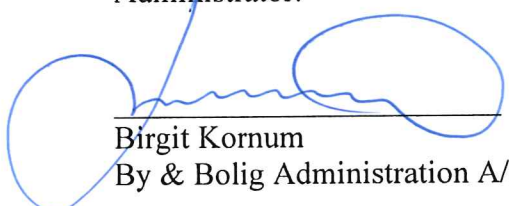
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2010 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2009 - 30. juni 2010.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


København, den 6. oktober 2010

Administrator:

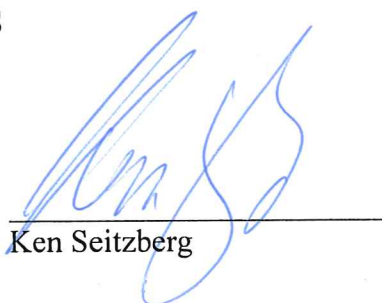


Birgit Kornum
By & Bolig Administration A/S


Bestyrelse:



Michael Laursen
Formand




Ken Seitzberg



Lisann Hansen

Ole Steen



Tonny Rusberg

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til andelshaverne i A/B Hyrdevangen

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Hyrdevangen for regnskabsåret 1. juli 2009 - 30. juni 2010 omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter samt ledelsesberetningen. Årsregnskabet og ledelsesberetningen udarbejdes efter årsregnskabsloven. Revisionen har ikke omfattet den supplerende beretning på side 23 og budgettallene i resultatopgørelsen.

Bestyrelsens og administrators ansvar for årsregnskabet og ledelsesberetningen

Foreningens bestyrelse og administrator har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, og en ledelsesberetning, der indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab og en ledelsesberetning 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 og ledelsesberetningen 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 og ledelsesberetningen ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet og ledelsesberetningen. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet og ledelsesberetningen, 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, samt for udarbejdelse af en ledelsesberetning, der indeholder en retvisende redegørelse, 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 den af bestyrelsen og administrator anvendte regnskabspraksis er passende, om de af bestyrelsen og administrator udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet og ledelsesberetningen.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.


DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Konklusion

Det er vores 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, samt at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 6. oktober 2010

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'P. J.' followed by a long horizontal line.

Per Frost Jensen
Statsautoriseret revisor

EJENDOMSOPLYSNINGER

Ejendom

Antal lejligheder.....	279
Heraf:	
Andelslejligheder 17.275 m ²	230
Udlejede lejligheder 3.499 m ²	47
Erhvervslejligheder 449 m ²	2
Antal etager.....	4-8
Antal opgange.....	19
Samlet etageareal i m ²	21.873

Arealfordeling

Grundareal i m ²	15.638
Boligareal i m ²	21.873
- heraf erhvervsareal i m ²	449
- heraf fælleslokale i m ²	260

UDVIKLING I HOVEDTAL

	2009/10	2008/09	2007/08	2006/07	2005/06
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2005/06 = index 100).....	111	108	108	108	100
Antal resterende lejelejligheder.....	47	49	54	65	73
Andelskrone.....	34,70	38,18	42,75	42,75	33,00
Vedtaget på generalforsamlingen.....		37,00	40,00	40,00	33,00
Vedtaget på ekstraordinær generalforsamling.....			39,00		

LEDELSESBERETNING

Hovedaktiviteter

Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Hyrdevangen 46-54 og Utterslevvej 11-17, 2400 København NV.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er påvirket af salg af udlejede lejligheder, som i alt har bidraget med en nettoindtægt på tkr. 1.579. Derudover har foreningen i året omlagt sine lån, og udgiften hertil har udgjort tkr. 232, fået opsat lovpligtige postkasser for tkr. 538 hvilket er udgiftsført i resultatopgørelsen.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Beregning af andelskronen er sket på baggrund af reglerne i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Beregningen kan enten tage udgangspunkt i anskaffelsesprisen, handelsværdien som udlejningsejendom (valuarvurdering) eller kontant ejendomsværdien. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er herudover efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke foreningens finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B Hyrdevangen for 2009/10 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B. Som følge af foreningens karakter er der dog foretaget tilpasninger i opstillingsformen, således at regnskabet for den enkelte andelshaver bliver mere læsevenligt. Der er endvidere af hensyn til årsrapportens retvisende billede foretaget tilretninger af anvendt regnskabspraksis på enkelte områder, som beskrevet nedenfor samt under de enkelte regnskabsposter.

Som følge af foreningens karakter som andelsboligforening foretages der ikke regnskabsmæssige afskrivninger på foreningens ejendom. Der henvises til beskrivelsen heraf i anvendt regnskabspraksis.

Endvidere indeholder årsrapporten oplysninger om andelens værdi i overensstemmelse med Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde foreningen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå foreningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Boligafgift og leje

Der er i årsrapporten medtaget den for regnskabsperioden opgjorte teoretiske boligafgift og leje.

Ikke indbetalt boligafgift og leje samt forudmodtaget boligafgift og leje er medtaget i årsrapporten som henholdsvis tilgodehavende/forudmodtaget boligafgift og leje.

Udgifter

Udgifter omfatter foreningens omkostninger til drift af foreningen, herunder prioritetsrenter, ejendomsskatter og afgifter, reparation og vedligeholdelse, administrationsudgifter samt afskrivninger på foreningens anlægsaktiver.

Ikke betalte udgifter samt betalte udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsperioder er medtaget i årsrapporten som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle poster

Finansielle indtægter og udgifter indeholder renteindtægter og -udgifter, som ikke vedrører foreningens almindelige prioritetsgæld. Finansielle indtægter og udgifter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen.

Ekstraordinære indtægter og omkostninger

Ekstraordinære indtægter og omkostninger indeholder indtægter og omkostninger, som hidrører fra begivenheder eller transaktioner, der klart afviger fra den ordinære og budgetterede drift.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af værdien af foretagne forbedringer. Som følge af foreningens karakter samt formålet med udarbejdelsen af årsrapporten til brug for værdiansættelsen af andelskronen foretages der ikke afskrivning på ejendommen, bortset fra afskrivninger på eventuelt indlagte installationer mv., som må antages at have en forkortet løbetid.

Det er i øvrigt bestyrelsens hensigt at foretage en systematisk og løbende vedligeholdelse af ejendommen, der sikrer en høj vedligeholdelsesstandard, hvorfor ejendommen derfor ikke antages at være udsat for løbende værdiforringelse.

Andre materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi herefter:

	Brugstid	Restværdi
Vaskemaskiner.....	10 år	0
Driftsmidler.....	5 år	0

Aktiver med en kostpris på under 12,3 tkr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Grundejernes investeringsfond

Indestående i Grundejernes Investeringsfond måles til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25%.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til den nominelle restgæld på balancedagen. Den fulde restgæld er anført som langfristet gæld, uanset at en del af gælden forfalder til betaling inden ét år fra årsafslutningstidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter § 14.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	Regnskab 2009/10 kr.	Regnskab 2008/09 tkr.	Budget 2009/10 tkr.
Andelsboligafgift.....		9.743.851	9.532	9.726
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....		2.080.124	2.137	2.025
Lejeindtægt, erhverv.....		684.676	400	681
Lejeindtægt, garager, kælderrum og antenneplads.....		265.214	262	285
Andre indtægter.....	1	70.371	31	0
Vaskeriindtægter.....		217.933	189	200
INDTÆGTER I ALT.....		13.062.169	12.551	12.917
Prioritetsgæld.....	9	-4.775.764	-3.954	-4.469
Ejendomsskat m.v.....	2	-2.445.466	-2.315	-2.446
Forsikringer.....		-310.757	-275	-285
Elektricitet.....		-436.217	-508	-510
Renholdelse/gårdmandsløn.....	3	-1.282.434	-1.218	-1.230
Reparationer og vedligeholdelse.....	4	-1.597.391	-1.982	-1.300
Foreningsomkostninger.....	5	-685.118	-663	-641
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....		-125.024	-134	-136
Afskrivninger.....		-21.000	-10	-21
UDGIFTER I ALT.....		11.679.171	11.059	11.038
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT.....		1.382.998	1.492	1.879
Finansielle indtægter.....		51.477	93	50
Finansielle udgifter.....		-32.103	-178	0
RESULTAT FØR SKAT OG EKSTRAORDINÆRE POSTER.....		1.402.372	1.407	1.929
Skat af årets resultat.....		0	0	0
Ekstraordinære poster.....	7	973.389	948	590
Vedligeholdelsesandel, byggesag.....		0	-915	0
Postkasser.....		-537.694	0	0
ÅRETS RESULTAT.....		1.838.067	1.440	2.519
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Afdrag på prioritetsgæld.....		2.700.438	2.438	2.697
Anvendt af tidligere års overskud.....		-862.371	-998	-178
I ALT.....		1.838.067	1.440	2.519

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2010 kr.	2009 tkr.
Ejendommen mtr. nr 631 Utterslev, København (Ejendomsværdi pr. 1/10 2009, kr. 230.000.000).....		41.797.361	41.797
Altaner/haveprojekt (2003).....		61.960.673	61.961
Bredbånd, ComX (2007).....		2.346.659	2.347
Faldstammeprojekt (2007).....		2.699.740	2.700
Erhvervsbygning (2008/09).....		15.965.383	16.012
El-kapacitet (2007).....		213.959	214
Vandrør (2008).....		613.934	522
Dørpartier (2008/09).....		450.611	451
Vandrør (2009/10).....		5.873.891	0
Vaskemaskiner, styringssystemer.....	6	172.609	194
Materielle anlægsaktiver		132.094.820	126.198
ANLÆGSAKTIVER		132.094.820	126.198
Diverse tilgodehavender.....		8.750	233
Tilgodehavende boligafgift/leje.....		39.446	76
Mellemregning, andelshavere.....		3.998	9
Mellemregning, administrator.....		0	17
Forsikringsager.....		54.047	71
Periodeafgrænsningsposter.....		1.600	89
Tilgodehavender		107.841	495
Indestående i Forstædernes Bank.....		585.012	34
Kassebeholdning.....		6.659	12
Likvide beholdninger		591.671	46
OMSÆTNINGSAKTIVER		699.512	541
AKTIVER		132.794.332	126.739

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2010 kr.	2009 tkr.
Andelskapital.....		3.455.000	3.407
Overført resultat.....		-5.665.683	-7.504
EGENKAPITAL.....	8	-2.210.683	-4.097
Prioritetsgæld.....	9	130.399.412	121.100
Indvendig vedligeholdelse.....	10	818.961	869
Forudbetalt leje og deposita.....		1.852.843	1.655
Langfristede gældsforpligtelser.....		133.071.216	123.624
Skyldige omkostninger.....	11	1.515.255	525
Forudmodtaget boligafgift og leje.....		35.906	18
Varmeregnskab.....		382.638	488
Gæld til pengeinstitutter.....		0	6.181
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.933.799	7.212
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		135.005.015	130.836
PASSIVER.....		132.794.332	126.739
Eventualposter mv.	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		
Andelskroneberegning	14		

NOTER

	2009/10 kr.	2008/09 tkr.	Note
Andre indtægter			1
Salg af parkeringskort.....	47.914	19	
Salg af persiener og altankasser m.v.....	20.457	0	
Venteliste.....	0	5	
Rykkergebyrer.....	2.000	7	
	70.371	31	
Ejendomsskat m.v.			2
Ejendomsskat.....	1.195.187	1.129	
Renovation incl. affalds- og forbrændingsafgifter.....	346.445	319	
Vandafgift.....	903.834	867	
	2.445.466	2.315	
Renholdelse/gårdmandsløn			3
Vicevært, sociale udgifter, lønsumsafg. og pension.....	895.153	805	
Rengøring, hovedrengøring og vinduespolering.....	332.940	298	
Containerleje.....	50.942	57	
Diverse rengøringsartikler.....	667	55	
Personaleudgifter, arbejdstøj m.v.....	2.732	3	
	1.282.434	1.218	

NOTER

	2009/10 kr.	2008/09 tkr.	Note
Reparationer og vedligeholdelse			4
Blikkenslager.....	58.382	114	
Tømrer og snedker.....	124.253	268	
Elektriker.....	142.296	167	
Maler.....	3.672	41	
Centralvarmeanlæg/ventilation/VVS.....	158.788	127	
Låseservice.....	56.019	40	
Vaskeriudgifter.....	132.466	165	
Murer.....	86.017	207	
Arkitekt og rådgivende ingeniør.....	45.507	91	
Gårdanlæg/maskiner/redskaber.....	109.155	70	
Gartner.....	277.569	55	
Glarmester.....	5.509	0	
Skorstensfejer.....	0	1	
Kloak.....	24.654	3	
Porttelefoner.....	48.272	137	
Småanskaffelser.....	20.968	2	
Elevatorservice.....	222.297	141	
Fællesarealer.....	59.818	312	
Selskabslokaler.....	7.284	0	
Hærværk og graffiti.....	8.738	31	
Diverse.....	1.497	1	
Antenne.....	2.406	1	
Skadedyr.....	1.824	7	
Rydning af lejlighed.....	0	1	
	1.597.391	1.982	

NOTER

	2009/10 kr.	2008/09 tkr.	Note
Foreningsomkostninger			5
Administrationshonorar, By & Bolig Administration.....	357.475	348	
Ekstraordinært administrationshonorar, By & Bolig.....	15.000	16	
Revisionshonorar, BDO A/S.....	44.000	43	
Honorar for deltagelse i generalforsamling.....	0	4	
Honorar for opstilling af regnskabet.....	3.750	4	
Ekstraordinært honorar i forb. m. låneomlægning, BDO A/S.....	15.000	8	
Honorar, varmeregnskab.....	101.393	98	
Kontorudgifter m.v.....	13.324	15	
Valuarvurdering.....	0	18	
Telefonudgifter og alarm, elevator/kontor.....	39.291	35	
Generalforsamling, bestyrelsesmøder og andre møder.....	13.546	20	
Fester m.v.....	0	2	
Transport.....	1.755	0	
PBS og Dataløn.....	23.551	23	
Telefongodtgørelser m.v., bestyrelse.....	22.400	23	
Porto og gebyrer.....	11.883	6	
Advokat, vedrørende tvangsauktioner andele.....	22.750	0	
	685.118	663	
 Vaskemaskiner, styringssystemer			 6
Vaskemaskiner, styringssystemer primo.....	193.609	204	
Årets afskrivning.....	-21.000	-10	
	172.609	194	

NOTER

	2009/10 kr.	2008/09 tkr.	Note
Ekstraordinære poster			7
Tillægsbeløb ved salg af lejligheder.....	1.760.000	1.092	
Indvendig vedligeholdelse.....	74.623	56	
Forbedringer, solgte lejligheder.....	8.465	9	
Vurderinger, solgte lejligheder.....	-1.538	-7	
Mangler, solgte lejligheder.....	-55.825	-15	
Diverse, solgte lejligheder.....	-71.247	-34	
Mægler ifm. salg.....	-50.000	0	
Prisnedslag givet ifm. salg.....	-110.760	0	
Antenneregnskab.....	0	-125	
Fællesomkostninger, varme egne andele.....	-185	-8	
Istandsættelse, genudlejning.....	9.425	3	
Vurdering af øvrige boliger.....	-26.000	0	
Låneomlægning, tinglysning, ekspedition og provision.....	-232.475	-30	
Tab på debitorer, realiseret.....	-97.144	7	
Tomgangsleje.....	-155.785	0	
Pensionsbidrag vicevært, tidligere år.....	-78.165	0	
	973.389	948	
 Egenkapital			 8
	Andelskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2009.....	3.407.000	-7.503.749	-4.096.749
Forslag til årets resultatdisponering.....		-862.371	-862.371
Tilgang andelskapital.....	48.000		48.000
Afdrag på prioritetsgæld.....		2.700.437	2.700.437
Egenkapital 30. juni 2010.....	3.455.000	-5.665.683	-2.210.683

NOTER

Note

Prioritetsgæld

9

	Hoved- stol	Restgæld primo	Afdrag	Renter + Bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
BRF 4%.....	106.128.000	98.687.134	2.141.519	4.590.075	96.545.615	96.742.686
BRF 5%.....	18.500.000	17.707.709	307.392	1.006.812	17.400.316	17.711.823
BRF 4%.....	5.000.000	4.705.007	95.271	232.182	4.609.736	4.780.864
BRF 5%.....	12.000.000	0	156.255	634.827	11.843.744	12.153.277
Offentligt tilskud.....				-1.688.132		
			2.700.437	4.775.764	130.399.411	131.388.650

BRF Kredit 4% kontantlån har en restløbetid på 26,25 år med en fast rente på 4,14 %.
 BRF Kredit 5% kontantlån har en restløbetid på 27,25 år med en fast rente på 5,17 %.
 BRF Kredit 4% kontantlån har en restløbetid på 26,75 år med en fast rente på 4,42 %.
 BRF Kredit 5% kontantlån har en restløbetid på 29,25 år med en fast rente på 5,23 %

	2010 kr.	2009 tkr.	Note
Indvendig vedligeholdelse			10
Saldo 1. juli.....	869.124	893	
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	125.024	134	
	994.148	1.027	
Anvendt.....	-100.564	-102	
Indtægtsført ved salg af lejlighed.....	-74.623	-56	
	-175.187	-158	
Indvendig vedligeholdelse i alt.....	818.961	869	

NOTER

	2010 kr.	2009 tkr.	Note
Skyldige omkostninger			11
REBO.....	1.091.531	0	
BDO A/S.....	44.000	43	
BDO A/S, ekstraordinært honorar.....	15.000	0	
By & Bolig Administration A/S.....	30.000	0	
Løvedahl.....	62.500	0	
Combi, rengøring.....	47.938	25	
Carl Ras.....	2.444	0	
Peterteknik.....	4.208	0	
JPE Låseteknik.....	6.659	0	
Flemming Carlsen.....	10.219	0	
Gartneren i byen.....	25.374	0	
Bravida.....	2.196	2	
Electrolux.....	19.065	0	
Jimmi Lillie.....	3.305	0	
Anchers Gulvservice.....	10.975	0	
ISTA.....	1.094	0	
DONG.....	0	2	
Otis.....	0	7	
Bolind.....	0	29	
Assuance Partner.....	0	88	
CBW Malerfirma & Farvedesign.....	0	6	
Master Tjek.....	0	6	
Statoil.....	0	2	
Pro Storkøbenhavn.....	0	1	
Nielsen & Søn.....	0	3	
A-skat, AM-bidrag og ATP.....	18.923	42	
Feriepengeforpligtelse.....	85.587	97	
Skydige pensionsbidrag.....	4.010	136	
Dansk Elektrolyse A/S.....	2.177	2	
Armatec.....	6.163	0	
Dan Sundmad.....	700	5	
Ordrup Kleinsmedie.....	0	19	
Bolig vinduet.....	0	5	
Martin Nilsson.....	0	2	
Malermester Henning Jørgensen.....	8.725	0	
Advokat Henrik Ravnild.....	10.000	0	
Øvrige kreditorer.....	2.462	3	
	1.515.255	525	

NOTER**Note****Eventualposter mv.**

12

Eventualforpligtelser

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervmæssig anvendelse (udlejet lejlighed) til skattefri anvendelse (andelslejlighed). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de lejligheder, som i perioden fra indkomståret 1994 til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status og kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af årsregnskabet balance og derved ikke er indregnet i beregningen af andelenes værdi.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

13

Der er i ejendommen tinglyst et ejerpantebrev på nom. kr. 3.700.000 til sikkerhed for gæld til Forstædernes Bank.

NOTER

Note

Egenkapital ('andelenes værdi')

14

I henhold til Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5 skal vi oplyse, at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. -2.210.681.

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene er det tilladt at værdiansætte ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen (bogført værdi).....	131.922.210
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	255.000.000
3. Kontant ejendomsværdi.....	230.000.000

Ejendommen blev den 23. september 2010 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet, Ejval til en kontant handelspris på kr. 255.000.000, pr 30. juni 2010.

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter **handelsværdien som udlejningsejendom** kan herefter opgøres således:

	2010 kr.	2009 tkr.
Bogført egenkapital 30. juni 2010.....	-2.210.681	-4.097
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	255.000.000	
Bogført værdi af ejendom.....	<u>131.922.210</u>	128.284
Kursværdi prioritetsgæld.....	131.388.650	
Bogført værdi prioritetsgæld.....	<u>130.399.412</u>	5.909
Foreningens formue 30. juni 2010.....	119.877.871	130.096

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

$$\frac{119.877.871 \times \text{andelsindskud}}{3.455.000}$$

Andel af foreningens formue kan opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 34,70.

NOTER

Note

Egenkapital ('andelenes værdi')

14

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 34,70.

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervsmæssig anvendelse (udlejet) til skattefri anvendelse (andel). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de lejligheder, som i perioden fra indkomståret 1994 til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status og kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af årsregnskabets balance, og dermed ikke er indregnet i beregningen af andelenes værdi.

SUPPLERENDE BERETNING
DRIFTS- OG LIKVIDITETSBUDGET 1. JULI - 30. JUNI

	Budget 2010/11 kr.	Regnskab 2009/10 kr.
Andelsboligafgift.....	10.020.000	9.743.851
Boligafgiftsstigning, 2%.....	200.000	0
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....	1.945.000	2.080.124
Lejeindtægt, erhverv.....	690.000	684.676
Lejeindtægt, garager, kælderrum og antenneplads.....	264.000	265.214
Andre indtægter.....	20.000	70.371
Vaskeriindtægter.....	200.000	217.933
Indtægter i alt.....	13.339.000	13.062.169
Prioritetsrenter.....	-3.633.000	-4.775.764
Ejendomsskat m.v.....	-2.681.000	-2.445.466
Vicevært, sociale udgifter, lønsumsafg. og pension.....	-1.000.000	-895.153
Rengøring, hovedrengøring og vinduespolering.....	-350.000	-332.940
Øvrig renholdelse.....	-80.000	-54.341
Forsikringer.....	-320.000	-310.757
Elektricitet.....	-440.000	-436.217
Reparationer og vedligeholdelse.....	-1.500.000	-1.597.392
Henlæggelse til vinduer.....	-1.200.000	0
Revisionshonorar, BDO A/S inkl. opstilling af regnskabet..	-49.000	-47.750
Ekstraordinært honorar, BDO A/S.....	-5.000	-15.000
Administrationshonorar, By & Bolig Administration.....	-367.000	-357.475
Moms af administrationshonorar 1/1-30/6 incl rabat.....	-23.000	0
Ekstraordinært administrationshonorar, By & Bolig.....	0	-15.000
Honorar, varmeregnskab.....	-105.000	-101.393
Kontorartikler, tryksager, telefon og porto.....	-50.000	-64.498
Generalforsamling, bestyrelsesmøder og andre møder.....	-34.000	-35.946
Øvrige administrationsomkostninger.....	-77.000	-48.056
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	-127.000	-125.024
Afskrivninger.....	-21.000	-21.000
Finansielle poster, netto.....	25.000	19.375
Ekstraordinære poster.....	450.000	435.695
Udgifter i alt.....	11.587.000	11.224.102
ÅRETS RESULTAT.....	1.752.000	1.838.067
Afdrag på prioritetsgæld.....	-1.752.000	-2.700.438
Nettoresultat.....	0	-862.371
Andre likviditetspåvirkninger		
Afskrivninger.....	21.000	
Disponibel beholdning, primo.....	-1.234.287	
Disponibel beholdning, ultimo.....	-1.213.287	