



BDO ScanRevision
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70
www.bdo.dk

Kristineberg 3
DK-2100 København Ø
Tlf: 39 15 52 00, Fax: 39 15 52 01
E-mail: Koebenhavn@bdo.dk

Andelsboligforeningen
Hyrdevangen, København
Årsregnskab for 2002/03

(7. regnskabsår)

INDHOLDSFORTEGNELSE

Side

Foreningsoplysninger.....	2
Ejendomsoplysninger.....	3
Udvikling i hovedtal.....	3
Ledelsespåtegning.....	4
Revisionspåtegning.....	5
Anvendt regnskabspraksis.....	6
Resultatopgørelse 1. juli 2002 - 30. juni 2003.....	7
Balance 30. juni 2003:	
Aktiver.....	8
Passiver.....	9
Noter.....	10-15
Drifts- og likviditetsbudget 1. juli 2003 - 30. juni 2004.....	16
Drifts- og likviditetsbudget 1. juli 2004 - 30. juni 2005.....	17



FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningens navn:

Andelsboligforeningen Hyrdevangen, Hyrdevangen 46-54 og Utterlevsvej 11-17,
2400 København NV
Matr.nr. 631 Utterslev, København

Bestyrelse:

Kirsten Bjørklund
Ole Steen
Lene Seitzberg
Jack Bjørklund
Grethe Jensen

Administrator:

By & Bolig Administration
Peter Fabers Gade 4-6
2200 København N
Telefon 35 35 75 03
Kontaktperson: Birgit Kornum

Revisor:

BDO ScanRevision
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kristineberg 3
2100 København Ø
Telefon 39 15 52 00

Bank:

Forstædernes Bank A/S
Amagerbrogade 38
2300 København S
Telefon 32 96 01 88

Jyske Bank A/S
Klampenborgvej 244
2800 Lyngby
Telefon 45 28 02 22

EJENDOMSOPLYSNINGER**Ejendom**

Antal lejligheder.....	276
Heraf :	
Andelslejligheder.....	192
Udlejede lejligheder.....	84
Erhvervslejligheder.....	4
Antal etager.....	4-8
Antal opgange.....	19

Arealfordeling

Grundareal.....	15.638 m ²
Samlet boligareal.....	21.003 m ²
- heraf erhvervsareal.....	449 m ²

UDVIKLING I HOVEDTAL

Udviklingen i boligafgift og andelskrone	2002/03	2001/02	2000/01
Boligafgift (1998/99 = index 100).....	121	121	115
Antal resterende lejligheder.....	84	93	100
Andelskrone.....	15,24	16,65	14,40
Vedtaget på generalforsamlingen.....		12,00	9,00

LEDELSESPÅTEGNING

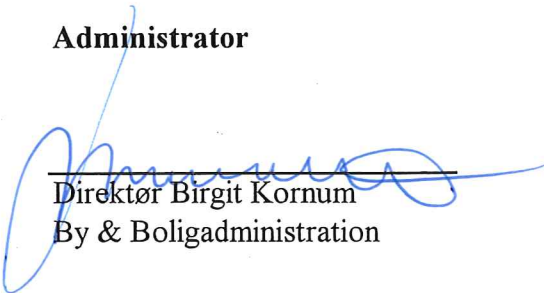
Bestyrelse og administrator har dags dato aflagt årsregnskabet for 2002/03 for A/B Hyrdevangen.

Årsregnskabet 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 resultatet.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 16. september 2003

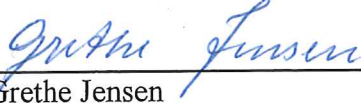
Administrator

Direktør Birgit Kornum
By & Boligadministration**Bestyrelse**

Kirsten Bjørklund

Ole Steen

Lene Seitzberg

Jack Bjørklund

Grethe Jensen

REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i A/B Hyrdevangen:

Vi har revideret årsrapporten for A/B Hyrdevangen for regnskabsåret 1. juli 2002 - 30. juni 2003.

Foreningens bestyrelse har ansvaret for årsregnskabet. Vort ansvar er på grundlag af vor revision at udtrykke en konklusion om årsregnskabet.

Den udførte revision

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver at vi tilrettelægger og udfører revisionen med henblik på at opnå en høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation. Revisionen omfatter stikprøvevis undersøgelse af information, der understøtter de i årsregnskabet anførte beløb og oplysninger. Revision omfatter endvidere stillingtagen til den af bestyrelsen anvendte regnskabspraksis og til de væsentlige skøn, som bestyrelsen har udøvet, samt vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet. Det er vor opfattelse, at den udførte revision giver et tilstrækkeligt 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 2003 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2002 - 30. juni 2003 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger

Driftbudgetter for 2002/03 og 2003/04 er ikke revideret.

København, den 16. september 2003
BDO ScanRevision
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kristineberg 3, 2100 København Ø

Henrik Brünings
Statsautoriseret revisor



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med god regnskabsskik og efter samme regnskabspraksis som året før.

De væsentligste anvendte regnskabs- og vurderingsprincipper er i øvrigt:

Periodisering

Regnskabsposterne er periodiserede, således at årsregnskabet indeholder omkostninger og indtægter vedrørende regnskabsperioden uanset betalingstidspunktet.

Boligafgift og leje

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opgjorte teoretiske boligafgift og leje.

Ikke indbetalt boligafgift og leje samt forudbetalt boligafgift og leje er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis tilgodehavende/forudbetalt boligafgift og leje.

Afsat skat

Den beregnede skat af årets skattepligtige indkomst udgiftsføres i resultatopgørelsen og afsættes under skyldige omkostninger.

Ejendommen incl. anlæg m.m.

Ejendommen er optaget til anskaffelsesværdi med tillæg af værdien af foretagne forbedringer.

Der foretages en systematisk vedligeholdelse af ejendommen, der sikrer en høj vedligeholdelsesstandard, og ejendommen antages derfor ikke at være udsat for løbende værdiforringelse. Der afskrives ikke på ejendommen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender er medtaget i årsregnskabet efter en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Prioritetsgæld

Gælden indgår med det nominelle beløb.

Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" samt foreningens vedtægter § 6.

RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN 1. JULI 2002 - 30. JUNI 2003

REGNSKAB 2001/02 (t.kr.)	REGNSKAB 2002/03	BUDGET 2002/03 (t.kr.)	BUDGET 2003/04 (t.kr.)
Indtægter			
6.377 Andelsboligafgift.....	6.614.464	6.483	7.138
3.133 Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....	3.126.981	3.084	3.299
278 Lejeindtægt, erhvervsleje.....	279.794	280	280
154 Lejeindtægt, garager og kælderrum.....	153.342	155	144
47 Andre indtægter (note 1).....	42.329	46	100
238 Vaskeriindtægter.....	223.574	240	220
10.227 Indtægter i alt.....	10.440.484	10.288	11.181
Udgifter			
2.441 Prioritetsrenter (note 11).....	2.392.341	2.401	3.957
2.038 Ejendomsskatter, vandafgift m.m. (note 2).....	1.935.441	2.050	2.060
142 Forsikringer.....	190.246	143	200
360 Elektricitet.....	355.144	365	365
838 Renholdelse, viceværterløn m.v. (note 3).....	915.043	832	932
1.866 Reparationer og vedligeholdelse (note 4).....	1.614.964	1.817	1.250
1.500 Henlæggelse til modernisering/investering.....	1.000.000	1.000	0
242 Afskrivning, vaskerier og driftsmidler (note 9).....	258.993	242	244
635 Revisor, administration, kontorhold (note 5)....	620.023	598	647
240 Hensat til indvendig vedligeholdelse (note 12).....	230.847	246	230
10.302 Udgifter i alt.....	9.513.042	9.694	9.885
-75 Driftresultat.....	927.442	594	1.296
Finansieringsposter:			
179 Renteindtægter, banker og GI.....	182.630		
0 Renteudgifter, banker.....	-2.907		
49 Renter, selskabsskat retur.....	0		
228 Finansieringsposter i alt.....	179.723	200	40
153 Resultat før ekstraordinære poster.....	1.107.165	794	1.336
830 Ekstraordinære poster (note 6).....	1.452.485	0	0
633 Selskabsskat lejlighedssalg retur (note 13).....	0	0	0
1.616 Årets resultat, overskud.....	2.559.650	794	1.336
Årets resultat foreslås fordelt således:			
1.616 Årets resultat.....	2.559.650	794	1.336
-755 - Afdrag på prioritetsgæld (note 11).....	-801.701	-794	-1.495
861 Overført til tabs- og vindingskonto.....	1.757.949	0	-160

BALANCE PR. 30. JUNI 2003
Note

<u>Passiver</u>	<u>2003</u>	<u>2002</u> (t.kr)
14. Egenkapital		
Andelskapital.....	2.832.800	2.699
Tabs- og vindingskonto:		
Saldo pr. 1/7 2002.....	4.507.639	
+ Årets overførsel.....	1.757.949	
+ Årets afdrag på prioritetsgæld.....	801.701	4.508
Egenkapital i alt.....	9.900.089	7.207
Henlæggelser		
Saldo pr. 1/7 2002.....	4.271.500	2.700
Henlæggelse til modernisering/investering.....	1.000.000	1.500
Henlæggelse, leje af gavle (indtægt i alt over 2 år kr. 197.905) .	126.405	71
Henlæggelser i alt.....	5.397.905	4.271
Langfristet gæld		
11. Prioritetsgæld.....	105.020.039	38.464
Deposita og forudbetalt leje.....	1.116.488	990
12. Indvendig vedligeholdelse.....	1.260.408	1.288
Langfristet gæld i alt.....	107.396.935	40.742
Kortfristet gæld		
10. Skyldige omkostninger.....	489.000	641
Mellemregning med administrator.....	0	17
Forudbetalt boligafgift og leje.....	144.950	121
A-skat, AM-bidrag og ATP.....	14.763	22
Feriepengeforpligtigelse.....	80.288	63
Skyldige pensionsbidrag.....	4.727	0
Varmeregnskab 2003/04.....	11.626	135
Varmeregnskab 2002/03:		
Aconto varmeindbetalinger.....	1.703.601	
- Afholdte varmeudgifter.....	-1.467.754	233
Kortfristet gæld i alt.....	981.201	1.232
Gæld i alt.....	108.378.136	41.974
Passiver i alt.....	123.676.130	53.452
13. Eventualforpligtelser.		

Bestyrelsens forslag til resultat- og likviditetsbudget for 1. juli 2003 - 30. juni 2004

Indtægter	2003/04	3. kvartal	4. kvartal	1. kvartal	2. kvartal
Andelsboligafgift	6.928.000	1.713.000	1.736.000	1.739.500	1.739.500
Boligafgift stigning 29 kr. pr. m ²	210.000	0	0	105.000	105.000
Lejeindtægt, udlejede lejligheder	2.791.000	707.000	692.000	696.000	696.000
Lejeindtægt, aftalt boligforbedring	508.000	0	170.000	169.000	169.000
Lejeindtægt, erhverv	280.000	70.000	70.000	70.000	70.000
Lejeindtægt, antennepladser	87.500	21.875	21.875	21.875	21.875
Lejeindtægt, garager	144.000	36.000	36.000	36.000	36.000
Andre indtægter	12.000	3.000	3.000	3.000	3.000
Vaskeriindtægter	220.000	55.000	55.000	55.000	55.000
Renteindtægter	40.000	20.000	10.000	5.000	5.000
Indtægter i alt	11.220.500	2.625.875	2.793.875	2.900.375	2.900.375
Udgifter					
Prioritetsrenter	4.907.000	592.000	1.231.000	1.545.000	1.539.000
- Tilskud	-950.000	0	0	-475.000	-475.000
Ejendomsskatter	2.060.000	1.030.000	0	1.030.000	0
Forsikringer	200.000	194.000	2.000	2.000	2.000
Elektricitet	365.000	91.250	91.250	91.250	91.250
Renholdelse/løn (2 ansatte)	690.000	172.500	172.500	172.500	172.500
Vinduespolering	12.000	3.000	3.000	3.000	3.000
Trappevask	220.000	55.000	55.000	55.000	55.000
Øvrig renholdelse	10.000	2.500	2.500	2.500	2.500
Reparationer og vedligeholdelse	1.250.000	312.500	312.500	312.500	312.500
Hensat til indvendig vedligeholdelse	230.000	57.500	57.500	57.500	57.500
Revisionshonorar	35.000	0	0	0	35.000
Administration, By & Bolig Adm.	310.000	77.500	77.500	77.500	77.500
Honorar varmeregnskab, Clorius	67.000	67.000	0	0	0
Kontorartikler, porto og P-ordning	50.000	12.500	12.500	12.500	12.500
Småanskaffelser	50.000	12.500	12.500	12.500	12.500
Telefon udgifter/godtgørelser	65.000	16.250	16.250	16.250	16.250
Generalforsamling/møder/udflugter	50.000	13.000	6.000	3.000	28.000
PBS og Dataløn	20.000	5.000	5.000	5.000	5.000
Afskrivninger	244.000	0	0	0	244.000
Udgifter i alt	9.885.000	2.714.000	2.057.000	2.923.000	2.191.000
Årets resultat	1.335.500	-88.125	736.875	-22.625	709.375
Afdrag på prioritetsgæld	1.495.000	206.000	370.000	456.000	463.000
Nettoresultat	-159.500	-294.125	366.875	-478.625	246.375
Andre likviditetspåvirkninger					
Afskrivninger	244.000	0	0	0	244.000
Likviditetsforskydning	84.500	-294.125	366.875	-478.625	490.375
Likvid beholdning, primo	5.170.692	5.170.692	4.876.567	5.243.442	4.764.817
Likvid beholdning, ultimo	5.255.192	4.876.567	5.243.442	4.764.817	5.255.192

Bestyrelsens forslag til resultat- og likviditetsbudget for 1. juli 2004 - 30. juni 2005

Indtægter	2004/05	3. kvartal	4. kvartal	1. kvartal	2. kvartal
Andelsboligafgift	7.378.000	1.844.500	1.844.500	1.844.500	1.844.500
Andelsboligafgift 2% stigning	148.000	37.000	37.000	37.000	37.000
Lejeindtægt, udlejede lejligheder	2.784.000	696.000	696.000	696.000	696.000
Lejeindtægt, aftalt boligforbedring	676.000	169.000	169.000	169.000	169.000
Lejeindtægt, erhverv	280.000	70.000	70.000	70.000	70.000
Lejeindtægt, antennepladser	75.100	18.775	18.775	18.775	18.775
Lejeindtægt, garager	145.000	36.250	36.250	36.250	36.250
Andre indtægter	12.000	3.000	3.000	3.000	3.000
Vaskeriindtægter	220.000	55.000	55.000	55.000	55.000
Renteindtægter	20.000	5.000	5.000	5.000	5.000
Salg af lejligheder	450.000	112.500	112.500	112.500	112.500
Indtægter i alt	12.188.100	3.047.025	3.047.025	3.047.025	3.047.025
Udgifter					
Prioritetsrenter	6.082.000	1.531.000	1.524.000	1.517.000	1.510.000
- Tilskud	-1.900.000	-475.000	-475.000	-475.000	-475.000
Ejendomsskatter	2.064.000	1.032.000		1.032.000	
Forsikringer	206.000	200.000	2.000	2.000	2.000
Elektricitet	370.000	92.500	92.500	92.500	92.500
Renholdelse/løn (2 ansatte)	700.000	175.000	175.000	175.000	175.000
Vinduespolering	15.000	3.750	3.750	3.750	3.750
Trappevask	225.000	56.250	56.250	56.250	56.250
Øvrig renholdelse	10.000	2.500	2.500	2.500	2.500
Reparationer og vedligeholdelse	1.500.000	375.000	375.000	375.000	375.000
Hensat til indvendig vedligeholdelse	230.000	57.500	57.500	57.500	57.500
Revisionshonorar	37.500				37.500
Administration, By & Bolig Adm.	325.000	81.250	81.250	81.250	81.250
Honorar varmeregnskab	70.000	70.000			
Kontorartikler, porto og P-ordning	50.000	12.500	12.500	12.500	12.500
Småanskaffelser	50.000	12.500	12.500	12.500	12.500
Telefon udgifter/godtgørelser	65.000	16.250	16.250	16.250	16.250
Generalforsamling/møder/udflugter	50.000	13.000	6.000	3.000	28.000
PBS og Dataløn	20.000	5.000	5.000	5.000	5.000
Afskrivninger	244.000	0	0	0	244.000
Udgifter i alt	10.413.500	3.261.000	1.947.000	2.969.000	2.236.500
Årets resultat	1.774.600	-213.975	1.100.025	78.025	810.525
Afdrag på prioritetsgæld	1.920.000	470.000	476.000	483.000	491.000
Nettoresultat	-145.400	-683.975	624.025	-404.975	319.525
Andre likviditetspåvirkninger					
Afskrivninger	244.000	0	0	0	244.000
Likviditetsforskydning	98.600	-683.975	624.025	-404.975	563.525
Likvid beholdning, primo	5.255.192	5.255.192	4.571.217	5.195.242	4.790.267
Likvid beholdning, ultimo	5.353.792	4.571.217	5.195.242	4.790.267	5.353.792