



GYRN · LOPS · BRANDT
Statsautoriserede revisorer A/S

Andelsboligforeningen Sølvgadehus

Årsrapport for 2009/10

26. 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
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	5
RESULTATOPGØRELSE	7
ÅRETS RESULTAT	10
AKTIVER	11
PASSIVER	12
EGENKAPITAL	13
NOTER	14
LIKVIDITETSOVERSIGT	18
BUDGET FOR ÅRET 2010/11	20
BILAG MED SUPPLERENDE OPLYSNINGER OM EJENDOMMEN	23

GENERELLE OPLYSNINGER

NAVN

Andelsboligforeningen Sølvgadehus
Sølvgade 3-11 og Borgergade 19-25
1307 og 1300 København K
CVR-nr. 75 48 69 28

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 Sølvgadehus. 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 27. oktober 2010

BESTYRELSEN:

Michael Christiansen
(formand)

Inger Fischer

René Matthies

Leo Hansen

Susanne Nielsen

Som foreningens administrator:

ADMINISTRATOR:

Grubbe Advokater Advokatanpartsselskab

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til andelshaverne i andelsboligforeningen Sølvgadehus

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen Sølvgadehus for regnskabsåret 1. september 2009 - 31. august 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. 31. august 2010 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2009 - 31. august 2010 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 27. oktober 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 erhvervmæssig 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 senest kendte offentlige ejendomsvurdering (kontantværdi) med tillæg af de forbedringsarbejder på ejendommen som måtte være afholdt efter vurderingstidspunktet.

Op- eller nedskrivning er ført på opskrivningsfond ejendom under egenkapitalen. 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 kontantværdi. Kursregulering af prioritetsgælden til kontantværdien pr. statusdagen er ført på kursreguleringsfond prioritetsgæld under foreningens egenkapital.

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. SEPTEMBER 2009 - 31. AUGUST 2010

- ORDINÆRE INDTÆGTER OG UDGIFTER -

<u>2009/10</u> Budget		<u>2009/10</u> kr.
	<u>Ordinære indtægter:</u>	
3.238.000	Boligafgift - medlemmer	3.265.948
948.000	Leje - ikke medlemmer	945.946
150.000	Garageleje og parkeringspladser samt kældre - medlemmer	155.680
<u>755.000</u>	Garageleje og parkeringspladser samt kældre - ikke medlemmer	<u>770.177</u>
5.091.000		5.137.751
120.000	Vaskeriindtægter	125.730
348.000	TV-bidrag	366.675
0	Påkravsgebyr	1.380
0	Ventelistegebyr	1.300
	Renteindtægter	
	Erhvervskonto (kassekredit)	19.366
	Aftaleindlån	53.594
	Grundejernes Investeringsfond	3.658
	Girokonto	6
30.000	Viceværterkonto	<u>4</u> 76.628
9.000	Tilskud efter lov om privat byfornyelse, trapper 1996	9.088
<u>0</u>	Andre indtægter	<u>925</u>
<u>5.598.000</u>	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	<u>5.719.477</u>
	<u>Ordinære udgifter:</u>	
2.329.000	Prioritetsydelse	2.316.389
<u>-902.000</u>	Heraf afdrag	<u>-902.141</u>
1.427.000	Prioritetsrenter	1.414.248
1.427.000	transport	1.414.248

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 1. SEPTEMBER 2009 - 31. AUGUST 2010

<u>2009/10</u>			<u>2009/10</u>
Budget			kr.
1.427.000	transport		1.414.248
966.000	Ejendomsskatter		960.050
350.000	Vandafgifter (heraf garager kr. 5.735))		286.111
148.000	Forsikringer		152.009
	El-forbrug		
	El-forbrug incl. vaskeri	88.134	
	Garager	33.537	
	Refusion via varmeregnskab	- 4.197	
140.000	Refusion af elafgifter	<u>- 2.160</u>	115.314
	Vicevært		
	Løn	327.725	
	Afløser	39.223	
	Refusion via varmeregnskab	- 16.689	
340.000	Overført til fællesgård	<u>- 56.816</u>	293.443
93.000	Trappevask		91.685
15.000	Lønsumsafgift		18.223
5.000	Sociale ydelser		4.173
10.000	Snerydning		6.474
1.000	Kørsel af affald		0
12.000	Rengøringsartikler m.v.		19.158
23.000	Renovationssække		0
	Håndværkerudgifter		
	Snedker og tømrer	68.867	
	Murer	5.991	
	Blikkenslager og smed	75.493	
	El-installatør	16.963	
	Kloakarbejde	931	
	Centralvarme	12.760	
	Elevator	32.449	
	Vaskeri	<u>45.496</u>	
3.530.000	transport	258.950	3.360.888

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 1. SEPTEMBER 2009 - 31. AUGUST 2010

<u>2009/10</u>			<u>2009/10</u>
Budget			kr.
3.530.000	transport	258.950	3.360.888
	Andre installationer	12.642	
	Låsesmed og nøgler	8.102	
	Værktøj	854	
350.000	Anden vedligeholdelse (div. materialer)	<u>21.349</u>	301.897
55.000	Vedligeholdelse af garager og parkeringspladser		28.873
40.000	Fælles gårdanlæg		32.973
5.000	Elektrolyse		10.781
85.000	Elevatorabonnement		89.946
311.000	Signallevering		325.611
32.000	Copydan		35.575
0	Internet		154
2.000	Arbejdsweekend		1.047
267.000	Administrationshonorar		261.376
44.000	Varmeregnskabshonorar		44.092
4.000	Kontrolmanual		4.115
42.000	Revision		41.159
18.000	Gebyrer		16.931
8.000	Kopiering og kontorartikler		8.388
3.000	Blomster og gaver		1.516
50.000	Bestyrelseshonorar		50.000
20.000	Møder og generalforsamling		13.570
10.000	Telefon		10.023
11.000	ABF-kontingent		11.756
2.000	Kørselsgodtgørelse		1.358
2.000	Andre foreningsudgifter (PC og trailer)		9.170
1.000	Ejendommens andel i varmeudgifter		3.996
0	Annonceudgifter		<u>1.451</u>
<u>4.892.000</u>	ORDINÆRE UDGIFTER I ALT		<u><u>4.666.646</u></u>

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 1. SEPTEMBER 2009 - 31. AUGUST 2010

<u>2009/10</u> Budget		<u>2009/10</u> kr.
	<u>Resultat af ordinær drift:</u>	
5.598.000	Ordinære indtægter	5.719.477
<u>4.892.000</u>	Ordinære udgifter	<u>4.666.646</u>
706.000	Resultat af ordinær drift	1.052.831
<u>-902.000</u>	Afdrag på prioritetsgæld	<u>-902.141</u>
<u><u>-196.000</u></u>	Resultat efter afdrag	<u><u>150.690</u></u>

- EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER OG UDGIFTER -

	<u>Ekstraordinære indtægter:</u>	
2.700.000	Tillægsafgift ved salg af andele nr. 21, 25 og 62	2.783.900
<u>0</u>	Tab lejere	<u>4.974</u>
<u><u>2.700.000</u></u>	Ekstraordinære indtægter i alt	<u><u>2.788.874</u></u>
	<u>Ekstraordinære udgifter:</u>	
6.829.000	A conto altanrenovering	4.426.166
100.000	Renovering læmur, kældertrapper, murværk og sokkel	167.108
<u>120.000</u>	Skydelåge mod Adelgade	<u>129.785</u>
<u><u>7.049.000</u></u>	Ekstraordinære udgifter i alt	<u><u>4.723.059</u></u>
<u><u>-4.349.000</u></u>	Resultat af ekstraordinær drift	<u><u>-1.934.185</u></u>

ÅRETS SAMLEDE RESULTAT

706.000	Overskud af ordinær drift	1.052.831
<u>-4.349.000</u>	Resultat af ekstraordinær drift	<u>-1.934.185</u>
-3.643.000	Årets samlede resultat	-881.354
<u>-902.000</u>	Afdrag på prioritetsgæld	<u>-902.141</u>
<u><u>-4.545.000</u></u>	Årets samlede resultat efter afdrag	<u><u>-1.783.495</u></u>

BALANCE PR. 31. AUGUST 2010**- A K T I V E R -**

Ejendommens værdikonto:

Saldo iflg. sidste årsrapport, kontant ejendomsværdi pr. 1. oktober 2008 135.000.000

(Kontant ejendomsværdi iflg. alm. vurdering pr. 1. oktober 2008 kr. 135.000.000)

MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER **135.000.000****ANLÆGSAKTIVER I ALT** **135.000.000**

Grundejernes Investeringsfond § 18 b 421.981

Restance boligafgift 17.990

Varmeregnskab 2010

Afholdte udgifter 628.368

- indgåede bidrag - 605.026 23.342

Særskilte opkrævninger (vaskeri 1/7-31/8 2010) 19.940

Beboerkonto, andelssalg 3.075

Andre tilgodehavender 1.124

Forudbetalte omkostninger 513.642

Forudbetalt forsikring 111.789**TILGODEHAVENDER** **1.112.883**

Kassebeholdning 10.000

Viceværtkonto, Danske Bank 10.367

Giro 13.459

Aftaleindlånskonto 3.900.000

Indestående på kassekredit (kreditmaksimum kr. 825.000) 108.047**LIKVIDE BEHOLDNINGER** **4.041.873****OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT** **5.154.756****AKTIVER I ALT** **140.154.756**

BALANCE PR. 31. AUGUST 2010**- P A S S I V E R -**

EGENKAPITAL					<u>110.792.183</u>
Prioritetsgæld:					
	Ud-		Restgæld		
	løbsår	%	iflg. sidste	Afdrag	Restgæld
			status		
Nykredit	2019	4,5	1.349.191	84.224	1.264.967
Realkredit Danmark, flexlån F3	2024	4,72	5.016.023	229.524	4.786.499
Realkredit Danmark, flexgarantilån	2035	6,00	4.127.369	69.699	4.057.670
Realkredit Danmark	2027	4,56	10.580.348	396.934	10.183.414
Realkredit Danmark	2032	4,47	3.866.197	97.059	3.769.138
Realkredit Danmark	2039	5,46	<u>2.147.000</u>	<u>24.701</u>	<u>2.122.299</u>
			<u>27.086.128</u>	<u>902.141</u>	<u>26.183.987</u>
+ kursregulering af prioritetsgæld, overført til egenkapitalen					<u>774.472</u>
Prioritetsgæld omregnet til kontantværdi					26.958.459
Forudbetalt løbende boligafgift					5.578
Skyldig A-skat m.v.					10.768
Skyldig moms					27.692
Skyldige omkostninger					1.320.891
Skyldige prioritetsrenter					234.585
Forudbetalt leje og deposita					800.800
Varmedeposita					<u>3.800</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT					<u>29.362.573</u>
PASSIVER I ALT					<u>140.154.756</u>

BALANCE PR. 31. AUGUST 2010EGENKAPITAL

Aktiver	140.154.756
Gældsforpligtelser	- 29.362.573
EGENKAPITAL I ALT	<u>110.792.183</u>

Egenkapitalen kan specificeres således:

Andelskapital:

Saldo iflg. sidste årsrapport	1.187.540
Forøget indskud ved salg af bolig nr. 21, 25 og 62	33.125
	<u>1.220.665</u>

Reservefond:

Saldo iflg. sidste årsrapport	6.191.572
+ betalte prioritetsafdrag	902.141
	<u>7.093.713</u>

Opskrivningsfond ejendom m.v. :

Saldo iflg. sidste årsrapport	<u>100.245.077</u>
-------------------------------	--------------------

Kursreguleringsfond prioritetsgæld:

Saldo iflg. sidste årsrapport	- 182.157
- årets kursregulering	- 592.315
	<u>- 774.472</u>

Egenkapital i øvrigt:

Saldo iflg. sidste årsrapport	4.790.695
Årets samlede resultat	- 881.354
- prioritetsafdrag, overført til reservefond	- 902.141
	<u>3.007.200</u>

EGENKAPITAL I ALT**110.792.183**

NOTER**Note 1. Prioritetsgæld**

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

Prioritetsgælden specificeres således:

	Nykredit	Realkredit	Realkredit
		Danmark	Danmark
Lånetype	Obligationslån	Flexlån F3	Flexgarantilån
Hovedstol	3.000.000	6.838.000	4.474.000
Rentesats	4,50%	4,72%	6,00%
Restløbetid, år	9	15	25
Restgæld	1.264.967	4.786.499	4.057.670
Obligationsrestgæld	1.264.967	4.800.184	4.057.670
Officiel kurs	100,00	100,93	100,00
Kursværdi	1.264.967	4.844.826	4.057.670
	Realkredit	Realkredit	Realkredit
	Danmark	Danmark	Danmark
Lånetype	Kontantlån	Kontantlån	Kontantlån
Hovedstol	12.081.000	4.234.000	2.147.000
Rentesats	4,56%	4,47%	5,46%
Restløbetid, år	17	22	29
Restgæld	10.183.414	3.769.138	2.122.299
Obligationsrestgæld	10.617.387	3.940.008	2.233.601
Officiel kurs	100,00	100,00	100,00
Kursværdi (i alt kr. 26.958.459)	10.617.387	3.940.008	2.233.601

Tilpasningslånet rentetilpasses hvert 3. år, næste gang 1. januar 2011. Der betales afdrag på alle 6 lån.

Foreningen har pr. 31 august 2010 ingen renteswapaftaler.

Der er i forbindelse med omlægning af eksisterende flexgarantilån tinglyst pantebrev den 1. oktober 2010 til Realkredit Danmark stort kr. 4.168.000. Dette nye lån, der hjemtages pr. 1/1-2011, er et 30-årigt kontantlån med afdrag og rente 4,2936%.

NOTER

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 og med den 19. maj 1994.

Til orientering kan det oplyses, at andelsboligforeningen fra og med den 19. maj 1994 har solgt 22 lejelejligheder.

Pr. statusdagen har andelsboligforeningen 5 usolgte lejelejligheder samt 11 usolgte erhvervslejemål og den erhvervmæssige virksomhed består hermed fortsat.

Ophørsskatten kan først opgøres når den erhvervmæssige 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 19. maj 1994.

Note 3. Andelsværdier

Egenkapital før reservation og regnskabsmæssige hensættelser	110.792.183
Regnskabsmæssige hensættelser	<u>0</u>
Egenkapital iflg. årsrapport	110.792.183
 Hensat til imødegåelse af fald i egenkapitalen på grund af kursregulering af gælden, fremtidige større vedligeholdelsesarbejder m.v.	 - <u>4.313.575</u>
Forslag til samlet andelspris	<u><u>106.478.608</u></u>

I årsrapporten og ved beregning af andelsværdier er ejendommen optaget til seneste offentlige ejendomsværdi. Ejendommen er ikke valuarvurderet.

NOTER

Egenkapitalen fordeles iflg. vedtægternes § 6 stk. 1 efter indskud. Andelenes samlede indskud udgør kr. 1.220.665.

Andelsprisen pr. indskudskrone udgør kr. $\frac{106.478.608}{1.220.665} = 87,23$

Den enkelte andelshavers indskud fremgår af andelshavernes andelsbevis.

Bestyrelsen foreslår, at der i henhold til vedtægternes § 6 og § 14 og andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 c (kontant ejendomsvurdering) fra generalforsamlingstidspunktet godkendes priser svarende til 87,23 x indskuddet (sidste år 87,23 x indskuddet), hvilket for foreningen som helhed svarer til kr. 106.478.608.

Indskud og andelsværdi specificeres på enkelte boligtyper:

<u>Boligtyper</u>	<u>Indskud pr. andel</u>	<u>Indskud i alt</u>	<u>Andelsværdi pr. andel</u>	<u>Andelsværdi i alt</u>
Type 1 på 65 m2, 2 stk.	10.025	20.050	874.481	1.748.962
Type 2 på 66 m2, 1 stk.	10.175	10.175	887.565	887.565
Type 3 på 68 m2, 22 stk.	10.475	230.450	913.734	20.102.154
Type 4 på 72 m2, 2 stk.	11.100	22.200	968.253	1.936.506
Type 5 på 76 m2, 1 stk.	11.715	11.715	1.021.899	1.021.899
Type 6 på 79 m2, 56 stk.	12.175	681.800	1.062.025	59.473.414
Type 7 på 85 m2, 6 stk.	13.100	78.600	1.142.713	6.856.278
Type 8 på 94 m2, 1 stk.	14.500	14.500	1.264.835	1.264.835
Type 9 på 105 m2, 4 stk.	16.200	64.800	1.413.126	5.652.504
Kommuneandele, 560 m2		86.375		7.534.491
		<u>1.220.665</u>		<u>106.478.608</u>

Ved bestyrelsens forslag til andelspriser er der indarbejdet hensættelse på kr. 4.313.575 til imødegåelse af fald i foreningens egenkapital.

Reglerne vedrørende overdragelse af andelene findes i vedtægternes §§ 13-19.

Såfremt den offentlige vurdering pr. 1/10 2010, der offentliggøres ca. 1/3 2011 er lavere end kr. 135.000.000, nedsættes andelspriserne med faldet i vurderingen. Bestyrelsen er bemyndiget til at indhente valuarvurdering, såfremt dette skønnes formålstjenligt. Såfremt en valuarvurdering medfører en forhøjelse af ejendomsværdien, er bestyrelsen bemyndiget til at forhøje andelspriserne, dog skal der til stadighed være en hensættelse på minimum kr. 4.313.575.

NOTER

Note 4. Garantier og sikkerhedsstillelser

Foreningen har stillet garanti for 1 lån til delvis finansiering af køb af lejlighed. Garantien er maksimeret til kr. 112.635.

Til sikkerhed for kassekredit er deponeret ejerpantebrev kr. 2.000.000 med pant i foreningens ejendom.

Note 5. Eventualforpligtelser

Ingen

Andelsboligforeningen Sølvgadehus

Likviditetsoversigt pr. 31. august 2010

31/8 2010

kr.

Disponible beløb:

Grundejernes Investeringsfond § 18 b	422.000	
Restance boligafgift	18.000	
Varmeregnskab 2010	23.300	
Særskilte opkrævninger (vaskeri 1/7-31/8 2010)	19.900	
Beboerkonto, andelssalg	3.100	
Andre tilgodehavender	1.100	
Forudbetalte omkostninger	513.600	
Forudbetalt forsikring	111.800	
Kassebeholdning	10.000	
Viceværtkonto, Danske Bank	10.400	
Giro	13.500	
Aftaleindlånskonto	3.900.000	
Disponibel på kassekredit (kreditmaksimum kr. 825.000)	933.000	5.979.700

Diverse gældsposter:

Forudbetalt løbende boligafgift	5.600	
Skyldig A-skat m.v.	10.800	
Skyldig moms	27.700	
Skyldige omkostninger	1.320.900	
Skyldige prioritetsrenter	234.600	
Varmedeposita	3.800	1.603.400

LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. AUGUST 2010

4.376.300

		<u>31/8 2010</u> kr.
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. september 2009		5.699.900
Formueatilgang i årets løb:		
Årets ordinære overskud	1.052.800	
Stigning i forudbetalt leje og deposita	4.800	
Forventet frigivelse Grundejernes Investeringsfond	422.000	
Indskud nye medlemmer	<u>33.100</u>	<u>1.512.700</u>
		7.212.600
Formueafgang i årets løb:		
Årets ekstraordinære underskud	1.934.200	
Afdrag på prioritetsgæld	<u>902.100</u>	<u>2.836.300</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. AUGUST 2010		<u><u>4.376.300</u></u>

I ovennævnte likviditetsoverskud pr. 31. august 2010 er kassekreditens maksimum medtaget med kr. 825.000.

Andelsboligforeningen Sølvgadehus

Budget for året 2010/11 med sammenligningstal

- I N D T Æ G T E R -

	<u>Budget 2009/10</u>	<u>Årsrapport 2009/10</u>	<u>Budget 2010/11</u>
Ordinære indtægter:			
Boligafgift - medlemmer	3.238.000	3.265.948	3.494.000
Leje - ikke medlemmer	948.000	945.946	933.000
Garageleje og parkeringspladser samt kældre -	150.000	155.680	157.000
Garageleje og parkeringspladser samt kældre -	755.000	770.177	767.000
	5.091.000	5.137.751	5.351.000
Vaskeriindtægter	120.000	125.730	125.000
TV-bidrag	348.000	366.675	377.000
Påkravsgebyr	0	1.380	0
Ventelistegebyr	0	1.300	0
Renteindtægter	30.000	76.628	15.000
Tilskud efter lov om privat byfornyelse, trapper	9.000	9.088	5.000
Andre indtægter	0	925	0
	<u>5.598.000</u>	<u>5.719.477</u>	<u>5.873.000</u>

- U D G I F T E R -

Ordinære udgifter:			
Prioritetsydelse	2.329.000	2.316.389	2.325.000
Heraf afdrag	-902.000	-902.141	-950.000
Besparelse ved låneomlægning	0	0	-27.000
Prioritetsrenter	1.427.000	1.414.248	1.348.000
Ejendomsskatter	966.000	960.050	1.020.000
Vandafgifter	350.000	286.111	350.000
Forsikringer	148.000	152.009	154.000
El-forbrug	140.000	115.314	120.000
Vicevært og afløser m/fradrag af haveanlæg	340.000	293.443	340.000
Trappevask	93.000	91.685	95.000
Lønsumsafgift	15.000	18.223	18.000
Sociale ydelser	5.000	4.173	5.000
Snerydning	10.000	6.474	10.000
Kørsel af affald	1.000	0	0
Rengøringsartikler m.v.	12.000	19.158	20.000
Renovationssække	23.000	0	21.000
transport	<u>3.530.000</u>	<u>3.360.888</u>	<u>3.501.000</u>

	Budget 2009/10	Årsrapport 2009/10	Budget 2010/11
transport	3.530.000	3.360.888	3.501.000
Håndværkerudgifter	350.000	301.897	370.000
Vedligeholdelse af garager og parkeringspladser	55.000	28.873	30.000
Fælles gårdanlæg	40.000	32.973	40.000
Elektrolyse	5.000	10.781	11.000
Elevatorabonnement	85.000	89.946	90.000
Signallevering	311.000	325.611	333.000
Copydan	32.000	35.575	38.000
Internet	0	154	0
Arbejdsweekend	2.000	1.047	2.000
Administrationshonorar	267.000	261.376	312.000
Varmeregnskabshonorar	44.000	44.092	44.000
Kontrolmanual	4.000	4.115	4.000
Revision	42.000	41.159	42.000
Gebyrer	18.000	16.931	18.000
Kopiering og kontorartikler	8.000	8.388	9.000
Blomster og gaver	3.000	1.516	3.000
Bestyrelseshonorar	50.000	50.000	50.000
Møder og generalforsamling	20.000	13.570	20.000
Telefon	10.000	10.023	10.000
ABF-kontingent	11.000	11.756	12.000
Kørselsgodtgørelse	2.000	1.358	2.000
Andre foreningsudgifter	2.000	9.170	10.000
Ejendommens andel i varmeudgifter	1.000	3.996	4.000
Annonceudgifter	0	1.451	0
	4.892.000	4.666.646	4.955.000
Resultat af ordinær drift:			
Ordinære indtægter	5.598.000	5.719.477	5.873.000
Ordinære udgifter	-4.892.000	-4.666.646	-4.955.000
Overskud af ordinær drift	706.000	1.052.831	918.000
Afdrag på prioritetsgæld	-902.000	-902.141	-950.000
Resultat efter afdrag	-196.000	150.690	-32.000
Resultat af ekstraordinær drift:			
Ekstraordinære indtægter:			
Provenu ved salg af 2 lejelejligheder			1.800.000
			1.800.000
Ekstraordinære udgifter:			
Rest altanrenovering			2.510.000
Nyt låsesystem			350.000
Maling af indgangspartier			200.000
			3.060.000
Resultat af ekstraordinær drift			-1.260.000

LIKVIDITETSOVERSIGT FOR ÅRET 2010/11

Likviditetsoverskud pr. 1. september 2010	4.376.000
Ordinært resultat efter afdrag	-32.000
Ekstraordinært resultat	-1.260.000
Likviditetsoverskud pr. 31. august 2011	<u>3.084.000</u>

Foranstående budget for perioden 1. september 2010 - 31. august 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. 31. august 2011 er kassekreditten medtaget med maksimum kr. 825.000.

BILAG MED SUPPLERENDE OPLYSNINGER OM EJENDOMMEN

1. Arealer og ejendommens værdi

Ejendommens areal udgør i henhold til Bygnings- og Boligregistret (BBR) 9.113 m² - kælder 273 m² = 8.840 m², som består af:

	m ²
95 boligandele	7.360
6 kommuneandele	560
5 boliglejemål	377
11 erhvervslejemål (excl. kælder 273 m ²)	543
Areal i alt	8.840

Derudover er der iflg. BBR 2.670 m² garageanlæg.

Kontant ejendomsværdi ved den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2008 udgør kr. 135.000.000. Den samlede værdi af ejendommen udgør kr. 135.000.000, hvilket svarer til en kontantværdi på kr. 15.271 pr. m², når garagerne ikke medregnes i arealet.

2. Andelshavernes hæftelsesforhold

Iflg. vedtægternes § 5 hæfter medlemmerne alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen.

3. Forsikringsmæssige forhold

Ejendommen er forsikret hos Alm. Brand Forsikring. Forsikringen omfatter bygningskade, svamp, insekt, bestyrelsesansvar og retshjælp. Der er herudover tegnet glasforsikring. 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. 135.000.000 (kr. 15.271 pr. m²) minus hensættelser kr. 4.313.575 (kr. 488 pr. m²) eller netto kr. 130.686.425. Denne værdi svarer på totalbasis - med et areal for ejendommen på 8.840 m² - til en kontantværdi kr. 14.784 pr. m².