

Til medlemmerne i
A/B Bjerring Hus

9 juni 2011
bry
bry@datea.dk

REFERAT ordinær generalforsamling, afholdt

Tirsdag d. 7. juni 2011 kl. 19.30

På Havremarken Skole, Husumgade - Cafeen i kælderen

Der vil være følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab for 2009/10 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet samt godkendelse af værdiansættelsen. Bestyrelse foreslår andelskronen sat til kr. 315,01.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudgetter for 2010/11 til godkendelse og evt. beslutning om for højelse af boligafgiften.
5. Forslag.

Bestyrelsen foreslår: (uddybning af forslag er vedlagt indkaldelsen)

- 5a) Etablering af værksted i kælder under 45/47. Budget 5.000,- samt en årlig udgift på ca. 2.000,-
- 5b) Ændring af regnskabsår til 1/1 til 31/12 (vedtægtsændring)
- 5c) Indmeldelse af foreningen i ABF – Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation. Kontingent 5.400,- årligt

6. Valg til bestyrelsen.

På valg er:

Lene Thrane – modtager ikke genvalg
Patricia Kjerulf – modtager genvalg

Bestyrelsen kan bestå af op til 5 medlemmer.

Suppleanter i ht. vedtægterne –

Thilo Bangert (1 suppl.) træder ind i bestyrelsen i stedet for Karen Barslund
Jon Jakobsen (2. suppl.) – stiller op til bestyrelsen

7. Valg af administrator.
8. Valg af revisor.
9. Eventuelt.

REFERAT:

René Boesen bød velkommen til den fremmødte 20 andelshavere inklusiv 3 fuldmagter.

Ad. 1. Bent Rybak (DATEA) blev valgt som dirigent og referent. Dirigenten konstaterede generalforsamling lovlig indkaldt samt rettidigt varslet. Forsamlingen var beslutningsdygtig ifl. de almindelige beslutninger, men ikke til vedtægtsforslag.

Ad. 2. René fremlagde beretningen – der blev taget til efterretning (beretning vedtæftet)

Ad. 3. Bent Rybak fremlagde regnskab samt andelskrone. Regnskab samt andelskrone på 315,01 blev enstemmigt vedtaget.

Ad. 4. Rene fremlagde budgettet og slog fast at der var budgetteret med underskud, hvilket naturligvis ikke var holdbart: Bestyrelsen havde derfor indhentet tilbud på konvertering foreningens lån til 1. fastforrentet 5% lån: dette betød at man kunne opnå en besparelse ved at forlænge løbetiden på ca 27.000,00. Foreningen har herefter ingen renterisiko. Generalforsamlingen tilkendegav at bestyrelsen kunne arbejde videre med denne løsning.

Ad. 5. Forslag.

Formanden oplyste, at der var indkommet et forslag vedr. hund i hans mailboks, men at han først set det i dag. Dirigenten måtte på det grundlag afvise forslaget.

- a. Forslaget blev kort gennemgået. Enstemmigt vedtaget med et opstartsbeløb på kr. 5000 men *ikke* med en årlig "stotte" på 2.000.
- b. Vedtægtsforslaget blev drøftet og herunder gjorde administrator gjorde opmærksom, på at ændringen af regnskabsår også bød på ulemper i form af fx sammenfaldet med størstedelen af foreningsbestanden. Forslaget blev enstemmigt vedtaget med forbehold for offentlig godkendelse.
- c. Forslaget blev drøftet og godkendt med alle for undtagen 1 blank.

Ad. 6.

Patricia Kjerulf blev genvalgt for 2 år - på valg i 2013

Jon Jakobsen blev nyvalgt for 2 år.- på valg i 2013

Thilo Bangert blev nyvalgt for 1 år – på valg i 2012

Torben Bruhn Christensen blev valgt som 1. suppleant

Tine Jacobsen blev valgt som 2. suppleant.

Derudover består bestyrelsen af:

Rene Boesen – formand – på valg i 2012

Thomas Elnegaard Hebsgaard – på valg i 2012.

Ad. 7 DATEA A/S blev genvalgt som administrator.

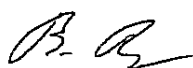
Ad. 8. TT Revisionsaktieselskab blev nyvalgt som revisor.

Ad. 9.

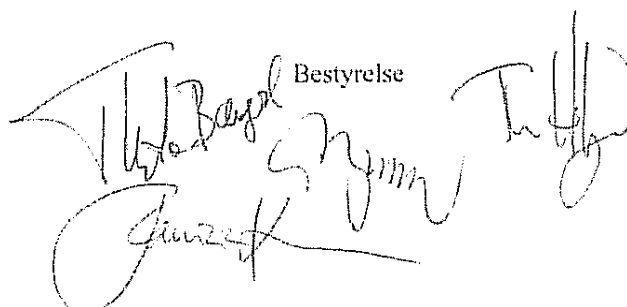
- Punkterede ruder; bestyrelsen foranlediger samlet gennemgang.
- Skimmelsvamp/ jordslåethed i kælder – bestyrelsen ser på sagen.
- Cykeloprydning; de ved sidste oprydning henstillede cykler vil blive endeligt fjernet.

Mødet slut ca. 22.15

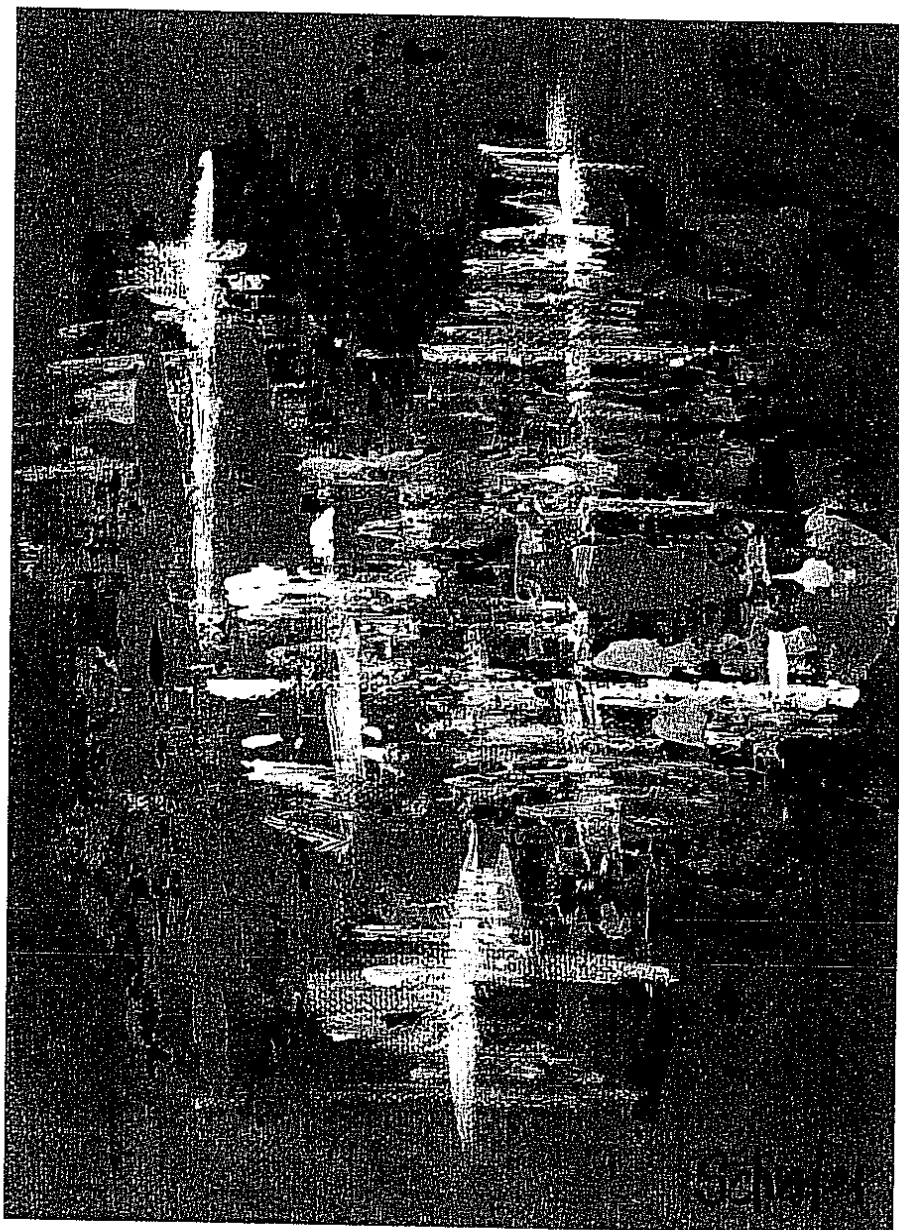
Dirigent



Bestyrelse



**REVISORS
EKSEMPLAR**



A/B Bjerring Hus

CVR-NR. 25 77 77 35

ÅRSRAPPORT FOR 2009/10

(10. Regnskabsår)

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning	4
Årsrapport for 2009/10	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelsen	9
Balancen	10
Noter til resultatopgørelsen	12
Noter til balancen	15
Beregning af andelsværdi	19

FORENINGSOPLYSNINGER**Foreningen**

A/B Bjerring Hus
Julius Blomsgade 43-49 / Stefansgade 31
2200 København N
Matr.nr. 2016, Udenbys Klædebo Kvarter

CVR-nr. 25 77 77 35
Stiften den 1. juni 2000
Hjemsted: Københavns Kommune
Regnskabsperiode: 01.09.09 - 31.08.10
10. regnskabsår

Bestyrelsen

René K. Boesen, formand
Lene Thrane
Karen Barslund
Thomas Elnegaard Hebsgaard
Patricia Kjerulf

Administrator

Datea
Lyngby Hovedgade 4
2800 Kgs. Lyngby

Bank

Nordea Bank
Hovedvejen 112
2600 Glostrup

Revisor

TT Revision
Statsautoriseret anpartsselskab
Vester Voldgade 107
1552 København V

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 7/6 2011



Dirigent

BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapport for A/B Bjerring Hus. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.08.10, samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.09.09 – 31.08.10.

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

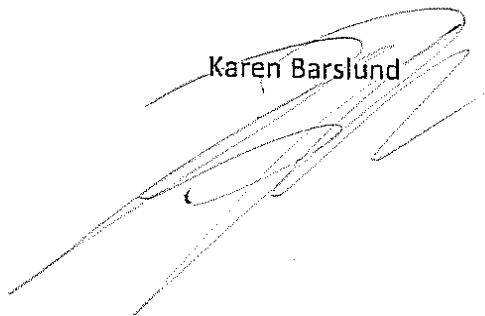
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

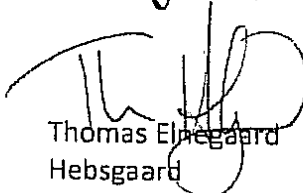
København, den 26. april 2011

Bestyrelsen


René K. Boesen (formand)


Lene Thrane


Karen Barslund


Thomas Ellegaard
Hebsgaard


Patricia Kjerulf

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til medlemmerne i A/B Bjerring Hus

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Bjerring Hus for regnskabsåret 01.09.09 - 31.08.10 omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser samt foreningens vedtægter. Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Foreningens bestyrelse 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 af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision

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

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte revisionshandling 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 foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING (FORTSAT)

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

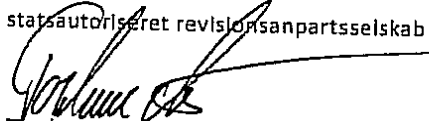
Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.08.10 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.09.09 – 31.08.10 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

København, den 26. april 2011

TT Revision

statsautoriseret revisionsanpartsselskab



Torben Madsen

statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsrapporten for A/B Bjerring Hus er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter. Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

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

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer mv. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Forslag til resultatdisponering

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

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris. Ved efterfølgende indregning værdiansættes ejendommen til kostpris med tillæg af evt. forbedringer.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

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

Inventar, driftsmateriel mv.
Byfornyelse

5-10 år
25 år

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i dagsværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) samt resterende overførsel af årets resultat.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til nominal lånerestgæld.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Hensættelse til udskudt skat

Foreningens vedtægter bestemmer, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

ØVRIGE NOTER

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af side 19. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 14. Vedtægterne bestemmer desuden i § 14.1.1., at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

RESULTATOPGØRELSEN

Note	Realiseret 2009/10 Kr.	Budget 2009/10 Kr.	Realiseret 2008/09 T.kr.
Indtægter			
Boligafgift	1.893.784	1.896.100	1.782.462
1. Lejeindtægt	88.000	0	0
Øvrige indtægter	9.780	0	0
Indtægter i alt	1.991.564	1.896.100	1.782.462
Omkostninger			
Ejendomsskatter	-90.536	-87.000	-85.096
Forsikringer	-33.195	-35.000	-33.222
2. Forbrugsafgifter	-162.217	-257.000	-167.355
3. Renholdelse og vicevært	-227.339	-175.000	-146.141
4. Reparation og vedligeholdelse	-403.892	-100.000	-249.908
5. Administrationsudgifter	-195.481	-165.600	-198.691
Afskrivninger	-608.420	-447.100	-438.520
Omkostninger i alt	-1.721.080	-1.266.700	-1.318.933
Resultat før finansielle poster	270.484	629.400	463.529
6. Finansielle indtægter	33.383	24.000	42.896
7. Finansielle omkostninger	-955.381	-962.000	-1.053.352
Finansielle poster i alt	-921.998	-938.000	-1.010.456
Resultat før skat	-651.514	-308.600	-546.927
Skat af årets resultat	-7.825	0	0
Regulering af tidl. års skat	41.780	0	0
Årets resultat	-617.559	-308.600	-546.927
Forsalg til resultatdisponering			
Årets resultat	-617.559	-308.600	-546.927
Betalte prioritetsafdrag	-354.635	-369.000	-318.923
Betalte bankafdrag	-30.270	-1.000	-58
Regnskabsmæssige afskrivninger	608.420	447.100	438.520
Likviditetsresultat i alt	-394.044	-231.500	-427.388

BALANCEN

Note	31.08.10 Kr.	31.08.09 T.kr.
AKTIVER		
Ejendommen	9.050.000	9.050.000
Byfornyelse	12.603.047	12.882.375
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	450.675	494.517
8. Materielle anlægsaktiver i alt	22.103.722	22.426.892
Anlægsaktiver i alt	22.103.722	22.426.892
Restancer, andelshavere	0	17.388
Lån til andelshavere	0	125.062
13. Varmeregnskab	56.975	117.097
9. Andre tilgodehavender	2.863	29.744
Periodeafgrænsningsposter	69.844	84.695
Tilgodehavender i alt	129681,74	373986
10. Likvide beholdninger i alt	196.125	1.888.144
Omsætningsaktiver i alt	325.807	2.262.130
Aktiver i alt	22.429.529	24.689.022

BALANCEN

Note	31.08.10 Kr.	31.08.09 Kr.
PASSIVER		
Andelsindskud	94.519	94.519
Reserver for overført resultat	2.725.789	3.343.348
11. Egenkapital i alt	2.820.308	3.437.867
12. Prioritetsgæld	15.203.268	15.598.504
Banklån	384.325	390.030
Deposita	334.567	259.642
Langfristede gældsforpligtelser i alt	15.922.161	16.248.176
Kort del af prioritetsgæld	395.245	354.635
Kassekredit	3.054.427	2.632.004
Mellemregning med andelshavere	0	1.736.709
Foreningsskat	7.825	41.780
Varmeregnskab, tidl. år	0	4.355
Forudbetalt boligafgift og leje	11.590	2.542
Mellemregning administrator	255	1.750
14. Anden gæld	66.058	51.296
Periodeafgrænsningsposter, renter	151.660	177.908
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.687.060	5.002.979
Gældsforpligtelser i alt	19.609.221	21.251.155
Passiver i alt	22.429.529	24.689.022
15. Sikkerhedsstillelser		
16. Afgivne garantier		
17. Ejendomsavancebeskatning		

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN

	Realiseret 2009/10 Kr.	Budget 2009/10 Kr.	Realiseret 2008/09 Kr.
1. Lejeindtægter			
Lejeindtægter, erhvervslejemål	88.000		0
Lejeindtægter i alt	88.000	0	0
2. Forbrugsafgifter			
Vandafgift	84.619		75.762
Renovation	56.361		57.163
Elforbrug	21.238		34.430
Forbrugsafgifter i alt	162.217	257.000	167.355
3. Renholdelse og vicevært			
Forsikringer	1.293		1.280
Viceværtsservice	37.672		3.688
Trappevask	118.074		96.727
Snerydning	33.229		0
Mindre nyanskaffelser	294		0
Vejlaug	13.766		13.766
Gårdlaug	23.010		30.680
Renholdelse og vicevært i alt	227.339	175.000	146.141

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN

	Realiseret 2009/10 Kr.	Budget 2009/10 Kr.	Realiseret 2008/09 Kr.
4. Reparation og vedligeholdelse			
Varmeanlæg	85.590		182.839
Låseservice	0		9.778
Tag	47.950		0
Facaderenovering	49.263		0
Udvendige vinduer og døre	72.151		0
Porte	1.171		0
Indvendig vedligeholdelse i øvrigt	5.994		300
Vedligeholdelse, tidl. år	125.062		0
Elektriker	2.100		31.040
Tømrer	0		10.938
VVS	8.156		2.439
Varme og vand, ledige lejemål	1.916		8.035
Varmemåler	4.539		4.539
Reparation og vedligeholdelse i alt	403.892	100.000	249.908
5. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	67.167		71.638
Revisionshonorar	14.000		16.750
Revisionshonorar, tidl. år	29.525		24.125
Varmeregnskabshonorar	20.151		15.892
Gebyrer mv.	3.027		2.140
Bestyrelseshonorar	16.000		0
Bestyrelseshonorar, tidl. år	16.000		32.000
Møder og generalforsamling mv.	8.745		4.247
Telefongodtgørelse	3.750		3.750
Mindre nyanskaffelser	0		9.273
Valuarvurdering	0		9.375
Kontorartikler	9.527		6.141
Øvrige omkostninger	7.588		3.360
Administrationsomkostninger i alt	195.481	165.600	198.691

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN

	Realiseret 2009/10 Kr.	Budget 2009/10 Kr.	Realiseret 2008/09 Kr.
6. Finansielle indtægter			
Renteindtægter bank	5.299	13.000	3.839
Offentlig støtte til prioritetsgæld	28.083	11.000	39.057
Finansielle indtægter i alt	33.383	24.000	42.896
7. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	791.895	783.000	872.252
Renteomkostninger bank	139.413	150.000	147.127
Fælleslån	24.073	29.000	28.851
Renteomkostninger i øvrigt	0	0	5.122
Finansielle omkostninger i alt	955.381	962.000	1.053.352

NOTER TIL BALANCEN

8. Materielle anlægsaktiver

	Ejendommen	Byfornyelse	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris, primo	9.050.000	13.829.979	704.251
Tilgang i året	0	285.250	0
Kostpris, ultimo	9.050.000	14.115.229	704.251
Af- og nedskrivninger, primo	0	-947.604	-209.734
Afskrivninger i året	0	-564.578	-43.842
Af- og nedskrivninger, ultimo	0	-1.512.182	-253.576
Regnskabsmæssig værdi ultimo	9.050.000	12.603.047	450.675

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 01.10.08 udgør kr. 43.000.000.

31.08.10 31.08.09
Kr. Kr.

9. Andre tilgodehavender

Honorar, vurdering	0	17.500
Mellemregning med anden forening	2.863	0
Andre tilgodehavender i øvrigt	0	12.244
Andre tilgodehavender i alt	2.863	29.744

10. Likvide beholdninger

Nordea, kontonr. 0567 152 421	1.865	206.328
Nordea, kontonr. 0306 152 440	25.699	1.656.328
Nordea, kontonr. 7556 639 862	168.562	25.488
Likvide beholdninger i alt	196.125	1.888.144

NOTER TIL BALANCEN

11. Egenkapital

	Andelsindskud	Reserver for overført resultat
Saldo primo	94.519	3.343.348
Årets resultat	0	-617.559
Egenkapital i alt	94.519	2.725.789

12. Prioritetsgæld

	Kursværdi	Renter og bidrag i årets løb	Betalte afdrag i årets løb	Nominel lånerestgæld
Nordea, Rnt. 5%, Opr. t.kr. 5.112, restløbetid 22,75 år	4.659.427	273.936	98.806	4.501.732
Nordea, Rnt. 2%, Opr. t.kr. 350, restløbetid 23,50 år	301.826	10.745	8.381	301.139
Nordea, Rnt. 2%, Opr. t.kr. 8.000, restløbetid 24,50 år	7.551.187	329.828	165.873	7.179.609
Nordea, Rnt. 4%, Opr. t.kr. 4.000, restløbetid 24,75 år	3.693.491	177.386	81.575	3.616.033
Prioritetsgæld i alt	16.205.931	791.895	354.635	15.598.513

Forfaldstidspunkterne for prioritetsgæld kan opgøres således:

0-1 år	
1-5 år	395.245
> 5 år	2.157.974
	13.440.539

31.08.10 **31.08.09**
Kr. **Kr.**

13. Varmeregnskab

Indbetalt a conto	204.800	179.000
Fjernvarmeomkostning	-261.775	-296.097
Varmeregnskab i alt	-56.975	-117.097

NOTER TIL BALANCEN

	31.08.10	31.08.09
	Kr.	Kr.
14. Anden gæld		
Revisor	14.000	16.750
Vandafgift	6.971	0
El-forbrug	3.991	5.392
Gård- og vejlaug	15.340	17.340
Ejendomsservice	13.825	9.007
Anden gæld i øvrigt	11.931	2.807
Anden gæld i alt	66.058	51.296

NOTER

15. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.kr. 15.599 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.08.10 udgør t.kr. 9.050.

Foreningen har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 340, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til bankinstitutter.

Til sikkerhed for "Gårdlaug" vi vedtægterne være tinglyst som pantstiftende for et beløb på kr. 30.000.

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud. Andelshaverne hæfter pro rata for kassekredit i pengeinstitut.

16. Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

17. Ejendomsavancebeskatning

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf.

BEREGNING AF ANDELSVÆRDI

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi), samt vedtægternes § 14, stk. 1:

Handelsværdi

Foreningens egenkapital		2.820.308
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Ejendommen, valuarvurdering pr. 18.04.11	48.000.000	
Ejendommen, regnskabsmæssig værdi	-21.653.047	26.346.953
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, kursværdi	16.205.931	
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, regnskabsmæssig værdi	-15.598.513	607.418
Hensat til vedligeholdelse		0
Indre værdi		29.774.679
Andelsindskud		94.519
Andelskroneværdi (Indre værdi / Andelsindskud)		315,01

Sidste års andelskrone udgjorde kr. 338,94.

De enkelte medlemmers andel i foreningens formue fremkommer ved at gange det oprindelige indskud ifølge andelsbevis med andelskroneværdien.