Dansk andelsboligøkonomi

Analyse samt oplæg til forbedring af gennemsigtigheden fra et forbrugerperspektiv

Uddannelse:

HD 2. del Finansiering

Institut for Finansiering

Copenhagen Business School

Solbjerg Plads 3, 5. sal

2000 Frederiksberg

Aflevering: Mandag 14. maj 2012

Vejleder: Karsten Poul Jørgensen

Studerende: Anders Bjarnarson

Indhold

1 Indledning ... 3

1.1 Problemformulering ... 4

1.2 Afgrænsning ... 4

1.3 Præcisering ... 5

1.4 Metode ... 5

2 Andelsboligens økonomiske konstruktion ... 7

2.1 Lovgrundlag ... 7

2.2 Andelsprincippet ... 8

2.3 Maksimalprisbestemmelser ... 8

2.4 Fastsættelse af andelskronen ... 10

2.5 Finansiering, andelshaveren ... 11

2.6 Finansiering, andelsboligforeningen ... 12

2.7 Hæftelse ... 14

3 Andelsboligmarkedets udvikling ... 16

3.1 Indførelse af tilbudspligten ... 16

3.2 Tinglysning, indførelse af andelsboligbogen ... 17

3.3 Andelsboligens andel af den samlede boligmasse ... 17

3.4 Overdragelse, venteliste, penge under bordet ... 19

4 Prisudviklingen ... 21

4.1 Specielle forhold for andelsboliger ... 21

4.2 Prisudviklingsanalyser ... 23

5 User costs beregninger ... 27

5.1 User costs begrebet ... 27

5.2 User costs model ... 28

5.3 Beregning ... 30

5.4 Kontantpris ... 33
6 Indledning til case ... 36
6.1 Data ... 36
6.2 Datas validitet ... 37
7 Gennemgang af nøgletal ... 39
7.1 Boligudgift ... 39
7.2 Kontantpris ... 41
7.2.1 Beregnet kontantpris ... 41
7.2.2 Andelspris + nettogæld ... 44
7.3 Finansiel risiko og gearing ... 46
7.3.1 Betydning af finansiel gearing ... 50
7.4 Driftsresultat ... 52
7.5 Afdrag på gæld ... 54
8 Udvælgelse af nøgletal ... 56
8.1 Boligudgift ... 57
8.2 Kontantpris ... 58
8.3 Finansiel risiko ... 59
8.4 Driftsresultat og afdrag på gæld ... 61
9 Forslag til information i salgsopstilling ... 63
10 Konklusion ... 66
Litteraturliste ... 68
Bilag A-J ... 69

1 Indledning

Man kan ofte læse og høre om det danske boligmarked i de danske medier. Der berettes om udviklingen i ejendomshandlen, som på nuværende tidspunkt af mange beskrives som værende fastfrosset. Ligeledes produceres der utroligt meget information om boligfinansiering. Der går næsten ikke en dag, hvor man ikke hører om renteniveauet og nye lånemuligheder – specielt i øjeblikket, hvor renten igen og igen præsenteres som historisk lav.

Det store fokus på boligmarkedet og boligfinansiering skyldes i høj grad, at emnet berører rigtig mange danskere. Alle skal have et sted at bo, og over halvdelen af alle danskere har købt - helt eller delvist - den bolig, de bor i. Det betyder, at boligmarkedets udvikling har stor indflydelse på disse beboeres økonomi.

Det er næsten en menneskeret i dag, at man skal kunne købe sig en bolig. Det danske realkreditsystem er med til at sikre, at eksempelvis unge førstegangskøbere kan finansiere købet af en bolig uden at skulle medbringe en stor egenkapital. Det danske realkreditsystem er en finansieringsmodel, som høster ros i udlandet. Det er også nemt at se fordelene, når for eksempel et ungt par får mulighed for at stifte familie i en god bolig tidligt i deres liv.

Det er normalt en families uden sammenligning allerstørste enkeltstående investering at købe en bolig. Hvis en bolig er finansieret med 80 % fremmedkapital og 20 % egenkapital, svarer det til en gearing på 400 %, og det er vel at mærke en gearing på en meget stor sum. Man skal altså ikke underkende det aspekt, at investeringen i en bolig som regel er ret stor og kan have betydelige økonomiske konsekvenser for boligens familie.

Høje gearede investeringer er ikke et særsyn, men det, der er specielt for investorerne på boligmarkedet er, at det overvejende ikke er fagfolk og økonomer, der foretager disse investeringer, men derimod ”helt almindelige” danskere, som primært går op i at have et godt sted at bo. Det stiller store krav til forbrugerinformationen og forbrugervejledning ved ejendomshandler. En forholdsvis kompleks boligøkonomi skal præsenteres tydeligt og fyldestgørende til forbrugerne.

Andelsboliger har vundet indpas i den danske boligmasse over de seneste 30 år og udgør nu 7 % af alle boliger. Spørgsmålet, der vil blive behandlet i denne opgave, er i bund og grund om andelsboligens økonomi præsenteres tydeligt og fyldestgørende til forbrugerne. Med al respekt for professionelle, så kan det være én ting, at investorer kan gøre en god eller dårlig handel, men det

kan være en helt anden sag og have store menneskelige omkostninger, hvis en familie ruineres på grund af en dårlig boliginvestering.

1.1 Problemformulering

Hovedessensen i denne opgave er at vurdere den information, som forbrugere får stillet til rådighed ved køb af andelsbolig, samt at argumentere for forbedringer til informationen. Det er en gennemgående tese i opgaven, at den information, der stilles til rådighed i dag ved andelsbolig-handel, på forskellige niveauer er mangelfuld, og at mange andelskøbere ikke er fuldt oplyst, når de køber andelsbolig.

Da andelsboligen er en relativ unik boligform i forhold til det øvrige boligmarked, vil andelsboligens økonomiske konstruktion indledningsvis blive afdækket. Ligeledes vil andelsboligens forholdsvis korte historie blive gennemgået inkluderende de væsentligste begivenheder for andelsboligens udvikling.

Ud fra en mere generel betragtning vil andelsboligen blive vurderet ud fra en user costs beregning – altså en undersøgelse af, hvad omkostningerne er ved at bo i en andelsbolig kontra andre boligformer.

Vurderingen af salgsopstillingen vil ske ved at sammenholde salgsopstilling med årsregnskaber på en række specifikke andelsboliger, som har været til salg i marts 2012. I den forbindelse vil regnskaberne blive analyseret og vigtige økonomiske nøgletal beregnet for at se, om disse resultater afspejler sig i salgsopstillingen.

På baggrund af ovenstående gennemgang og analyse vil der blive argumenteret for, hvilke oplysninger der efter min vurdering bør være lovpligtige ved andelsboligsalg, og hvordan de skal formidles.

1.2 Afgrænsning

Der findes i alt fire forskellige typer af andelsboligforeninger: traditionelle private andelsbolig-foreninger, støttede private andelsboligforeninger, nybyggede private andelsboligforeninger og almene andelsboligforeninger. Almene andelsboligforeninger har dog mest af alt karakter af andre almene boliger og behandles derfor ikke i denne opgave. Traditionelle, støttede og nybyggede private andelsboliger behandles under ét, da forskellene i mellem de tre former ikke har overvejende indflydelse på substansen i denne opgave. En beskrivelse af de fire andelsformer kan

læses i Erhvervs– og Byggestyrelsens rapport fra 2006, Analyse af andelsboligsektorens rolle på boligmarkedet.

Opgaven omhandler kun det danske boligmarked. De andelsboliger, der bliver gennemgået, er alle beliggende i København. De relevante beregninger og nøgletal kan dog anvendes analogt på andelsboliger i hele landet.

1.3 Præcisering

De to meget væsentlige elementer i en andelsboligforening er foreningen selv og andelshaverne. Andelsøkonomien kan anskues på foreningsniveau og på andelshaverniveau. Når der i denne opgave anvendes begrebet ”andelsboligen” tænkes der i bred forstand, det vil sige både på forening og andelshavere mm. Ved mere specifik gennemgang vil der blive skelnet mellem ”andelsboligforeningen” og ”andelshaverne” som selvstændige enheder.

1.4 Metode

I arbejdet med at udarbejde en konklusion, som kan svare fyldestgørende på problemformuleringen, er opgaven inddelt i flere områder.

Der er en økonomisk og regnskabsmæssig tilgang til problemstillingen i opgaven. Det forudsættes derfor også, at læseren besidder en sådan forståelse. Økonomien omkring andelsboligforeninger kan dog betragtes som en niche med relativt unikke økonomiske særegenskaber. I del I, som er kapitel 2-3, vil disse særegenskaber blive gennemgået, da de er af stor betydning for forståelsen og substansen i forhold til emnet i opgaven.

Ligeledes vil den relativt korte historiske udvikling på andelsboligmarkedet også blive gennemgået. Det giver på samme måde en bedre forståelse af emnet.

Den økonomiske og lovgivningsmæssige konstruktion af andelsboligen er belyst ud fra primære data, og her er det særligt lovbekendtgørelser, der er inddraget som grundlag.

I forbindelse med beskrivelsen af den historiske udvikling er der også anvendt primære data i form af lovbekendtgørelser, men ellers er det sekundære data i form af artikler og undervisnings-materiale, som danner grundlag for gennemgangen.

Læseren med specifikt branchekendskab kan med god samvittighed gå let henover del I.

Del II, som er kapitel 4-5, er en analyse af det generelle prisniveau for andelsboliger. I første omgang ses på prisudviklingen de seneste ca. 30 år. Derefter udarbejdes en omkostningsanalyse for at vurdere andelsboligformens omkostninger, her primært kontra ejerboligens omkostninger.

Data er sekundære og tertiære omkring prisudviklingen, da der gennemgås resultater fra flere forskellige rapporter på området. Data fremvises, men bliver også kritisk analyseret. Data fra andre rapporter sammenholdes med selvstændigt indhentede data fra Danmarks Statistik.

Output data i afsnittet om user costs bygger på egne beregninger. Formler og input til formler fremkommer blandt andet på baggrund af undervisningsnoter og tidligere forskning.

Del III, som er kapitel 6-9, vedrører andelsboligøkonomien på detailniveau, altså vurderingen af en enkelt bolig i forhold til en anden. Del III er opbygget som case på den måde, at der inddrages 7 konkrete sager i form af andelsboliger til salg. De 7 andelsboliger er ikke i sig selv unikke eller enkeltvist afgørende for opgaven, men de danner grundlag for de udregninger, som gennemgås og er med til at visualisere beregningsmæssige pointer.

Data som behandles, er primære, og udregninger sker ud fra en regnskabsmæssig analytisk tilgang.

Det primære i opgaven er at se på andelsboligøkonomien på detailniveau og i forbrugernes perspektiv. Baggrunden for opbygningen i opgaven er, at en analyse af detailniveauet hjælpes på vej af en bred forståelse af andelsboligmarkedet og det generelle prisniveau og omkostningsbillede.

2 Andelsboligens økonomiske konstruktion

2.1 Lovgrundlag

De juridiske regler omkring andelsboligforeninger er nedfældet i "Bekendtgørelse af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" som populært betegnes Andelsboligloven. Heri beskrives blandt andet reglerne for en andelsboligforenings overtagelse af en udlejningsejendom (§ 2), reglerne omkring maksimalpris for en andel (§ 5) og at Økonomi- og Erhvervsministeren udarbejder en vejledende normalvedtægt for en andelsboligforening (§ 7). Der står ikke meget i Andelsboligloven omkring forholdet i mellem andelsboligforening og andelshaver. Det er derimod andelsboligforeningens vedtægter, der i det daglige er det regelsæt, som andelshaverne skal rette sig efter og kan henholde sig til.

Som nævnt er der altså udarbejdet en normalvedtægt fra ministeriets side. En andelsboligforening styres af andelshaverne selv. Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen jf. normalvedtægterne § 21. Andelsforeningen har mulighed for at ændre i normalvedtægterne. Der kan dog ikke besluttes vedtægtsændringer, som strider imod Andelsboligloven, og ændringer kræver som udgangspunkt jf. § 23 stk. 2 afsnit f, at 2/3 af alle mulige stemmer er til stede ved en generalforsamling, og at der er flertal med 2/3 af alle ja/nej stemmer. Hver andelshaver repræsenterer en stemme.

I forhold til lovpligtige oplysninger ved salg af andelsboliger skelnes i mellem, hvorvidt der sælges via professionel mægler eller ej, og hvorvidt det er en eksisterende andelsboligforening eller en under nystiftelse. Ved privat salg af en eksisterende andelsbolig skal sælger følge reglerne i Andelsboligloven § 6. Såfremt der er tale om en andelsboligforening under stiftelse, falder handlen ind under § 1 b stk. 1, hvor oplysningspligten omkring økonomiske forhold indskærpes på følgende måde:

> Ved salg af en andel i en andelsboligforening, som er under stiftelse, skal sælgeren eller dennes repræsentant give erhververen fyldestgørende oplysninger om økonomi, hæftelsesforhold og øvrigt væsentlige forhold, som kan have betydning for erhververens beslutning om at købe en andel i den pågældende andelsboligforening under stiftelse. Sælgeren eller dennes repræsentant har endvidere pligt til i fornødent omfang at foretage undersøgelser samt indhente og kontrollere oplysninger efter 1. pkt. Oplysningerne skal gives, inden erhververen afgiver bindende købstilbud.

Såfremt andelsboligerne formidles via en professionel ejendomsmægler, skal ejendomsmægleren følge ovenstående regler samt følge reglerne i Bekendtgørelse af lov om omsætning af fast

ejendom. Det fremgår nemlig af § 1 stk. 6 afsnit 3, at en andel i en andelsboligforening, som enten er stiftet eller er under stiftelse, også hører ind under denne lov.

2.2 Andelsprincippet

Andelsboligen kan meget simplificeret beskrives som en hybrid i mellem en lejebolig og en ejerbolig, idet man både har en månedlig betaling, boligafgiften, som kan minde om husleje i en lejebolig, og en kontant betaling ved købet, andelsprisen, som kan minde om en ejerboligs kontantpris. Som en gennemsnitsbetragtning vil boligafgiften være lavere end huslejen, og andelsprisen vil være lavere end kontantprisen. Til gengæld skal man altså betale både boligafgift og andelspris – deraf hybriden.

Andelsprincippet er konstrueret på den måde, at en gruppe af mennesker, andelshavere, slår sig sammen i en forening, andelsboligforeningen, og køber en ejendom. Det kan fint sammenlignes med et aktieselskab, hvor en gruppe aktionærer tilsammen ejer og kontrollerer et aktieselskab. Det, der er specielt for andelshaverne, er, at der i deres andel af foreningen er tilknyttet en ret til en bolig, andelsboligen.

Andelsboligforeningens primære aktiv er normalt selve ejendommen. Foreningens primære indtægter består af de af andelshaverne indbetalte boligafgifter. Omkostningerne er blandt andet betaling på lån samt drift og vedligeholdelse af ejendommen.

Som udgangspunkt vil en andelsboligforening fastsætte boligafgiften således, at de løbende omkostninger direkte matches. Ændringer i foreningens omkostninger kan altså få indflydelse på boligafgiften. Andelshavernes andelsværdi er til gengæld bundet tæt op på foreningens egenkapital. En ændring i foreningens balance, som får indflydelse på egenkapitalen, vil altså have direkte indflydelse på andelsværdien.

2.3 Maksimalprisbestemmelser

En andelsboligforening fastsætter suverænt selv den løbende boligafgift. Derimod er der væsentlig mindre frihed i forhold til at bestemme andelspriserne på boligerne. Der er nemlig ikke frihed til at sælge sin andelsbolig til markedspris. Der skal overholdes et regelsæt, som i daglig tale kaldes maksimalprisbestemmelserne. Andelsprisen må maksimalt andrage den forholdsmæssige værdi af foreningens egenkapital. Denne regel er præciseret i andelsboligloven:

> Ved overdragelse af en andel i en andelsboligforening, hvor der til andelen er knyttet retten til en bolig, må prisen ikke overstige, hvad værdien af andelen i foreningens formue,

> forbedringer i lejligheden og dens vedligeholdelsesstand med rimelighed kan betinge. (Bekendtgørelse af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, § 5 stk. 1).

Derfor er det også afgørende, hvordan foreningens formue opgøres. Som nævnt tidligere, er foreningens primære aktiv ejendommen. Derfor har værdiansættelsen af ejendommen meget stor indflydelse på foreningens samlede aktiver. Foreningen kan vælge mellem tre forskellige måder at opgøre ejendommens værdi på jf. Andelsboligloven § 5 stk. 2.

A. Anskaffelsespris: Det vil sige den pris, som andelsboligforeningen selv har overtaget ejendommen til. Hvis der er foretaget forbedringer efterfølgende, kan værdien af disse tillægges anskaffelsesprisen. Almindelig drift og vedligeholdelse anses ikke for at være forbedringer. Ved anvendelse af vurderingsprincip A skal prioritetsgæld i ejendommen opgøres som pantebrevs-restgælden.

B. Kontant handelsværdi: Den kontante handelsværdi er værdien af en andelsboligforenings ejendom, vel at mærke vurderet ud fra værdien som udlejningsejendom, ikke som værdien af de enkelte boligers markedsværdi som ejerboliger. Anvender foreningen dette vurderingsprincip, skal vurderingen foretages af en statsautoriseret ejendomsmægler, der er valuar, og vurderingen må ikke være mere end 18 måneder gammel. Ved anvendelse af vurderingsprincip B skal prioritets-gæld i ejendommen opgøres som kursværdien.

C. Offentlig ejendomsvurdering: SKAT foretager hvert andet år en vurdering af landets ejendomme. Dette sker også for ejendommene i andelsboligforeninger. SKAT vurderer prisen for ejendommen ud fra den kontante handelsværdi som udlejningsejendom. Ved anvendelse af vurderingsprincip C skal prioritetsgæld i ejendommen opgøres som kursværdien.

I en nystiftet andelsboligforening vil anskaffelsesprisen ligge tæt op af den kontante handelsværdi, fordi det jo netop er den pris, man overtager til. I ældre andelsboligforeninger vil anskaffelsesprisen som udgangspunkt ligge væsentligt under den kontante handelsværdi og den offentlige ejendomsvurdering, da anskaffelsesprisen ikke ændres med prisudviklingen.

Nedenfor illustreres ved et meget simpelt teoretisk eksempel, hvordan det anvendte vurderingsprincip har indflydelse på andelsprisen.

Eksempel: Andelsforeningens aktiver udgøres alene af ejendommen. Ejendommen er for 10 år siden overtaget for 5 mio. kr., den kontante handelsværdi er i dag vurderet til 10 mio. kr., og den

offentlige ejendomsvurdering er 8 mio. kr. Foreningen har realkreditlån for 4 mio. kr. som i dag er i kurs 100, og der er 10 andelshavere i foreningen med identiske andele.

Foreningens balance og egenkapital skal dermed beregnes som vist herunder, alt efter hvilket vurderingsprincip der anvendes. Andelsprisen fremkommer ved at dividere egenkapitalen med antal andelshavere.

Tabel 2.1

Vurderingsprincip	A	B	C
Aktiver:			
Ejendom	5.000.000	10.000.000	8.000.000
Passiver:			
Egenkapital	1.000.000	6.000.000	4.000.000
Gæld	4.000.000	4.000.000	4.000.000
Andelspris	100.000	600.000	400.000

Andelsprisen i det viste eksempel kan altså variere fra 100.000 til 600.000 kr. afhængigt af, hvilket princip andelsboligforeningen vælger at anvende i regnskabet.

2.4 Fastsættelse af andelskronen

I det foregående eksempel var det relativt simpelt at beregne andelsprisen for hver enkelt andelshaver, da de alle havde identiske boliger. Det hører nok til sjældenhederne, at boligerne i en andelsboligforening er identiske. Derfor anvender man i praksis begrebet "andelskronen". Andelskronen er et udtryk for kursen på det oprindelige andelsindskud. Foreningens samlede egenkapital divideres med det samlede oprindelige andelsindskud, som vist i formel herunder:

$$andelskronen = \frac{foreningens\ egenkapital}{oprindeligt\ samlet\ indskud}$$

Ved at anvende andelskronen tages højde for boligernes forskellige størrelse og eventuelle forskelle i oprindeligt indbetalte indskud. Det skal understreges, at det oprindelige andelsindskud er det indskud, som blev indbetalt ved stiftelsen af foreningen – ikke den andelspris en eventuel efterfølgende køber har betalt.

En andelskroneberegning kan vises ved at fortsætte eksemplet fra forrige afsnit. Vi antager, at foreningen anvender vurderingsprincip C, som betyder, at egenkapitalen er bogført til 4 mio. kr. Det

samlede antal kvadratmeter i foreningen er 1.000, og det oprindelige indskud pr. kvadratmeter er 1.000 kr.

$$andelskronen = \frac{4.000.000}{1.000 \cdot 1.000} = 4$$

En andelskrone på 4 er et udtryk for, at andelsværdien af boligen er steget med 400 % siden stiftelsen. Andelshaverens andelspris kan efterfølgende udregnes som vist herunder:

$$Andelspris = Oprindeligt\ indskud\ pr.m^2 \cdot boligens\ antal\ m^2 \cdot andelskronen$$

En andelshaver i foreningen med en lejlighed på 100 m² vil altså få en andelspris på 400.000 kr., som vist herunder:

$$Andelspris = 1000 \cdot 100 \cdot 4 = 400.000$$

2.5 Finansiering, andelshaveren

Til finansiering af andelsprisen har andelshaveren mulighed for at optage et lån i banken. Lån med pant i andelsbeviset kaldes hos bankerne blandt andet Andelsboliglån, AndelsPrioritet og Andelsboligkredit. I opgaven vil der blot blive refereret til andelsboliglån. Det er relativt nemt at udrede en gældende rente på realkreditområdet - den kan læses ud af obligationskurserne på markedet. Det er til gengæld ikke tilfældet med andelsboliglån, som fungerer som kontantlån og ikke obligationslån.

Derimod så er der en stor spredning i bankernes udlånsrente på andelsboliglån. Ved opslag på mybanker.dk ses der d. 12. maj 2012 renter fra 5,4 % og helt op til 15,6 % p.a. (Bilag H). Der kan endda også iagttages en spredning inden for samme bank. Denne store spredning skyldes, at andelsboliglånet er et kontantlån, som i højere grad er låst op på bankernes kreditpolitik. Derfor leverer den samme bank også produktet til forskellige priser alt efter, hvordan banken kreditvurderer kunden.

Ydermere er andelsboliglån som udgangspunkt med variabel rente, hvilket er vigtigt at have in mente, hvis man sammenligner med realkreditfinansiering.

I denne opgave antages det, at den variable andelsboligrente er 7,50 % p.a.

2.6 Finansiering, andelsboligforeningen

Når en nystiftet andelsboligforening overtager en udlejningsejendom, er det ganske sædvanligt, at købet i en vis grad finansieres med fremmedkapital. Egenkapitalen svarer til det andelsindskud, som andelshaverne beslutter at indskyde i foreningen - resten skal finansieres med fremmedkapital. Teoretisk set kunne andelshaverne vælge at betale hele ejendommen kontant via andelsindskuddet, men ligesom ved køb af ejerboliger er det sædvanligt, at der optages lån i forbindelse med købet. En andelsboligforenings finansieringsmuligheder er i vid udstrækning magen til de muligheder, private har for at låne i ejerboliger. Ejendommen kan belånes med realkreditlån indtil 80 % af ejendomsværdien, og resten kan finansieres med banklån. Dog er det naturligvis op til banken at kreditvurdere foreningen og beslutte, om banken ønsker at give kredit og i så fald hvor meget. De 80 %, der kan belånes, skal ses i forhold til realkreditinstituttets vurdering af ejendommen, ikke den bogførte værdi i foreningens regnskab.

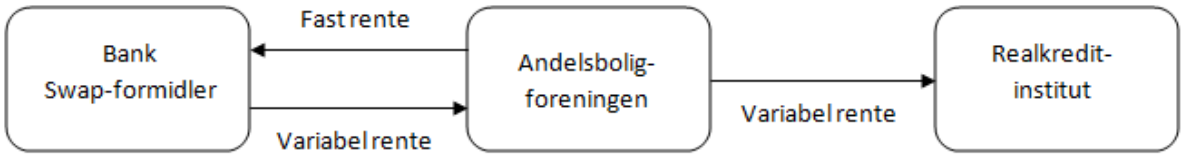
De seneste år har der været stor opfindsomhed i finanssektoren, når det gælder udvikling af nye låntyper (Hansen og Knudsen, 2010). Det er blandt andet kombinationer af fastforrentede lån / variabelt forrentede lån og lån med afdrag / lån uden afdrag samt forskellig løbetid, der giver de forskellige nye låntyper. Dertil kommer lidt mere specielle låntyper som Trappelån og Swap-lån. Trappelån og Swap-lån er - så vidt vides - ikke set ved privat finansiering af ejerboliger, så det er altså specielt for andelsboligforeningerne, at lånemulighederne er endnu bredere. Nedenfor beskrives kort de væsentligste låntyper og deres karakteristika. Gennemgangen er på ingen måde udtømmende, men giver et indblik i de primære typer af finansiering, der kan vælges. Det forudsættes i gennemgangen, at ydelserne på lånet direkte overføres til andelshavernes boligafgift, og i forbindelse med andelsprisen antages en alt andet lige betragtning. Yderligere antages det, at der anvendes vurderingsprincip B, det vil sige, at ejendommen opgøres efter den kontante handelsværdi, og at prioritetsgælden i foreningen derfor skal opgøres til kursværdien.

Konverterbart obligationslån / fastforrentet: Kan for eksempel have en løbetid på 30 år. Der betales en fast ydelse over hele lånets løbetid, hvilket betyder, at boligafgiften ligeledes vil være kendt i perioden. En stigning i renten vil få obligationsrestgælden til at falde og dermed andelsprisen til at stige. Et fald i renten vil modsætningsvis få obligationsgælden til at stige og dermed andelsprisen til at falde. Det konverterbare lån kan dog altid indfries til kurs 100, hvilket giver foreningen mulighed for at konvertere til et lavere forrentet lån, som så igen vil betyde en lavere boligafgift. Ulempen ved denne låntype er primært, at renten som udgangspunkt er væsentligt højere end renten på et variabelt forrentet lån.

Rentetilpasningslån: Rentetilpasningslånet kan også eksempelvis have en løbetid på 30 år, men renten tilpasses til gengæld oftere. Perioden mellem to rentetilpasninger varierer, men er typisk mellem 1 og 10 år. Fordelen ved et rentetilpasningslån er, at renten som udgangspunkt er lavere end ved fastforrentede lån, hvilket betyder en lavere boligafgift. Til gengæld er ydelsen kun kendt en periode, hvorefter renten og dermed boligafgiften både kan stige og falde. Andelsprisen er forholdsvis uændret ved renteudsving, da de korte obligationers kurs som regel er meget tæt på 100.

Swap-lån: En renteswap er en finansiel kontrakt, hvor en låntager med et fastforrentet lån og en låntager med et variabelt forrentet lån "bytter" ydelser – deraf navnet swap. Den typiske konstellation for andelsboligforeninger har været at optage et inkonverterbart variabelt forrentet lån og så efterfølgende indgå en swap-kontrakt, hvor andelsboligforeningen modtager den variable rente, men betaler den faste rente. Se figur nedenfor:

Figur 2.1



Dette sikrer, at foreningen skal betale en fast rente, så længe swappen løber, hvilket typisk er i hovedlånets løbetid. En væsentlig årsag til, at andelsboligforeninger har indgået sådanne kontrakter i stedet for blot at optage et fastforrentet obligationslån, er, at man slipper for at betale den konverteringspræmie, der er ved konverterbare fastforrentede lån. Lånet er altså billigere, og man har stadig sikkerheden i den faste rente. Der er dog også uhensigtsmæssigheder ved swap-aftalerne – specielt set i forhold til andelsboligforeningerne.

Swap-aftalen har værdi 0 ved indgåelse og værdi 0 ved udløb. Men i den mellemliggende periode vil aftalen repræsentere en værdi, som afspejler renteudviklingen. For andelsboligforeningen vil værdien af swap'en stige, når renten stiger og omvendt. Når en andelsboligforening anvender den kontante handelspris ved vurdering af ejendommens værdi, skal prioritetsgælden opgøres til kursværdien. For lån kombineret med swap-aftaler er det defineret som værende kursen for restgælden på lånet samt værdien af swap'en.

Den fastlåste rente gør altså, at boligafgiften er kendt, men da værdien af nettogælden afhænger af værdien af swap'en, vil renteudsving have stor indflydelse på andelshavernes andelspris.

Trappelån: Det væsentlige aspekt i et trappelån er, at der aftales en lav rente ved indgåelse, som så gradvist over en årrække stiger. Denne lidt mere avancerede låntype er også bygget op omkring et hovedlån og en swap-aftale. Derfor er der samme fordele/ulemper som ved føromtalte swap-lån, men specielt for dette lån er, at renten og dermed boligafgiften vil stige år for år i en given periode. Den specielle konstruktion gør det meget vanskeligt at overskue konsekvenserne af renteændringer. Lånet har været meget udskældt og sammenlignes med de "lokkelån", som menes at bære en del af skylden for subprimekrisen i USA (Hansen og Knudsen 2010).

2.7 Hæftelse

Der gør sig helt specielle forhold gældende omkring hæftelse for gæld i andelsboliger. Det kan ofte være svært at overskue, hvor meget en andelshaver reelt hæfter for, og dertil kommer, at andelsboligforeningerne kan have individuelle bestemmelser.

Som andelshaver skal man naturligvis skelne i mellem den gæld, man eventuelt har optaget i forbindelse med finansiering af andelsprisen, og så den gæld der ligger i andelsboligforeningen. Den gæld, man optager privat til finansiering af andelsprisen, hæfter man fuldt for, ligesom det ville gøre sig gældende ved andre typer af privatlån.

Det er anderledes for gælden i andelsboligforeningen. Som nævnt kan reglerne være individuelle fra forening til forening, men hvis vi tager udgangspunkt i andelsboligforeningens standard-vedtægter lyder § 5 således:

> (5.1) Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen, jfr. dog stk. 2.
>
> (5.2) For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset stk. 1 personligt og pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.
>
> (5.3) En fratrædende andelshaver eller andelshaverens bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 1 og stk. 2, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget andelen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

Jf. stk. 1 hæfter en andelshaver altså alene med sit indskud. Det ligger implicit i bestemmelsen, at det er en solidarisk hæftelse, men altså begrænset til indskuddets størrelse. Det kan sidestilles med en aktionærs hæftelse i et aktieselskab. Her er det værd at bemærke, at der kan være stor forskel på hvor stort et indskud, der skal betales fra andelsbolig til andelsbolig. Det er klart, at des mere af gælden, der ligger privat, des mere betydning får denne hæftelsesregel.

Det fremgår så af stk. 2., at såfremt der er taget forbehold herom fra kreditor, kan andelshavere hæfte for foreningens gæld personligt og pro rata efter deres andel.

Denne bestemmelse gør det meget svært at vurdere, hvilken hæftelse der er i de forskellige andelsboligforeninger. Én ting er, at man er nødt til at gennemlæse de enkelte vedtægter, men med denne bestemmelse skal man også være bekendt med foreningens låneaftaler. Mig bekendt[1] er det ikke normal procedure fra långivers side at tage et sådant forbehold – i hvert fald ikke på realkreditdelen. Det er nok mere almindeligt - specielt efter finanskrisen - at långiver tager et sådant forbehold i forbindelse med efterfinansieringen i foreningen. Det vil sige den eventuelle gæld, der optages udover 80 %, og som ikke kan finansieres som realkredit, men skal optages som banklån.

Stk. 3 klarlægger, at andelshaver er forpligtet over for långiver, indtil at andelen er overtaget af en anden part. Det betyder, at man ikke har ret til at "opsige" sin bolig - ligesom man kan gøre det i en lejelejlighed. Først når andelen er videresolgt, udtræder man af sine forpligtelser.

Som nævnt er der forskellige vedtægter omkring hæftelsen i de forskellige andelsboligforeninger. Det er meget vigtigt, at man undersøger dette til bunds, inden man erhverver en andelsbolig, da der er set eksempler på meget skrappere hæftelser. Eksempelvis kan en forening vedtage, at der er personlig og solidarisk hæftelse i foreningen. Det vil betyde, at man som privat person kan komme til at hæfte personligt for hele foreningens gæld, hvis de andre andelshavere er insolvente. Det er - igen efter min opfattelse - ikke særligt udbredt med denne type hæftelse, men det viser, at typen af hæftelse kan have meget store økonomiske konsekvenser for en andelshaver i tilfælde af foreningens konkurs.

[1] Som sagt er det svært at finde tal på. Min fornemmelser bygger på de andelsboligforeninger, jeg selv kender til, og det man har kunnet læse sig til i artikler og debatfora fra andre andelsboligforeninger samt sparsomme oplysninger fra kreditinstitutter.

3 Andelsboligmarkedets udvikling

Andelsboligen er ikke en ny opfindelse. Idéen til andelsboligen opstod sammen med tilblivelsen af den generelle andelsbevægelse i slutningen af 1800-tallet. Andelsbevægelsen førte til stiftelsen af mange forskellige kooperative sammenslutninger, specielt inden for landbrug og håndværk, men altså også inden for boliger. Idéen var, i tråd med resten af bevægelsen, at skaffe gode billige boliger til en bestemt gruppe af mennesker.

Andelsboligen har altså eksisteret i mere end 100 år. Det er dog først inden for de seneste godt 30 år, at andelsboligen har vundet indpas på det danske boligmarked. Ligesom resten af boligmarkedet har andelsboligen gennemgået en lang række politiske ændringer og tiltag. Det danske boligmarked er i høj grad politisk reguleret gennem skatter, afgifter og subsidier. Udviklingen i boligmarkedet styres derfor meget af denne regulering, hvilket også er tilfældet for andelsboligen. I dette afsnit gennemgås nogle af de politiske tiltag, som har haft stor betydning for udbredelsen af andelsboligen.

3.1 Indførelse af tilbudspligten

Indtil 1979 havde det i perioder været muligt at omdanne udlejningsejendomme og udstykke lejlighederne som ejerlejligheder. En ordning som var meget populær, fordi man ved omdannelsen kapitaliserede den værdi, som udgør differencen mellem værdien på en udlejningsejendom og en ejendom med ejerlejligheder. Udlejningsejendomme har nemlig som udgangspunkt en lavere værdi, da de er underlagt en streng lejeregulering, som lægger loft over indtjeningsmulighederne for investor. Denne mulighed blev der endeligt sat en stopper for i 1979.

Til gengæld blev tilbudspligten indført samme år. Tilbudspligten kan læses i Lejelovens § 100 stk. 1, som er gengivet nedenfor. Hele afsnittet om tilbudspligten i lejeloven er gengivet i bilag I.

> I ejendomme, der helt eller delvis anvendes til beboelse, skal udlejeren tilbyde lejerne ejendommen til overtagelse på andelsbasis, inden ejendommen overdrages til anden side. (Bekendtgørelse af lov om leje, kap. XVI).

Denne mulighed for overtagelse på andelsbasis giver i princippet samme mulighed for at kapitalisere udlejningsejendommenes reelle værdi. Det er derfor blevet brugt som en omgåelse af den manglende mulighed for at omdanne til ejerboliger.

3.2 Tinglysning, indførelse af andelsboligbogen

Ved køb af en ejerbolig har man mulighed for at finansiere købet med et realkreditlån mod pant i boligen. Et stort og effektivt finansieringsmarked til glæde og gavn for mange, både låntagere og långivere. Det danske realkreditmarked har ofte høstet ros og anerkendelse fra udlandet. Denne form for finansiering er dog ikke mulig ved køb af andelsboliger. Ved køb af en andelsbolig tildeles man ikke ejendomsretten over boligen, man erhverver en andel af foreningen og opnår kun brugsretten til boligen. Derfor er det ikke muligt at optage realkreditlån mod pant i boligen.

Tidligere har det været sådan, at købere måtte optage almindelige kontantlån i bankerne til finansiering af andelsbeviserne. Eftersom låntager ikke har haft mulighed for at stille pant for lånet, har renterne været tilsvarende højere end ved realkreditlån mod pant. I februar 2005 blev Tinglysningsloven ændret med indførelse af andelsboligbogen, så det fra den dato var muligt at stille andelsbeviset i pant for lån. Det er altså ikke helt at sidestille med et realkreditlån, hvor der er pant i boligen, da der kun stilles pant i andelshaverens andel af foreningen.

Der er i lovgivningen ikke nogen belåningsgrænse i forhold til pantets værdi, som man kender det fra realkreditloven, hvor der maksimalt kan belånes op til 80 % af boligens værdi. Dog kan andelsforeninger selv indføre en paragraf i foreningens vedtægter, som kun tillader en belåning af op til 80 % af pantets værdi. Det er kun den grænse, 80 %, andelsboligforeningen har mulighed for at vælge.

Bankerne har med pantet i et andelsbevis ikke indflydelse på selve andelsboligforeningens drift. Det kan altså forekomme, at bankens værdi i pantet udvandes, uden at banken kan udøve indflydelse. Hvis foreningen anvender et stort beløb til vedligeholdelse af ejendommen, vil andelskapitalen og dermed andelsbeviset nedskrives tilsvarende, og hvis andelshaveren står i gæld til foreningen, har foreningen ret til at tilbageholde beløbet i andelssummen.

Samlet set giver den nye pantmulighed billigere lån til andelshavere, men dog ikke så billige lån, som boligejere kan opnå.

3.3 Andelsboligens andel af den samlede boligmasse

De nyeste tal fra Danmarks Statistik viser, at 7,4 % af den samlede boligmasse i Danmark udgøres af andelsboliger. Det kan ses af nedenstående tabel med data hentet fra Statistikbanken.

Tabel 3.1

Hele landet / År	1981		1991		2001		2007		2010	
I tusinde	Antal	%	Antal	%	Antal	%	Antal	%	Antal	%
Private andelsboligforeninger	**18**	**0,8%**	**111**	**4,6%**	**163**	**6,4%**	**195**	**7,3%**	**203**	**7,4%**
Privatpersoner inkl I/S	1.370	63,2%	1.392	57,8%	1.426	55,8%	1.453	54,1%	1.466	53,3%
Almene boligselskaber	331	15,3%	427	17,7%	487	19,1%	516	19,2%	523	19,0%
A/S, ApS og andre selskaber	115	5,3%	122	5,1%	127	5,0%	133	5,0%	143	5,2%
Offentlig myndighed	83	3,8%	77	3,2%	51	2,0%	53	2,0%	55	2,0%
Ejerlejligheder	141	6,5%	183	7,6%	207	8,1%	251	9,3%	285	10,4%
Andet el uoplyst	110	5,1%	94	3,9%	93	3,6%	84	3,1%	74	2,7%
Total	2.168		2.406		2.554		2.684		2.749	

Kilde: Danmarks Statistik, Boliger efter ejerforhold og tid

Som nævnt i indledningen af dette kapitel blev andelsboligformen etableret i slutningen af 1800-tallet. Det er dog først de seneste ca. 30 år, at boligformen for alvor har fundet indpas i den danske boligmasse. Således udgjorde andelsboliger kun 0,8 % af den samlede boligmasse i 1981. Det største boom, der har været i nystiftelse af andelsboliger, fandt sted op igennem 80erne. Antallet af andelsboliger steg fra 1981 til 1991 med 93.000, hvilket svarer til næsten halvdelen af alle andelsboliger i dag. Boomet i 80erne, der begyndte udbredelsen af andelsboligen, hænger sandsynligvis stærkt sammen med bremsningen af muligheden for at omdanne lejeboliger til ejerboliger og indførelsen af tilbudspligten - som beskrevet i kapitel 3.1.

Stigningen op igennem 90erne og 00erne har i forhold til 80erne været lidt mere moderat. Ca. en fjerdedel af alle andelsboliger er stiftet i 90erne og ligeledes ca. en fjerdedel i 00erne. Selvom stigningen har været mere moderat, så er andelsboligen den boligform, der relativt set er steget allermest i forhold til andre boligformer, dog med undtagelse af ejerlejligheder i perioden i 00erne, hvor antallet er steget kraftigt.

Der har i medierne været skriverier om ”mange nystiftede andelsboliger i krise”. Eksempelvis citerer Børsen direktør for CEJ Ejendomsadministration, Anne Marie Oksen i artiklen; Andelsboliger i spændetrøje, således: ” Mange af de andelsboliger, der er stiftet fra 2005 til 2008, er i økonomiske problemer…”. Det kan Anne Marie Oksen fint have ret i, men det er ikke udelukkende denne periode, som berøres i denne opgave. Det er dog vigtigt at pointere, at det ikke er i den periode, at andelsboligerne har haft den kraftigste vækst, og at de omtalte problemer derfor heller ikke gør sig gældende for hovedparten af andelsboligerne – tværtimod.

Man kan diskutere hvorvidt 7,4 % af den samlede boligmasse er en anseelig mængde eller ej. Hvis man derimod dykker længere ned i dataene finder man ud af, at der er stor forskel på

andelsboligens udbredelse i forhold til geografiske områder. Generelt set er andelsboligformen typisk et storbyfænomen. I København og Frederiksberg er andelsboligen faktisk den mest almindelige boligform. I 2010 var 31,8 % af alle boliger i København og Frederiksberg andelsboliger. Det kan ses af nedenstående tabel.

Tabel 3.2

Kbh og Frederiksberg År	1981		1991		2001		2007		2010	
I tusinde	Antal	%	Antal	%	Antal	%	Antal	%	Antal	%
Private andelsboligforeninger	**13**	**3,8%**	**69**	**20,6%**	**100**	**29,7%**	**110**	**31,9%**	**112**	**31,8%**
Privatpersoner inkl I/S	84	25,0%	52	15,4%	45	13,3%	41	11,9%	40	11,5%
Almene boligselskaber	37	10,9%	55	16,5%	60	18,0%	60	17,5%	56	16,1%
A/S, ApS og andre selskaber	56	16,8%	43	12,9%	34	10,2%	26	7,5%	25	7,0%
Offentlig myndighed	30	9,0%	28	8,4%	6	1,8%	6	1,8%	7	1,9%
Ejerlejligheder	52	15,5%	57	17,1%	61	18,1%	72	21,1%	84	24,0%
Andet el uoplyst	64	19,0%	30	9,1%	30	8,9%	28	8,2%	27	7,7%
Total	336		335		336		344		351	

Kilde: Danmarks Statistik, Boliger efter ejerforhold og tid

Igen ses, at det helt store boom i nystiftelse af andelsboliger er sket i 80erne. Efterfulgt af en pæn, men mere moderat fremgang i 90erne. Sammenlignet med hele landet, så er udviklingen i antallet af andelsboliger fra 2001 til i dag langt mindre. Der ses en aftagende tilvækst. Således er kun 12.000 af de nuværende 112.000 andelsboliger stiftet efter 2001. Relativt set i forhold til hele boligmassen er udviklingen i antallet af andelsboliger stort set stagneret i København og Frederiksberg efter 2001, og efter 2007 ses der faktisk et lille relativt fald.

3.4 Overdragelse, venteliste, penge under bordet

Historisk set har der været en høj efterspørgsel på andelsboliger. På normale markedsvilkår vil en høj efterspørgsel alt andet lige øge prisen indtil markedsekvilibrium nås. Maksimalpris-bestemmelserne for andelsboliger obstruerer muligheden for at nå det naturlige markedsekvilibrium. Prisen kan derfor ikke regulere efterspørgslen, som derfor i stor stil har været umættet. Denne umættede efterspørgsel har været medvirkende til, at handel med andelsboliger er foregået på væsentligt andre vilkår end ved for eksempel ejerboliger. Køb af en andelsbolig er altså ikke bare en beslutning, man har truffet, men snarere et spørgsmål om man var så heldig, at kunne blive indstillet til et køb.

Foreningerne opererer med forskellige principper omkring overdragelse af andele. Nogle har en intern venteliste, hvor beboere, som allerede er medlemmer af andelsboligforeningen, kan skrive sig op for at blive indstillet til boliger, som bliver sat til salg. Det er relevant for beboere, som er

glade for området og foreningen, men for eksempel ønsker en større lejlighed med mere plads eller en mindre og billigere lejlighed.

Nogle foreninger har en ekstern venteliste, hvor alle kan henvende sig til foreningen og blive skrevet op til en ledig bolig. Ved kraftigt efterspurgte boliger kan en sådan liste i sagens natur være ganske omfattende. Nogle foreninger tilgodeser, at andelshavere overdrager til familiemedlemmer, således der i disse tilfælde dispenseres for en eventuel ventelisteprocedure. Samme type dispensation ses også i nogle tilfælde, når andelshaver overdrager sin bolig som led i et boligbytte.

Det er op til andelsboligforeningen selv at beslutte, hvem en andel kan overdrages til. Regelsættet fremgår af foreningens vedtægter. I Erhvervs- og Byggestyrelsens standardvedtægter § 13 (bilag J) kan ses en typisk måde at administrere overdragelsesreglerne på.

Kort gengivet, så har andelshaveren mulighed for at give fortrinsret til overtagelse af andelen og boligen til køber, hvis det sker i forbindelse med boligbytning, eller hvis køber er familie, eller hvis køber har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen. Dernæst går fortrinsretten i rækkefølge til den interne venteliste, den eksterne venteliste og til sidst andre, der måtte blive indstillet af andelshaveren.

Den høje efterspørgsel på andelsboliger og systemet med ventelister mm. betyder, at boligerne overdrages privat og derfor ikke bliver slået op i aviser eller ejendomsmæglere. Der er dog andelsboliger, hvor interessen fra blandt andet venteliste ikke er til stede. Disse boliger udbydes så mere i stil med ejerboliger. Mange af disse udbydes via gratisannoncer eksempelvis på dba.dk, men der er også en stigende handel via ejendomsmæglere. Da andelsprisen alt andet lige er lavere end ejerboligens kontantpris, men mæglerens arbejde i forbindelse med et salg principielt er det samme, kan et ejendomsmægler salg af en andelsbolig nemt blive forholdsmæssigt dyrere end ved ejerboligen. Derfor er det primært andelsboliger med en større andelspris, som sælges via ejendomsmæglerne.

4 Prisudviklingen

I forbindelse med udbredelsen af andelsboligen som alternativ boligform er der også kommet et øget fokus på priserne på andelsboligerne og dermed også den historiske prisudvikling. Det er relativt nemt at foretage beregninger på den gennemsnitlige prisudvikling på ejerboliger. Kontantsalgsprisen som er det bedste sammenligningsgrundlag på ejerboliger, er tilgængelig i offentlige statistikker og dermed nem at fremskaffe data på. Det forholder sig dog væsentligt anderledes med andelsboligen. En lang række forhold gør det vanskeligt at foretage en simpel analyse af prisudviklingen.

4.1 Specielle forhold for andelsboliger

Som det allerede er gennemgået i opgaven, så har andelsboligen en række specielle og unikke karakteristika, som er vigtige at have med i forbindelse med en analyse af prisudviklingen.

Afledt markedspris: Ejerboliger handles tilnærmelsesvis til en fri markedspris. Det frie marked er dog begrænset noget af blandt andet transaktionsomkostninger både økonomiske og menneskelige. Men det ændrer ikke ved, at prisdannelsen i høj grad sker efter markedskræfterne og udbud og efterspørgsel[2], som vi kender det fra markedsøkonomien.

Det samme gør sig ikke direkte gældende for andelsboligen. Andelsboligprisen er i princippet en afledt funktion af udlejningsejendommenes prisniveau. Det hænger naturligvis sammen med, at andelsboligforeningernes ejendomme skal vurderes og prisfastsættes efter samme værdi som udlejningsejendomme jf. Andelsboligloven § 5 stk. 2.

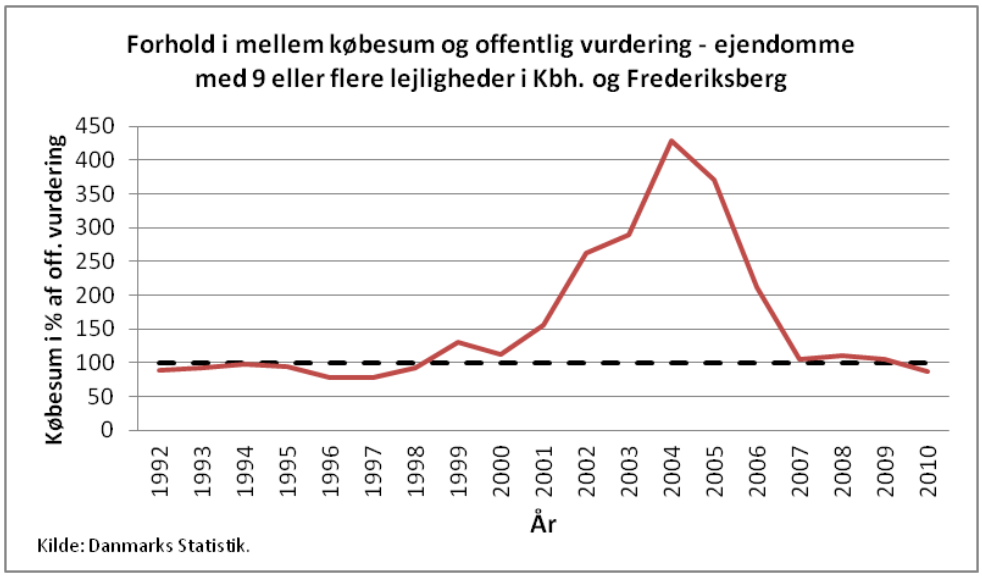
Hvis vurderingen, som samtidig er den lovmæssige maksimalpris, er sat for lavt, vil efterspørgslen være højere end udbuddet på andelsboliger. Er vurderingen og dermed den lovmæssige maksimalpris derimod sat for højt, kan man argumentere for, at andelsboligen vil handles på markedsvilkår. I 2011 blev de andelsboliger, som Realkredit Danmark har ydet finansiering til, handlet til gennemsnitligt 12 % under maksimalprisen (Realkredit Danmark, september 2011).

Vurderingsprincip: Andelsboligejendommenes værdi er en altså en afledt funktion af udlejningsejendommenes værdi. Det kan dog ikke konkluderes, at der dermed er grundlag for fuldstændig sammenlignelige værdier. Jf. maksimalprisbestemmelserne kan andelsboligforeningen nemlig vælge i mellem at anvende den offentlige vurdering eller indhente en valuarvurdering. Ydermere kan andelsboligforeningen også vælge at bogføre til anskaffelsesprisen. Det vil som

[2] En dybere analyse er af hvad der så ligger til grund for udbud og efterspørgsel er udeladt i denne opgave.

udgangspunkt også resultere i tre forskellige værdifastsættelser. Valuarvurderingen bør pr. definition (i hvert fald teoretisk) være identisk med en eventuel salgspris, fordi en valuar skal vurdere ejendommens markedspris og dermed, hvad den kan handles til. I nedenstående graf ses sammenhængen mellem købesummen på solgte udlejningsejendomme i København og Frederiksberg og den offentlige vurdering.

Figur 4.1



Hvis købesummen svarer til 100 % af den offentlige værdi, repræsenteret ved den stiplede linje, vil købesummer og offentlige vurderinger være identiske. Den røde linje, som angiver det faktiske forhold, viser, at der i perioder er forholdsvis god overensstemmelse mellem købesum og offentlig vurdering, mens der i andre perioder har været markante afvigelser. Omkring 2004 oversteg den gennemsnitlige købesum 400 % af den offentlige vurdering. I dette scenarie er det let at forestille sig, hvilken effekt det anvendte vurderingsprincip vil have på andelsprisen.

Datatilgængelighed: Da et stort antal andelsboliger sælges privat, findes der ikke fyldestgørende og tilgængelige statistikker på reelle salgspriser. Om end det er en tung proces og muligvis mindre valid end offentlige statistikker, er det naturligvis muligt at indhente oplysninger vedrørende privatsalg for eksempel via en spørgeskemaundersøgelse. Udsalgspriser på andelsboliger som sælges via ejendomsmægler er lettere tilgængelige på diverse boligportaler. Her skal der til gengæld tages det forbehold, at det er udbudte priser og ikke salgspriser.

Prisformat: Selv med tilgængelige oplysninger om salgspriser gør andelsboligkonstruktionen med betaling af en andelspris og en boligafgift det stadig svært at sammenligne andelsboligpriser i

mellem og dermed også udviklingen i disse. Vurdering af de enkelte tal behandles mere uddybende senere i opgaven, her skal det blot fastslås, at det er meget vigtigt at skelne i mellem de forskellige måder at beskrive prisen for en andelsbolig på.

4.2 Prisudviklingsanalyser

Der findes ikke mange rapporter omkring prisudviklingen på andelsboliger - muligvis på baggrund af de førnævnte analytiske vanskeligheder.

"Analyse af andelsboligsektorens rolle på boligmarkedet" indeholder et afsnit med titlen "Historiske priser". Erhvervs- og Byggestyrelsen (2006, kap. 8.3). Nedenfor er deres resultat gengivet:

Figur 4.2

Prisudvikling i procent på andels- og ejerboliger

	Prisstigning 1999-2004		Årlig stigningstakst (5 år)	
	Hele landet	København	Hele landet	København
Ejerlejligheder [I]	77,3	109,4	15,5	21,9
Én-familiehuse [I]	40,6	76,9	8,1	15,4
Traditionelle andelsboliger [II]	144,0	157,2	28,8	31,4
Støttede andelsboliger [II]	58,4	132,9	11,7	26,6
Andelsboliger i alt [II]	110,5	111,6	22,1	22,3

Note: Procenterne er baseret på nominelle priser.
Kilde: [I]Danmarks Statistik
[II]Erhvervs- og Byggestyrelsen, 2002 ("Pant og Udlæg i andelsboliger") og Spørgeskemaundersøgelse foretaget af Vilstrup 2005

Tabellen viser, at andelsboliger i perioden 1999 til 2004 er steget mere end både ejerlejligheder og én-familiehuse. Set for andelsboliger i alt er den samlede stigning på 111,6 %, ejerlejligheder er steget næsten tilsvarende med 109,4 % og én-familiehuse er til sammenligning kun steget 76,9 %. I denne opgave behandles andelsboliger under ét, men Erhvervs- og Byggestyrelsens undersøgelse viser, at traditionelle andelsboliger er steget mere end støttede andelsboliger nemlig 157,2 % i mod 132,9 %. Det nævnes ydermere i rapporten, at andelsboliger nok er steget mest relativt, men da andelsprisen i forhold til ejerboligens kontantpris har et væsentlig lavere udgangspunkt er det ejerboligerne som er steget mest i absolutte tal.

Undersøgelsen giver et fingerpeg om prisudviklingen, men har også sine svagheder. Perioden der analyseres er meget snæver, idet der udelukkende ses på udviklingen fra 1999 til 2004. Der beskrives også data for 1991 til 1993, men disse medtages desværre ikke i udregningerne. Der analyseres udelukkende på andelsprisen, altså ikke boligafgiften eller andet. Data stammer blandt

andet fra en spørgeskemaundersøgelse – datamaterialet er altså ikke specielt omfangsrigt. Derudover er nybyggede private andelsboliger ikke medtaget i analysen. Derfor synes jeg, at det er svært at drage nogle egentlige konklusioner om prisudviklingen på baggrund af Erhvervs- og Byggestyrelsens undersøgelse.

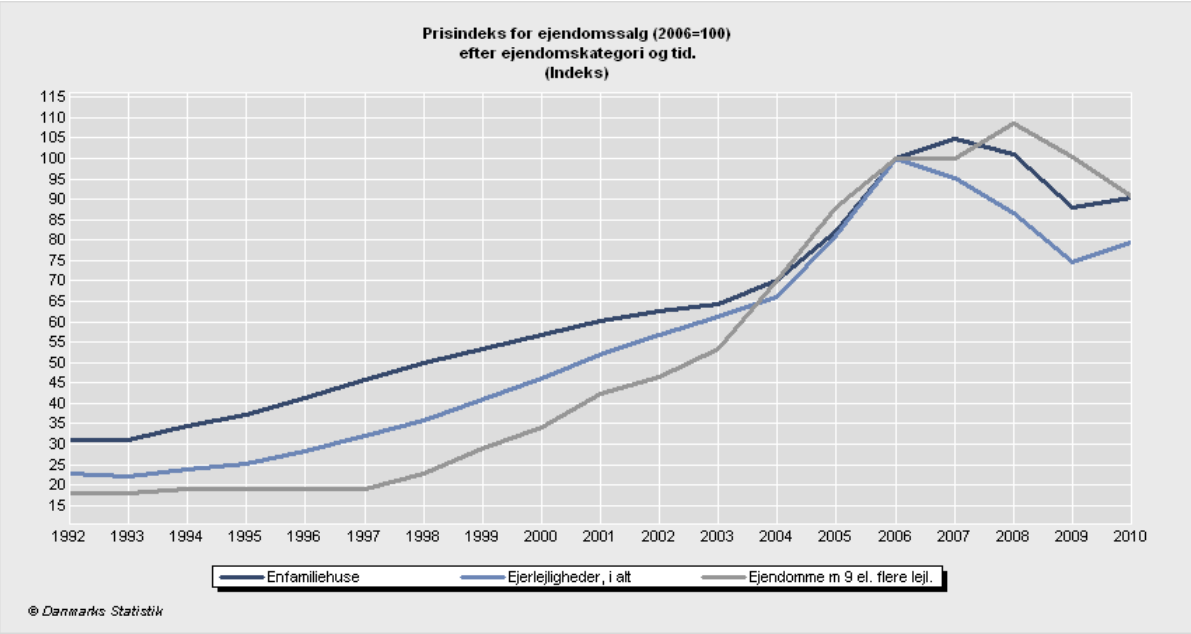
Der findes en nyere undersøgelse som specifikt handler om prisudviklingen på andelsboliger, "Notat om prisudviklingen på andelsboliger (set i relation til det øvrige boligmarked)" (Økonomigruppen, 2008). Notatet inddrager blandt andet resultaterne fra Erhvervs- og Byggestyrelsens rapport (2006), som desværre ikke var meget bevendt i denne forbindelse. Økonomigruppen kommer dog yderligere frem til, at det er vigtigt også at medtage boligafgiften ved vurdering af prisudviklingen. Økonomigruppen anvender Erhvervs- og Byggestyrelsens beregnede kontantpris, som beskrives i kapitel 7.2 i denne opgave. Erhvervs- og Byggestyrelsen anvendte ikke selv den beregnede kontantpris til at beskrive prisudviklingen, og Økonomigruppen anvender det kun i en beskeden grad omkring data fra perioden 2005 til 2008. Derimod gør de mere ud af at bruge nøgletallet til at sammenligne priserne op i mod ejerboliger[3].

Økonomigruppens positive bidrag til en belysning af prisudviklingen er deres forståelse af de specifikke vilkår, der gør sig gældende for andelsboliger. På den baggrund beskriver de klart, at prisudviklingen kan illustreres ved at se på prisudviklingen på udlejningsejendomme. Data fra handel med udlejningsejendomme kan indhentes fra Danmarks Statistik ligesom det er muligt for ejerboliger. Sådanne data har Økonomigruppen også med i deres rapport, men da den er fra 2008, er der i denne opgave indhentet nye tal.

En lignende analyse foretages altså i det nedenstående. Der indhentes data for én-familiehuse og ejerlejligheder, som i denne opgave ellers behandles under ét nemlig ejerboliger, og så indhentes der data fra udlejningsejendomme med 9 eller flere lejligheder, som repræsenterer ejendomme ligesom andelsboligforeningernes. Økonomigruppen har både ejendomme med 4-8 lejligheder og ejendomme med 9 lejligheder. I denne opgave ses blot på ejendomme med 9 eller flere, da det vurderes, at langt størstedelen af alle andelsboligforeninger har flere end 9 lejligheder. Data præsenteres som indekstal (2006 = 100). Indekseringen har den fordel, at man ikke sammenligner priserne de forskellige boliger i mellem, men kun ser på de enkelte boligformers prisudvikling.

[3] Brugen af den beregnede kontantpris til sammenligning med priserne for ejerboliger kritiseres i kapitel 7.2.

Figur 4.3



I perioden 1992 til 2010, som er vist på ovenstående figur er prisen for ejendomme med 9 eller flere lejligheder steget 403 %. Til sammenligning er prisen på henholdsvis ejerboliger og enfamiliehuse kun steget 246 % og 190 %. Det er altså uomtvisteligt, at prisen på de ejendomme som ligger til grund for værdiansættelsen af andelsboliger, er steget væsentligt mere end ejerboliger i den målte periode.

Det er klart, at man vil forvente en høj korrelation på prisudviklingen mellem de tre boligformer, da det trods alt er tre produkter med mange ligheder. Ikke desto mindre ses der på graferne en del uafhængigheder af hinanden. Udlejningsejendommene er i perioden 1992 til 1997 stort set ikke steget i pris, mens ejerboliger og enfamiliehuse er steget moderat. Til gengæld stiger udlejningsejendomme kraftigt i perioden 1997 og frem til 2006 med i alt 424 %, hvor ejerboliger kun stiger med 213 % og enfamiliehuse blot 118 % til sammenligning.

For at uddybe boligformernes selvstændige prisudvikling vises der nedenfor en korrelationsmatrice.

Tabel 4.1

Korrelationsmatrix	Enfamiliehuse	Ejerlejligheder	Ejendomme m 9 el. flere lejl.
Enfamiliehuse	1,00	0,89	0,42
Ejerlejligheder	0,89	1,00	0,55
Ejendomme m 9 el. flere lejl.	0,42	0,55	1,00

Den intuitive forventning om, at boligformerne er tæt korrelerede passer faktisk fint i forhold til enfamiliehuse og ejerlejligheder med en korrelationskoefficient på 0,89. Ejendommene med 9 eller flere lejligheder falder dog ganske langt fra denne forventning, med en korrelationskoefficient til ejerlejligheder og enfamiliehuse på henholdsvis 0,55 og 0,42. Den forholdsvis lave korrelationskoefficient er en kraftig indikation på, at det i høj grad er forskellige faktorer, der er afgørende for prisudviklingen på ejerboliger og udlejningsejendomme.

Meget tyder altså på, at andelsboligerne er steget mere i pris end ejerboligmarkedet generelt. Der skal dog tages det forbehold, at priserne på udlejningsejendomme blot ligger til grund for andelsboligernes værdi. Som beskrevet tidligere blev andelsboligerne i 2011 gennemsnitligt handlet til 12 % under maksimalprisen. Det spread, der aktuelt er i mellem faktiske salgspriser på andelsboliger og maksimalpriserne, er altså med til at korrigere det sande prisniveau. Principielt kunne man rense tallene i Figur 4.3 ved at korrigere for det historiske spread. Det er dog ikke lykkedes at finde data på dette spread for samme periode.

Ydermere skal man have in mente, at den prisudvikling vi har set på nu, er den, der svarer til en valuarvurdering. Andelsboligforeningerne kan korrigere prisen ved at anvende enten offentlig vurdering eller anskaffelsespris som grundlag i stedet. I begge tilfælde vil det som regel betyde en lavere maksimalpris.

5 User costs beregninger

Ved valg af boligform er der mange ting der kan spille ind. Boligmarkedet er i høj grad et heterogent marked, hvor købere og lejere har betydningsfulde præferencer. En bolig bliver altså ikke valgt alene ud fra pris. Forskellige præferencer betyder også, at en bolig kan have forskellig værdi for flere købere/lejere. Et meget naturligt, men noget forsimplet køb/leje forløb er, at køber/lejer undersøger, hvilket månedligt beløb der kan undværes til boligen, finder den bolig, der passer bedst til deres præferencer, og køber/lejer boligen – såfremt boligen kan finansieres/betales inden for det undværlige beløb. Naturligvis kan prisen godt være én af de faktorer, som køber/lejer har med i overvejelsen. Ved boliger som køber/lejer subjektivt vurderer til at være lige meget værd i forhold til deres præferencer, vil køber/lejer alt andet lige vælge den bolig, som har de laveste månedlige udgifter.

Når boligen og boligformen vælges ud fra ovenstående kriterier, udelades der ofte en egentlig økonomisk vurdering af de forskellige boliger. Derimod er det i høj grad blot udgifterne, der tages i betragtning. Vurderingen af, om man skal være ejer, eje en andel eller leje og hensyntagen til den segmenterede politiske regulering af boligmarkedet, er i hvert fald to aspekter, som kan have stor betydning for den reelle økonomiske omkostning ved at bo.

I dette kapitel vil de reelle omkostninger for en andelsbolig kontra en ejerbolig blive undersøgt set ud fra en generel økonomisk betragtning.

5.1 User costs begrebet

Når man skal vurdere prisen på en bolig, er det vigtigt at skelne i mellem boligudgifter og boligomkostninger. Boligudgiften repræsenterer det, som man som beboer betaler månedligt, altså pengestrømmene eller cash flow. Det er naturligvis vigtigt, at man ved valg af bolig sikrer, at man kan betale den månedlige boligudgift. Boligafgiften fortæller dog ikke noget specifikt om, hvor meget boligen koster. Der er eksempelvis typisk indeholdt afdrag på lån i boligafgiften, og afdrag bør ikke medregnes som en omkostning, da afdragene samtidig er en opsparing for beboeren. Ligeledes vil der i boligudgiften heller ikke være taget højde for eksempelvis drift og vedligeholdelse af boligen, som kan være en anseelig omkostning for en boligejer.

Set ud fra et økonomisk perspektiv, er det i stedet mere relevant at se på boligomkostningerne - også kaldet user costs. Tanken bag user costs beregningen er at medtage alle tænkelige omkostninger, der er forbundet ved den enkelte boligform for på den måde at kunne sammenligne omkostningsniveauet forskellige boligformer i mellem. På et boligmarked, hvor kraftig politisk

indblanding i form af lovgivning, skatter, afgifter og subsidier gør det uoverskueligt at vurdere de reelle omkostninger, er en user costs model et rigtig godt værktøj. Der er dog også usikkerheder og svagheder ved modellen.

User costs anvendes ofte til at sammenligne omkostningerne forskellige boligformer i mellem. De forskellige måder som en husstand finansierer de forskellige boligformer på, gør det vanskeligt at sammenligne omkostningerne én til én. Specielt kan værdien af lovgivningsmæssige særregler for enkelte boligformer være svær at vurdere. User costs modellen bruges derfor også i høj grad for at beregne effekterne af politisk regulering – det være sig i form af rentefradragsniveau, kapital-indkomstbeskatning, huslejeloft, ejendomsværdiskat mm.

5.2 User costs model

Der findes flere måder at opbygge user costs modellen på. I denne opgave anvendes formler som beskrevet af Lunde (1998a) i undervisningsnoten ”Boligudgifter og user costs” hvori en mere omfattende gennemgang af user costs modellen og begrebet også findes.

Jens Lunde (1998a) medtager andelsboliger, ejerboliger og lejeboliger. User costs for en lejebolig er relativt simple at beregne, da user costs svarer til den husleje, som lejer betaler. Alle omkostninger er for en lejer nemlig indeholdt i huslejen. Der kan principielt være offeromkostninger forbundet med et indskud/depositum, hvor lejer kunne opnå en alternativ forrentning, men oftest er dette indskud/depositum af en relativt beskeden størrelse.

Selvom beregningen af user costs for en lejebolig er simpel, udelades det i denne opgave. Det gøres fordi hensigten er at foretage en generel sammenligning boligformerne i mellem. For lejeboliger er det specielt vanskeligt at beskrive et sådant generelt omkostningsniveau. Huslejen er underlagt meget strikse regler, som gør, at der eksisterer alt andet end markedsvilkår. Den politiske regulering betyder, at der er en voldsom variation i huslejen pr. kvadratmeter i Danmark. Det kan også være gældende for lejligheder i samme område og i samme stand. En vurdering af omkostningsniveauet afhænger derfor i høj grad af den enkelte lejlighed og er svær at vurdere på overordnet.

Erhvervs- og Byggestyrelsen (2006) medtager lejeboliger i deres omkostningsanalyse. De medtager dog kun lejligheder i private udlejningsejendomme opført efter 1991, som efter deres beregning kun udgør omkring 7,6 % af den samlede private lejeboligmasse – et forbehold som de eftertrykkeligt også beskriver.

Samme type af antagelser eller forbehold kunne man godt medtage i denne analyse, men det vurderes, at bidraget til undersøgelsen i så fald ikke vil være relevant. Det skal dog ikke afholde nogen fra at sammenligne en konkret husleje med de resultater som fremkommer i dette kapitel.

User costs formlerne er delt op i 3 led: omkostningerne ved egenkapital, omkostningerne ved fremmedkapital og omkostningerne ved boligen. Nedenfor gengives user costs formlerne på henholdsvis ejerboliger og andelsboliger jf. Lunde (1998a), dog med den ændring at der ses bort fra tidsfaktoren t, idet den ikke anvendes i beregningerne i denne opgave.

User costs for en ejerbolig:

Formel 5.1

$$uc_e = E \cdot i_E \cdot (1 - T_E) + F \cdot i_F \cdot (1 - T_F) + K \cdot (d + q + a \cdot_g T + e - P_c - (P_{ej} - P_c))$$

User costs for en andelsbolig:

Formel 5.2

$$uc_a = E \cdot i_E \cdot (1 - T_E) + F \cdot i_F + K \cdot (d + q + a \cdot_g T - P_c - (P_{ej} - P_c))$$

Hvor *E* er egenkapitalen, *F* er fremmedkapital, T_E er kapitalindkomstsbeskatningen, T_F er den skatteprocent, som renterne kan fradrages med, *i* er den nominelle alternativrente for et aktiv med en tilsvarende risiko, i_E er egenkapitalens nominelle rente, i_F er fremmedkapitalens nominelle rente, *K* er boligens markedsværdi[4], *d* er administrations-, drifts- og vedligeholdelsesudgifter, *q* er afskrivningstakten, *a* er den offentlige grundværdis andel af markedsværdien, g^T er grundskyldspromillen, *e* er ejendomsværdiskattesatsen, P_c er forbrugerprisudviklingen (inflationen) og P_{ej} er prisstigningstakten på boligen.

De to user costs modeller adskiller sig fra hinanden to steder.

I andelsboligmodellen er faktoren $(1 - T_F)$ som regulerer omkostningerne ved fremmedkapital med den procentsats, hvormed renter kan fradrages, undladt, da andelsboligforeninger netop ikke har denne mulighed for fradrag. Deri antages det også implicit i modellen, at al finansiering ligger i foreningen og ikke hos den enkelte andelshaver. Det skal dog påpeges, at der ikke vil være den store ændring, hvis man i stedet beregner fremmedkapitalen som liggende hos andelshaverne. Dette fordi andelshaverne nok vil opnå et skattefradrag på renterne, men andelshaverne kan ikke opnå den samme lave rente som foreningen, da kreditinstitutterne vil forlange en højere

[4] Andelsboligens markedsværdi defineres som den kontantpris boligen kunne handles til som ejerbolig. For ejerboligen er det netop den kontantpris som boligen kan handles til.

risikopræmie. Denne risikopræmie og dermed højere rente til andelshaverne svarer stort set til skattebesparelsen.

Parameteren *e* som beskriver ejendomsværdiskatten er heller ikke med i andelsboligmodellen, dette helt simpelt fordi andelsboligforeninger ikke betaler ejendomsværdiskat.

5.3 Beregning

Det er principielt op til modelløren at antage rimelige værdier for de forskellige faktorer. Hvis analysen skal være brugbar, skal de dog være retvisende og velbegrundede. I dette eksempel anvendes værdierne fra Lunde (1998a), dog med justeringer. Fremmedkapitalens rente anslås til 4 %, da det ligger meget tæt på, hvad renten på et 30-årigt realkreditlån er i dag. Det alternative afkast anslås til 6 %. Det alternative afkast skal have samme risiko som boligen. Privat ejendomsinvestering har en forholdsvis lav risiko, men hvis der ikke er mulighed for at sprede risikoen på forskellige aktiver, stiger risikoen. Som boligkøber har man normalt kun investeret i ét aktiv, hvorfor et afkastkrav på 6 % vurderes som passende. Kapitalindkomstskattesatsen sættes til marginalskattesatsen, ligesom Lunde (1998a), men justeret til 46,2 % som er 2012 niveau. Fradragssatsen justeres ligeledes til 2012 niveau som er 33 %. Ejendomsværdiskatten er justeret til effektivt 0,55 % på baggrund af skattestoppet i 2001 (Erlandsen et al, 2006).

Administration, drift og vedligehold, afskrivningstakten, offentlig grundværdi af markedsværdien, grundskyldspromillen, prisstigningstakten og prisstigningstaksten på forbrugsgoder anslås til samme værdier som i Lunde (1998a).

Således fås følgende:

Tabel 5.1

Betegnelse	Post	Sats
d	Adm., drift og vedligehold	3,00%
q	Afskrivningstakten	1,00%
a	Offentlig grundværdi af markedsværdien	25,00%
g^T	Grundskyldspromillen	2,20%
e	Ejendomsværdiskattesatsen	0,55%
i	Nominelt alternativt afkast	6,00%
i_F	Fremmedkapitalens rente	4,00%
T_E	Kapitalindkomstskattesats	46,20%
T_F	Fradragssats	33,00%
P_{ej}	Prisstigningstakten	2,50%
P_c	Prisstigningstakten på forbrugsgoder	2,50%

Naturligvis kan værdien af de forskellige faktorer diskuteres, men det vil senere blive vist, at til brug for sammenligning af ejerbolig og andelsbolig, er de fleste faktorer mindre væsentlige, idet en ændring vil medføre samme ændring i begge boligformer.

Egenkapitalens rente findes ved, at vi har:

Formel 5.3

$$i = i_E \cdot E_K + i_F \cdot F_K$$

som kan omskrives til:

Formel 5.4

$$i_E = \frac{i - (i_F \cdot F_K)}{E_K}$$

Egenkapitalens rente afhænger altså af graden af finansiering. Ligeledes vil user costs resultatet også afhænge af graden af finansiering. I første omgang antages det derfor, at boligen finansieres med 20 % egenkapital og 80 % fremmedkapital.

Det giver en egenkapitalrente, i_E, på 14 % jf. Formel 5.4.

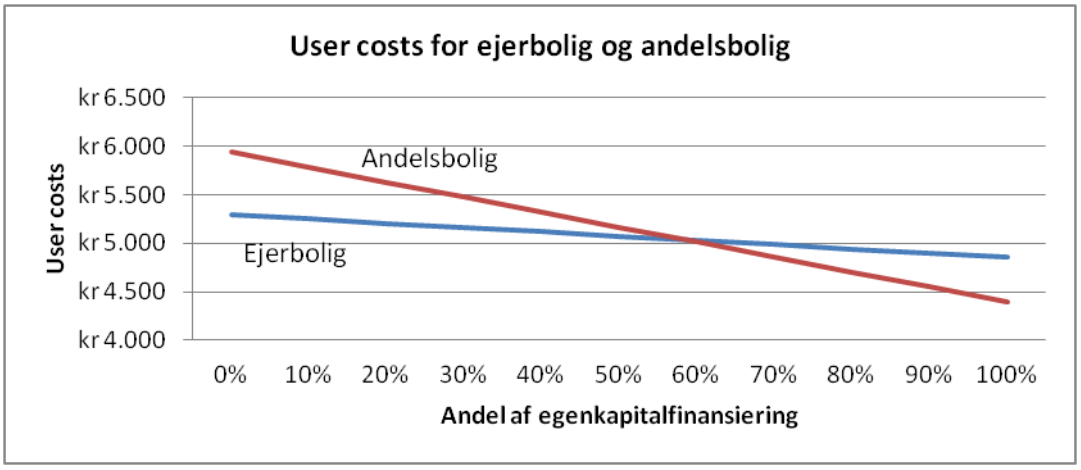
Den gennemsnitlige markedsværdi *K* sættes til 1 mio. kr. og user costs resultatet divideres med 12 så det er den månedlige omkostning der vises. User costs beskriver altså den månedlige reelle omkostning pr. måned pr. boligværdi 1 mio. kr.

Ved beregning i henhold til formel 5.1 og 5.2 fås således, at user costs for en ejerbolig er 5.209 kr., og at user costs for en andelsbolig er 5.630 kr.

Hvis man skulle konkludere alene på baggrund af ovenstående er andelsboligen altså dyrere end ejerboligen, men det vil blive uddybet senere.

Da graden af finansiering påvirker user costs resultatet, er det interessant at foretage beregninger med forskellige størrelser af finansiering. Nedenfor vises en graf, hvor user costs er beregnet på henholdsvis ejerboliger og andelsboliger, hvor andelen af egenkapital ses på X-aksen og user costs ses på Y-aksen.

Figur 5.1



Både for ejerbolig og andelsbolig er user costs kurven nedadgående i takt med, at egenkapitalen øges. Dette hænger sammen med, at alternativinvesteringen beskattes hårdere end det rentefradrag, der kan opnås på gæld, så ud fra en user costs betragtning bliver det billigere at bo, des mere egenkapital man har. Andelsboligen har en stejlere nedadgående hældning end ejerboligen. Det skyldes, at andelsboligen ikke har rentefradrag på gæld. Forskellen i mellem beskatning af indtægter og udgifter er altså højere for andelsboligen og giver dermed en endnu højere user costs gevinst, når egenkapitalen øges. En ændring i kapitalindkomsten vil af samme årsag have indvirkning på både ejerboligen og andelsboligen, men relativt set mest indvirkning på andelsboligen.

De forskellige hældninger betyder også, at ejerboligen ikke altid har de laveste user costs. Når egenkapitalandelen kommer op på 60 %, er andelsboligens user costs lavere end ejerboligen – 5.014 kr. for andelsboligen og 5.033 kr. for ejerboligen.

Selv med en egenkapitalfinansiering på 100 %, hvor rentefradragsniveauet ikke har indflydelse på omkostningerne, kan der ses en forskel. Det hænger sammen med, at der skal betales ejendomsværdiskat af ejerboligen, men ikke for andelsboligen. På den måde fungerer ejendomsværdiskatten som et konstantled, der øger omkostningen for ejerboligen uden hensyntagen til finansieringen.

Det fremgår blandt andet af user costs grafen Figur 5.1, at andelen af egenkapitalfinansiering har direkte indflydelse på user costs resultatet. Ved finansiering af en ejerbolig kan køber frit vælge, hvilken andel af egenkapitalfinansiering der ønskes – dog kan maksimalt 80 % optages som realkreditlån. Det skal dog bemærkes, at for en andelsbolig ligger finansieringen i

andelsboligforeningen - det er i hvert fald implicit antaget i modellen i denne opgave. Derfor har køber ikke mulighed for, i hvert fald ikke i første omgang[5], selv at vælge andelen af egenkapitalfinansiering.

5.4 Kontantpris

Som nævnt er user costs modellen god til at analysere, hvilke reelle økonomiske omkostninger, der er ved de forskellige boligformer. Der er dog også svagheder ved modellen, specielt i forhold til vurderingen af andelsboligen.

I user costs modellen i foregående afsnit antages det implicit, at ejerboligen og andelsboligen har samme kontantværdi. Altså at en andelsbolig og en ejerbolig i samme størrelse og stand, beliggende i samme område skulle have samme ejendomsværdi.

Blot det, at der for andelsboligen eksisterer maksimalprisbestemmelser som nævnt i kapital 2.3, og at ejerboligen handles under markedsvilkår, er en indikator på, at prisniveauet kan være forskelligt.

Ligesom lejeboliger blev udelukket af denne analyse, fordi huslejepriserne varierer voldsomt, og derfor er svære at konkludere generelt på, må vi nok sande, at noget nær det samme kan gøre sig gældende for andelsboliger.

Lunde (2006, s.19) leverer et "kvalificeret" gæt på, at andelsboligens kontantværdi kun udgør i mellem 1/5 og 1/3 af ejerboligens kontantværdi. Det bygges blandt andet på svar fra studerende på CBS om deres boligforhold.

Økonomigruppen (2008, s. 12) anslår andelsboligernes kontantpris i København til gennemsnitligt at udgøre 68-70 % af ejerboligernes. Uden for København menes prisforskellene på andelsboliger og ejerboliger dog at være væsentligt mindre (Økonomigruppen, 2008, s. 11).

Realkredit Danmark (September 2011, s. 5) fastslår, at andelsboligerne prismæssigt er ved at være i tråd med ejerboligerne. Det illustreres med et gennemsnitseksempel som viser, at andelsboligens kontantværdi kun er 4 % lavere end ejerboligens. Beregningen bygger på Region Hovedstaden.

Der nævnes ofte, at priserne kan variere meget alt efter hvor i landet man befinder sig – også relativt set i forhold til ejerboligmarkedet. Men selv hvis vi ser bort herfra, er der i ovenstående

[5] Ved indtrædelse i andelsboligforeningen har man stemmeret ligesom de andre andelshavere og kan på den måde være med til at påvirke foreningen til at omligge lån. Graden af indflydelse afhænger naturligvis blandt andet af antallet af boliger i foreningen.

argumenter for, at andelsboligens kontantværdi ligger et sted mellem 20 % og 96 % af ejerboligens kontantværdi – en endog meget stor spredning.

Prisudviklingen, som er gennemgået i foregående afsnit, kan måske forklare noget af spredningen. Der var en indikation af, at værdigrundlaget (udlejningsejendomme) for andelsboliger i den seneste periode er steget mere end ejerboligmarkedet. Det taler for, at des nyere undersøgelsen er des mindre er vurderingen af forskellen i kontantværdien i mellem andelsboligen og ejerboligen også.

Der vil ikke blive gået nærmere ind i de respektive analyser og deres antagelser mm. Det anførte er blot for at understrege, at det kan være utroligt vanskeligt at bestemme et generelt retvisende niveau for andelsboligens kontantværdi i forhold til ejerboligens.

Vi antager dog, at andelsboligens kontantværdi er lavere end ejerboligens. Lunde (2006) tager højde for dette ved at justere user costs formlen for andelsboligen på følgende måde:

$$uc_a = \frac{1}{4} \cdot E \cdot i_E \cdot (1 - T_E) + \frac{1}{4} \cdot F \cdot i_F + K \cdot (d + q + a \cdot_g T - P_c - (P_{ej} - P_c))$$

Lunde (2006) vurderer, at andelsboligens kontantværdi skal være ¼ af ejerboligens og ganger derfor egenkapitalomkostningerne og fremmedkapitalomkostninger med ¼. *K* ændres derimod ikke ud fra argumentet, at omkostningerne på andelsboligen i absolutte tal må være de samme som på ejerboligen. Lunde (2006) nævner selv, at man kan diskutere om afskrivningstakten og prisstigningstakten skal holdes op imod *K* eller ¼ *K*, men vælger *K* i sin beregning. Personligt mener jeg, at prisstigningstakten bør holdes op i mod ¼ *K*, da det er den sande kapitalbinding. Hvorimod jeg godt kan forstå argumentet, at afskrivningstakten har den samme absolutte værdi for to identiske ejendomme, men at det for den billigere andelsbolig vil have en relativt højere indflydelse.

Da andelsboligens kontantværdi i forhold til ejerboligens kan være svær at vurdere, benævnes netop dette forhold i formlen blot som A.

Min justerede formel for user costs for en andelsbolig ser derfor således ud:

$$uc_a = A \cdot E \cdot i_E \cdot (1 - T_E) + A \cdot F \cdot i_F + K \cdot (d + q + a \cdot_g T - A \cdot P_c - A \cdot (P_{ej} - P_c))$$

Fordi vi ikke kender andelen af egenkapitalfinansiering, og fordi vi har svært ved at komme andelsboligens kontantværdi i forhold til ejerboligen nærmere, beregnes der i nedenstående

datatabel på de mulige andelsbolig user costs, som kan findes jf. ovenstående. Desuden er der i sidste kolonne user costs beregninger for ejerboliger til sammenligning.

Tabel 5.2

Andel af EK:	User costs andelsbolig Andelsboligens kontantværdi i forhold til ejerboligen:									User costs ejerbolig
	20%	30%	40%	50%	60%	70%	80%	90%	100%	
0%	4.221	4.436	4.650	4.865	5.080	5.294	5.509	5.724	5.938	5.297
10%	4.190	4.389	4.589	4.788	4.987	5.187	5.386	5.585	5.784	5.253
20%	4.159	4.343	4.527	4.711	4.895	5.079	5.263	5.446	5.630	5.209
30%	4.129	4.297	4.466	4.634	4.802	4.971	5.139	5.308	5.476	5.165
40%	4.098	4.251	4.404	4.557	4.710	4.863	5.016	5.169	5.322	5.121
50%	4.067	4.205	4.342	4.480	4.618	4.755	4.893	5.031	5.168	5.077
60%	4.036	4.158	4.281	4.403	4.525	4.648	4.770	4.892	5.014	5.033
70%	4.005	4.112	4.219	4.326	4.433	4.540	4.647	4.753	4.860	4.989
80%	3.975	4.066	4.158	4.249	4.340	4.432	4.523	4.615	4.706	4.945
90%	3.944	4.020	4.096	4.172	4.248	4.324	4.400	4.476	4.552	4.901
100%	3.913	3.974	4.034	4.095	4.156	4.216	4.277	4.338	4.398	4.857

De tilfælde hvor andelsboligen er dyrere end ejerboligen er farvelagt med grønt. Det ses blandt andet af Tabel 5.2, at såfremt andelsboligens kontantværdi kun udgør 70 % af ejerboligens kontantværdi vil andelsboligens user costs altid være lavere end ejerboligens, uanset finansiering. Tilsvarende ses det, at såfremt der finansieres med mere end 60 % egenkapital, vil andelsboligens user costs også altid være lavere end ejerboligens, uanset den egentlige kontantværdi i forhold til ejerboligen.

Resultatet af de forskellige user costs beregninger foretaget i dette afsnit tyder mest af alt på, at andelsboliger handles til meget forskellige priser, og at den personlige økonomi har stor indflydelse på user costs. Derfor er det svært at foretage en generel konklusion der kan være gældende for alle andelsboliger og alle potentielle købere. Derimod kan det konkluderes, at man ved køb af bolig og eventuelt andelsbolig nøje bør undersøge de økonomiske forhold om den specifikke bolig man ønsker at købe.

6 Indledning til case

For at kunne vurdere andelsboligernes salgsopstilling kontra de regnskabsmæssige oplysninger i regnskaberne er der indhentet konkrete eksempler i form af salgsmateriale på en række andelsboliger til salg. Disse konkrete eksempler vil gennemgående i opgaven blive anvendt til at eksemplificere relevante beregninger.

6.1 Data

Der er indhentet materiale vedrørende 7 boliger som har været til salg i marts måned 2012. 6 boliger er indhentet fra ejendomsmæglere og 1 bolig indhentet privat.

Nedenstående boliger bruges som eksempel i opgaven:

Tabel 6.1

Bolig	Adresse	Andelspris	Boligafgift
A	Rantzausgade 9, 1 th, 2200 Kbh N	890.000	2.748
B	Nøddebogade 17, 4 tv, 2200 Kbh N	698.000	3.034
C	Borups Plads 5, 2 th, 2200 Kbh N	660.000	3.044
D	Elbagade 27, 2 tv, 2300 Kbh S	725.000	1.549
E	Egilsgade 15, 3 tv, 2300 Kbh S	745.000	6.129
F	J. C. Christensens Gade 7, 5 th, 2300 Kbh S	398.000	7.660
G	Ringertoften 26, 1 th, 2400 Kbh NV	44.685	4.733

Salgsopstilling og årsregnskab for alle boligerne kan findes i bilag A – G.

I resten af casen vil boligerne blot være identificeret ved de respektive bogstaver:

Tabel 6.2

Bolig	A	B	C	D	E	F	G
Boligafgift	2.748	3.034	3.044	1.549	6.129	7.660	4.733
Andelspris	890.000	698.000	660.000	725.000	745.000	398.000	44.685

Det materiale, som analyseres i opgaven, består af en salgsopstilling og et årsregnskab for hver bolig. Ved køb af en andelsbolig bør man også gennemlæse foreningens vedtægter, inden man beslutter sig. De forskellige andelsboligforeningers vedtægter granskes dog ikke her.

Alle lejligheder er på 60 m² og ligger i København. Denne ensartethed er valgt for i analyserne ikke at have for store "afstikkere" – det kan være nemmere at overskue og sammenligne tal, som ligger nogenlunde i samme niveau. Det er dog ikke afgørende for opgaven, at boligerne er identiske. Det

er i sagens natur umuligt at finde identiske lejligheder alene af den grund, at beliggenheden for 2 lejligheder ikke kan være den samme. Generelt er boliger en meget heterogen vare. Forskellig byggestil, forskellig stand og forskellig beliggenhed har stor betydning i prisfastsætningen af lejligheder, der ellers på papiret kunne synes ens.

Det forholder sig også sådan, at en andelsbolig i København på 60 m² er en god repræsentativ andelsbolig. Halvdelen af alle andelsboliger ligger i København[6] og over 75 % af alle lejlighederne er mellem 50 og 100 m², heraf ligger hovedparten tættest på 50 m² (Erhvervs- og Byggestyrelsen, 2006, s. 24).

Der er forsøgt indhentet data på 9 boliger, hvoraf 8 var listet hos ejendomsmæglere. Det er meget bemærkelsesværdigt, at kun hos én ejendomsmægler kunne man få salgsopstilling, årsregnskab og vedtægter med det samme. De resterende 7 leverede i første omgang kun en salgsopstilling. Ved efterfølgende kontakt til ejendomsmæglerne leverede 6 hurtigt årsregnskab og 1 svarede ikke på henvendelsen. Vedtægterne blev der ikke specifikt bedt om, men 3 ud af de 8 ejendomsmæglere sendte dem sammen med årsregnskabet alligevel.

I salgsopstillingen kan man altid se boligafgiften og andelsprisen, men sjældent yderligere oplysninger af økonomisk karakter. I en enkelt salgsopstilling var der dog også udarbejdet et forslag til finansiering af andelsprisen. I eksemplet var der kalkuleret med en rente på 8,25 % p.a. For yderligere oplysninger omkring foreningens økonomi og andelshaverens andel i denne er man henvist til foreningens årsregnskab.

6.2 Datas validitet

De salgsopstillinger og årsregnskaber, som er indhentet, er underlagt en høj grad af kontrol. Årsregnskaberne i andelsboligforeninger revideres af autoriserede revisorer og underskrives af både andelsboligbestyrelse og administrator. Ejendomsmæglerne, som står for at skrive salgsopstillinger, er underlagt erstatningsansvar for de oplysninger, som de leverer jf. Bekendtgørelse af lov om omsætning af fast ejendom. Desuden er der en høj grad af standardisering både i salgsopstillinger og i årsregnskaber, hvilket gør, at risikoen for at misforstå tal og oplysninger minimeres. Salgsopstillingen som er hentet privat, er udarbejdet af det advokatfirma, som administrerer foreningen, og oplysninger i salgsopstillingen er sammenholdt med oplysningerne i årsregnskabet.

[6] Se tal fra Danmarks Statistik kapitel 3.3

Det er ikke et statistisk repræsentativt datamateriale. Dertil er data for små og for snævre. Boligbasen.dk havde eksempelvist 5.183 aktive andelsboligannoncer d. 4. april 2012. Desuden mangler den geografiske spredning også i og med, at der kun er valgt lejligheder i København. Datamaterialet skal dog ikke bruges til at sige noget generelt om andelsboliger og priserne i hele landet. Det tillægges for denne opgave derfor ikke nogen stor betydning, at materialet ikke er statistisk repræsentativt.

Der er primært indhentet information fra ejendomsmæglere, da det simpelthen har været den nemmeste adgang til informationen. Det betyder dog også, at i hvert fald én type boliger udelukkes. Boliger med en meget lav andelspris sælges nemlig typisk privat, da salæret til ejendomsmægleren vil udgøre en for stor del af salgsprisen. Andelsboliger med en meget lav andelspris kan have nogle specielle økonomiske kendetegn, som er interessante at have med i beregningerne. Der er kompenseret for dette ved, at én af boligerne er indhentet privat og har en relativt lav andelspris.

Da denne opgave ikke er en kvantitativ analyse af andelsboligmarkedet, men alene har til hensigt kvalitativt at påpege mangler ved de eksisterende salgsopstillinger for andelsboliger, vurderer jeg, at datamaterialet er acceptabelt.

7 Gennemgang af nøgletal

7.1 Boligudgift

Ved køb af en ejerbolig angives altid et finansieringsforslag, så man kan se den månedlige udgift. En salgsopstilling på en andelsbolig viser normalt kun boligafgiften og andelsprisen. Det vil altså sige, at man i forhold til salgsopstillingen på ejerboligen mangler at kunne se den månedlige udgift. I afsnittet om user costs blev der set på de reelle omkostninger. I dette tilfælde er vi derimod interesseret i at se udgiften, cash flow om man vil, for at se, hvor meget køber rent faktisk skal betale om måneden, såfremt at egenkapitalandelen er 0 %.

Den månedlige udgift kan beregnes som prisen for at finansiere andelsprisen pr. måned samt boligafgiften. Den samlede månedlige boligudgift afhænger dermed af prisen på finansiering, altså andelsboligrenten, som i denne opgave er antaget til 7,50 % p.a. Da der er fradragsret på renteomkostningerne, er det en nettoydelse, der regnes med. Fradragssatsen kan variere fra kommune til kommune, men er i denne opgave sat til 33 %. Nettorenten bliver således:

$$Nettorente = 7{,}50\ \% \cdot (1 - 33\ \%) = 5{,}025\ \%$$

Den samlede månedlige boligudgift kan med simpel rentesregning udledes således:

Formel 7.1

$$Månedlig\ boligudgift = Boligafgift\ + \frac{Andelspris \cdot Netto\ andelsboligrente}{12}$$

Beregnet på de indhentede eksempler fås følgende:

Tabel 7.1

Bolig	A	B	C	D	E	F	G
Boligafgift	2.748	3.034	3.044	1.549	6.129	7.660	4.733
Andelspris	890.000	698.000	660.000	725.000	745.000	398.000	44.685
Månedlig boligudgift	6.475	5.957	5.808	4.585	9.249	9.327	4.920

Nu har man som forbruger ét enkelt tal, som kan bruges til direkte sammenligning med andre andelsboliger. I forhold til ovenstående synes jeg det er mere overskueligt kun at skulle forholde sig til ét tal ved sammenligning.

Lad os som eksempel antage, at man som køber skal sammenligne bolig A og B. Med de tilgængelige oplysninger i dag er den umiddelbare vurdering, at bolig B er lidt dyrere end bolig A, fordi boligafgiften er 3.034 kr. mod 2.748 kr., men så alligevel er bolig B lidt billigere, fordi

andelsprisen er lavere i forhold til A, nemlig 698.000 mod 890.000 kr. Så hvad er egentlig svaret? I forhold til den månedlige boligudgift er det klart og tydeligt at se, at bolig A er dyrest med en boligudgift på 6.456 kr. mod bolig B's 5.942 kr. Det viser altså, at finansieringen af den højere andelspris er dyrere end besparelsen ved den lavere boligafgift.

Den månedlige boligudgift fremkommer i salgsopstillingen, hvis mægleren opstiller et finansierings-forslag, men som nævnt var det kun gjort i ét tilfælde i casen.

Der er antaget en egenkapitalfinansiering på 0 %, men selv om man som forbruger måtte have egenkapitalfinansiering med, kan man stadig bruge resultatet til at sammenligne udgiftsniveauet for de enkelte andelsboliger. Det samme gør sig gældende ved køb af ejerbolig. Der ses også et finansieringsforslag, som man kan bruge til sammenligning med andre ejerboliger, selvom man måske i sidste ende vælger en anden finansieringsmodel.

Den månedlige boligudgift kan faktisk også bruges til sammenligning med udgiften ved køb af ejerbolig. Hvis en andelsbolig og en ejerbolig har samme månedlige boligudgift, skal man naturligvis være opmærksom på, at de bagvedliggende summer må være forskellige. På grund af renteforskellen må andelsboligen i et sådan tilfælde have en højere sum. Det har dog den positive gevinst, at hvis andelen af egenkapitalfinansiering ændres, så vil den ændres i takt i mellem andelsboligen og ejerboligen. Dette fordi forskellen i renten og dermed forskellen i besparelsen ved at egenkapitalfinansieringen øges, udlignes af forskellen i udgangssummen.

I forhold til sammenligningen med ejerboliger skal man dog være opmærksom på, at andelsboligrenten er variabel. Så enten skal man foretage sammenligningen til et variabelt forrentet realkreditlån, eller også skal man i hvert fald have det in mente, at renten på andelsboliglånet og dermed boligudgiften kan ændres. Hvor meget boligudgiften ændres ved et rentefald eller en rentestigning afhænger af, hvor stor en andel andelsprisen udgør af boligudgiften. Dette kan ikke ses alene ud af boligudgiften, men kræver en yderligere beregning.

Sammenfattende kan resultatet altså positivt bruges til at sammenligne udgiften andelsboliger i mellem og - med visse forbehold - til sammenligning med udgifterne ved en ejerbolig, men den månedlige boligudgift kan ikke stå alene som mål for den reelle omkostning ved at bo i andelsbolig.

7.2 Kontantpris

7.2.1 Beregnet kontantpris

Hvis man igen sammenligner med en salgsopstilling for en ejerbolig, så oplyses der altid en kontantpris på ejerboligen. Kontantprisen er summen/prisen for boligen, uagtet hvilken type finansiering køber eventuelt måtte vælge. Kontantprisen på de enkelte ejerboliger giver altså et nemt og overskueligt sammenligningsgrundlag.

Salgsopstillingen på en andelsbolig indeholder ikke en kontantpris. Da denne, som vi har set på før, kun indeholder andelsprisen og boligafgiften.

Erhvervs- og Byggestyrelsen (2006, s. 86) har i deres rapport konstrueret en måde at omregne andelsboligens udgifter til en mulig kontantpris på en ejerbolig. Økonomigruppen (2008) låner samme princip og anvender det i deres egen rapport.

Erhvervs- og Byggestyrelsens formel for omregning til mulig kontantpris på ejerbolig gengives her i en forsimplet udgave og med simpel rentesregning:

Formel 7.2

$$Kontantpris = Andelspris + (Boligafgift - Fællesudgifter) \cdot \frac{12}{Realkreditrenten}$$

Princippet i Formel 7.2 er at tilbagediskontere en fremtidig uendelig ydelse til tidspunkt 0. I dette tilfælde tilbagediskonteres med realkreditrenten på et 30-årigt fastforrentet obligationslån.

Beregnet på de indhentede eksempler fås følgende:

Tabel 7.2

Bolig	A	B	C	D	E	F	G
Boligafgift	2.748	3.034	3.044	1.549	6.129	7.660	4.733
Andelspris	890.000	698.000	660.000	725.000	745.000	398.000	44.685
Beregnet kontantpris 1	1.414.400	1.308.200	1.273.200	889.700	2.283.700	2.396.000	1.164.585

I beregningerne indgår følgende antagelser:

> Ejerboligen finansieres 100 pct. med et fastforrentet lån på 4 pct. over 30 år – og dette lån er sammenlignet med de lån, der ligger i den pågældende andelsboligforening. Den månedlige boligafgift på andelsboligen indeholder 1.000 kr. i fællesudgifter. I udregningerne er fællesudgiften dog trukket fra i den månedlige boligafgift, idet fællesudgiften heller ikke er medregnet i kontantprisen for ejerboliger. (….). (Erhvervs- og Byggestyrelsen, s. 86)

Ligesom vi så det i forrige kapitel med den månedlige boligafgift får køberen nu ét tal som kan anvendes som sammenligningsgrundlag. Det giver på samme måde efter min opfattelse en nemmere og mere overskuelig måde at vurdere de enkelte andelsboligers priser på. Hvis man her eksempelvis ser på bolig E og F, så fremstår bolig F dyrest ud fra boligafgiften, som er 7.660 kr. mod 6.129 kr. for bolig E. Til gengæld er andelsprisen på bolig F væsentlig lavere end for E, nemlig 398.000 kr. mod 745.000 kr. Det kan altså være svært at vurdere, hvilken bolig der har de højeste udgifter. Ved sammenligning af den beregnede kontantpris, hvor bolig F står til 2.396.000 kr. og bolig E står til 2.283.700 kr., er det dog nemt at konkludere, at bolig E er billigst. Resultatet viser, at den højere boligafgift i bolig F ikke tilnærmelsesvis bliver kompenseret af den lavere andelspris.

Ovenstående fungerer altså på sin vis til at sammenligne enkelte andelsboliger, men Erhvervs- og Byggestyrelsens formål med omregningen var at sammenligne med kontantprisen på ejerboliger. Hvorvidt det er muligt, vil ikke blive undersøgt til bunds i denne opgave. Dog vil jeg i det efterfølgende argumentere for, hvorfor de to antagelser kan være kilde til væsentlige fejl.

Første antagelse er, at lånet, der ligger i andelsboligforeningen, har en rente på 4 % p.a. Denne rente kan man naturligvis diskutere og ændre alt efter det nuværende renteniveau. Men lige meget om man vælger det ene eller det andet renteniveau, så forholder det sig nu engang sådan, at andelsboligforeningerne af forskellige årsager ikke vælger samme låntype, hvorfor en antagelse om én rente er tvivlsom. I forhold til casens data er foreningens netto finansielle omkostninger holdt op imod foreningens nettogæld for at beregne foreningens procentvise finansieringsomkostninger. Nedenstående Tabel 7.3 viser, at bare på vores 7 udvalgte boliger svinger renteomkostninger fra 3,03 % til 5,11 %. I den forbindelse er en antagelse om 4 % set ud fra en gennemsnitsbetragtning dog meget rimelig.

Tabel 7.3

Forening	A	B	C	D	E	F	G
Gæld *(t.kr.)*	2.785	57.386	36.446	772	160.027	50.327	462.000
Finansielle omk. *(t.kr.)*	84	2.185	1.698	39	7.614	2.097	16.672
Finansielle omk. *(%)*	3,03%	3,81%	4,66%	5,11%	4,76%	4,17%	3,61%

Til gengæld tages der slet ikke det hensyn, at andelsboligforeninger ikke har fradragsret for renter, ligesom boligejere har det. Det betyder, at nettorenten til finansiering af ejerboligen alt andet lige vil være lavere end nettorenten til finansiering af andelsboligforeningen.

Hvis formålet udelukkende er at beregne, hvor meget ejerbolig man kan købe for samme udgift, så kan der argumenteres for, at antagelsen om en bestemt rente i andelsboligforeningen er

underordnet. Det interessante vil i dette tilfælde være renten på finansieringen af ejerboligen, hvor et fastforrentet 30-årigt lån på 4 % på nuværende tidspunkt er meget retvisende – og der kan så fint beregnes både ud fra en netto og brutto betragtning.

I tilfældet, hvor man ønsker at sammenligne andelsboliger imellem, er den nøjagtige rente lidt mindre væsentlig. En forkert antaget rente vil have samme virkning på de enkelte boliger, og dermed er sammenligningsgrundlaget stadig intakt.

Den anden antagelse vedrører, hvor stor en andel af boligafgiften, som anvendes til renteudgifter. Erhvervs- og Byggestyrelsen fratrækker 1.000 kr. i boligafgiften ud fra argumentet, at det er en passende størrelse til ansættelse af fællesudgifterne i foreningen, og det forstås så implicit, at den resterende boligafgift må være omkostninger i forbindelse med finansiering af gæld. Ved at gennemgå regnskaberne på de indhentede boliger er det muligt at beregne ud fra foreningens samlede finansielle omkostninger og andelshaverens fordelingstal, hvor stor en andel, andelshaveren reelt har af de finansielle omkostninger i foreningen. Således er det nu muligt at foretage to beregninger. Én beregning, hvor den anslåede andel til finansiering af gæld kan ses i skemaet under "Boligafgift – 1.000 kr.", som er Erhvervs- og Byggestyrelsens antagelse, og som danner baggrund for "Beregnet kontantpris 1", som vi så det i Tabel 7.2. I den anden beregning anvendes i stedet den faktiske andel til finansielle omkostninger, som anført i skemaet under "Andel i finan. omk." På baggrund af denne beregnes "Beregnet kontantpris 2".

Tabel 7.4

Bolig	A	B	C	D	E	F	G
Boligafgift - 1.000 kr.	1.748	2.034	2.044	549	5.129	6.660	3.733
Beregnet kontantpris 1	1.414.400	1.308.200	1.273.200	889.700	2.283.700	2.396.000	1.164.585
Andel i finan. omk.	310	930	584	82	2.055	4.553	4.445
Beregnet kontantpris 2	982.983	977.090	835.063	749.645	1.361.419	1.764.039	1.378.132

Ud fra Erhvervs- og Byggestyrelsens antagelser burde "Boligafgiften – 1.000 kr." og "Andel i finan. omk." ligge forholdsvist tæt på hinanden. Selvom casens data ikke er statistisk repræsentative, mener jeg, at ovenstående udregninger peger på, at Erhvervs- og Byggestyrelsens antagelse kan betvivles. Bolig A har en boligafgift på 2.748 kr. Erhvervs- og Byggestyrelsen vurderer andelen til dækning af finansiering til 1.748 kr. ifølge foreningens regnskaber er andelen dog kun 310 kr. En meget stor afvigelse, som også vil afspejle sig i den beregnede kontantpris. Efter Erhvervs- og Byggestyrelsens beregning bliver kontantprisen 1.414.400 kr. (Beregnet kontantpris 1 i skemaet) og beregnet efter den faktiske andel i foreningens finansielle omkostninger bliver kontantprisen

982.983 (Beregnet kontantpris 2 i skemaet). Tilsvarende store differencer kan ligeledes observeres for de øvrige boliger i tabellen.

Jeg synes ikke, at den beregnede kontantpris er perfekt, men den har sine fordele. Om det så skal være den ene eller anden kontantpris, som bør anvendes, kan diskuteres. Umiddelbart er det min vurdering, at det er et tal, som intuitivt er nemt at forholde sig til som forbruger. Det kan anvendes til at sammenligne udgiften på andelsboliger i mellem, og det kan med visse forbehold anvendes til at sammenligne med kontantpriser på ejerboliger. Det er dog vigtigt at påpege, at det stadig kun er udgiften, som kan udledes af den beregnede kontantpris, da der kun beregnes på udgifter i form af boligafgift og andelspris – ikke det specifikke omkostningsniveau i foreningerne.

7.2.2 Andelspris + nettogæld

En anden måde at beregne værdien af en andelsbolig på, er at summere andelsprisen og andelen af foreningens nettogæld. Når man kigger nærmere i andelsboligforeningernes regnskaber, særligt balancen, er det egentlig også ganske intuitivt forståeligt, at der er denne sammenhæng. Foreningens primære aktiv er værdien af den beboelsesejendom, foreningen ejer. Foreningens passiver udgøres af egenkapital og fremmedkapital. Egenkapital fordelt til andelshaver udgør andelsprisen, og hvis dertil så lægges andelshaverens andel af fremmedkapital (nettogælden), fås andelshaverens andel af aktiverne – som altså er ejendommens værdi.

Beregnet på de indhentede eksempler fås følgende:

Tabel 7.5

Bolig	A	B	C	D	E	F	G
Andelspris	890.000	698.000	660.000	725.000	745.000	398.000	44.685
Andel i foreningsgæld	122.854	293.208	150.263	19.292	518.229	1.311.285	1.478.076
Andelspris + nettogæld	1.012.854	991.208	810.263	744.292	1.263.229	1.709.285	1.522.761

I princippet er det dette tal, som Erhvervs- og Byggestyrelsen med mere eller mindre succes jagtede med den beregnede kontantpris, og som blev beskrevet i forrige kapitel. Dermed har dette tal minimum samme fordele for forbrugerne. Det vil sige, at det er et godt fix punkt til sammenligning af andelsboliger i mellem og til sammenligning i forhold til ejerboliger.

Den beregnede kontantpris fra forrige kapitel hvilede på en række antagelser, som det blev sandsynliggjort kunne medføre væsentlige fejl i slutresultatet. Ovenstående beregningsmetode er væsentlig mere valid, da der ikke foretages nogen antagelser, men aflæses direkte i foreningens balance.

Man kan naturligvis undre sig over, at der er brugt så meget energi på at opfinde et begreb, som den beregnede kontantpris, når der findes et langt mere nøjagtigt nøgletal. Det hænger naturligvis sammen med tilgængeligheden. Flere og flere andelsboliger sælges via professionelle ejendomsmæglere. Det betyder, at informationen om andelspriser og boligafgifter bliver nemmere og nemmere at indhente. Skal nettogælden beregnes, kræver det til gengæld, at man er i besiddelse af foreningens årsregnskab, samt foretager den fornødne beregning for at få andelen af den samlede nettogæld. Da årsregnskaber ikke på samme måde som andelspris og boligafgift er offentligt tilgængelige eller for den sags skyld findes i en elektronisk database, så gør det beregningen enormt krævende, hvis man ønsker at analysere tallene for hele markedet.

I forhold til begrebet værdi, så skriver Lunde (2006, s. 19): *"Summen af andelens værdi og af andelen af foreningens gæld er pr. definition lig værdien af andelsboligen."* Det er også på denne baggrund, at ovenstående er blevet beregnet, men det kan være lidt risikabelt at definere det som "værdien". Det er korrekt, at det er den bogførte værdi jf. foreningens regnskab, og at det er den værdi, som lægges til grund ved salg af andelsboligen. Vurderingen af en værdi mener jeg dog er mere markedsbestemt. Således kan man ikke forvente, at man kan sælge andelsboligen til den bogførte værdi. Specielt efter 2007 er det set, at andelsboliger bliver solgt til under maksimalprisen – i sådanne tilfælde mener jeg ikke, at man kan regne andelsprisen + nettogælden for andelsboligens værdi, det er i hvert fald ikke markedsværdien. Det kan sammenlignes med en ejerbolig, som har en markedsværdi på 1 mio. Sælger sætter alligevel boligen til salg for 1,5 mio. for det er den gæld, som sælger har optaget i boligen og ønsker at få dækket ved salget. I dette eksempel mener jeg snarere, at værdien af boligen er 1 million end 1,5 millioner. Alt andet lige vil det heller ikke lykkes sælger at få solgt til 1,5 mio.

Selvom andelspris + nettogæld måske ikke repræsenterer markedsværdien, så fortæller det jo vigtigst af alt, hvilken pris boligen er bogført til, og dermed på hvilken baggrund andelsprisen er beregnet. Det gør det efter min overbevisning nemmere at vurdere, hvorvidt en andelsbolig er prisfastsat rimeligt, og hvorvidt man blindt skal betale den fulde andelspris. Derfor er der også mere kvalitet i nøgletallet ved sammenligning af andelsboliger i mellem.

Men også ved sammenligning til ejerboliger er nøgletallet bedre. Idet der ses på andelsboligens bogførte værdi ud fra balancen, ses der blandt andet helt bort fra drifts- og vedligeholdelsesomkostninger, som jo er en del af resultatopgørelsen. En post som heller ikke indgår i en ejerboligs kontantpris. Det er altså på mere lige vilkår, at de to boligformer sammenlignes. Man skal naturligvis være opmærksom på, at hvis man observerer to ens boligpriser

på henholdsvis ejerboligens kontantpris og andelsboligens andelspris + nettogæld, så skal man fortsæt være opmærksom på forholdene omkring finansiering. Afhængigt af egenkapitalfinansieringen kan en del af finansieringen af andelsboligen være væsentligt dyrere end af ejerboligen, hvilket vil resultere i en højere boligudgift for andelsboligen.

Andelspris + nettogæld nøgletallet har rigtig mange gode egenskaber. Det er et meget eksakt tal, som ikke hviler på tvivlsomme antagelser. Det kan i høj grad bruges til at sammenligne andelsboliger i mellem, og det kan endda også fint bruges til at sammenligne med kontantprisen på en ejerbolig. Nøgletallet er desværre vanskeligt tilgængeligt, hvis man skal undersøge større dele af markedet.

7.3 Finansiel risiko og gearing

Normalt ved køb af en ejerbolig beslutter man sig for et køb af en bestemt bolig og derefter, hvilken type finansiering man ønsker. Ved køb af en andelsbolig køber man sig ind i en forening, som i forvejen har valgt en finansieringsform. God finansiering er en subjektiv vurdering, som blandt andet afhænger af købers økonomiske situation og risikoaversion. Ved køb af andelsbolig har man altså ikke, i hvert fald ikke umiddelbart[7], mulighed for selv at bestemme finansieringen. Derfor kan det være en god idé at sikre sig, at foreningens finansiering er i overensstemmelse med ens egne ønsker.

Et nøgletal for finansiel gearing fås ved at beregne hvor stor en andel foreningens gæld udgør af egenkapitalen. En bolig finansieret med 80 % fremmedkapital og 20 % egenkapital vil have en finansiel gearing på 4, idet 80 / 20 = 4.

Fra regnskaberne i casen anvendes den regulerede egenkapital. Det hænger sammen med, at nogle andelsboligforeninger anvender ét vurderingsprincip omkring maksimalprisbestemmelserne til fastsættelse af ejendommens værdi i forhold til balancen i årsregnskabet, men anvender et andet vurderingsprincip til beregning af andelskronen. Forening B og F anvender i balancen ejendommens anskaffelsespris til værdiansættelse af ejendommen, men anvender derimod den kontante handelsværdi ved fastsættelse af andelskronen. Det vurderes, at den regulerede egenkapital giver det mest retvisende billede, da det er dette tal, boligerne handles i forhold til.

[7] Ved indtrædelse i andelsboligforeningen har man stemmeret ligesom de andre andelshavere og kan på den måde være med til at påvirke foreningen til at omlægge lån. Graden af indflydelse afhænger naturligvis blandt andet af antallet af boliger i foreningen.

Beregnet på de indhentede eksempler fås følgende:

Tabel 7.6

Forening	A	B	C	D	E	F	G
Reg. Egenkapital *(t.kr.)*	20.414	157.357	140.387	40.500	265.468	27.247	11.202
Gæld *(t.kr.)*	2.785	57.386	36.446	772	160.027	50.327	462.000
Finansiel gearing	0,14	0,36	0,26	0,02	0,60	1,85	41,24

På de 7 udvalgte boliger i mellem er der et ret stort spænd i den finansielle gearing - fra bolig D med en gearing på 0,02 til bolig G med en gearing på 41,24. Hvis vi skal foretage en bred objektiv vurdering af begrebet finansiel gearing på boliger, kan vi gå tilbage til eksemplet med 80 % fremmedkapital finansiering og 20 % egenkapitalfinansiering og dermed en gearing på 4. 80 %, som netop er loftet i forbindelse med realkreditfinansiering. Lad os derfor for overskuelighedens skyld konkludere, at det kan antages som en rimelig gearing. 5 boliger ligger langt under de 4, nemlig mellem 0,02 og 0,60, 1 bolig ligger pænt under de 4 med 1,85 og 1 bolig skiller sig i høj grad ud med en finansiel gearing på 41,24.

Finansiel gearing som nøgletal er muligvis ikke så forbrugervenligt, forstået på den måde, at det kan være svært at forholde sig til. Hvad betyder en finansiel gearing på for eksempel 2 for en køber? Det er nok mere anvendeligt, hvor der sammenlignes flere andelsboliger som i denne case. Der giver tallet i hvert fald et godt overblik til at spotte andelsboligforeninger med en høj gældsætning.

I stedet for at anvende gearingen som nøgletal kunne man anvende gældsgraden, altså hvor stor en andel gælden udgør i forhold til de samlede aktiver. Her vil også blive anvendt de regulerede aktiver, så det er de aktiver, som danner baggrund for andelsprisen der ses på.

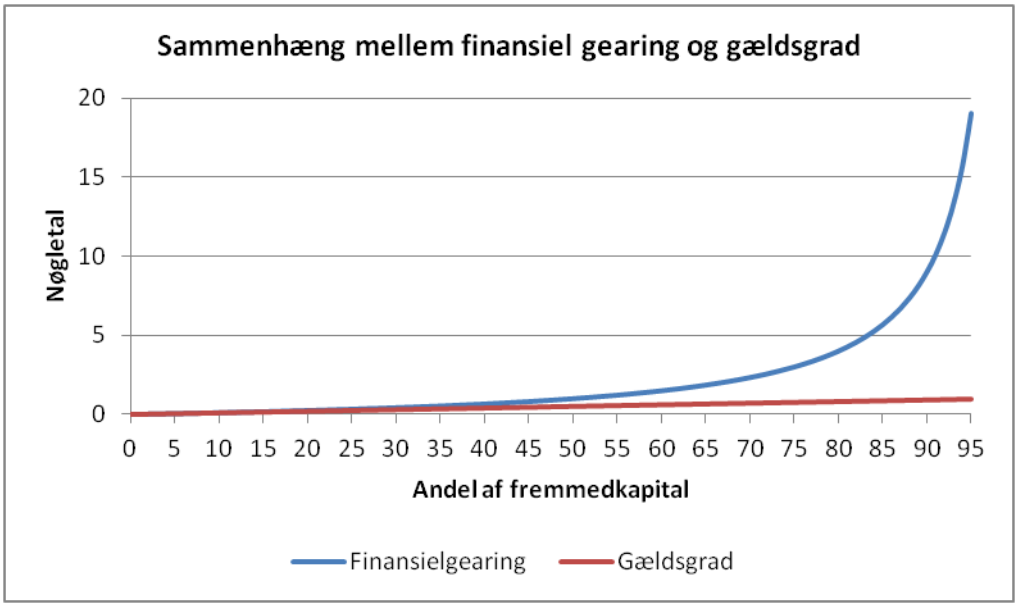
Tabel 7.7

Forening	A	B	C	D	E	F	G
Reg. Aktiver *(t.kr.)*	23.198	214.743	176.833	41.272	425.495	77.573	473.202
Gæld *(t.kr.)*	2.785	57.386	36.446	772	160.027	50.327	462.000
Gældsgrad	0,12	0,27	0,21	0,02	0,38	0,65	0,98

I forhold til resultaterne i Tabel 7.6 giver resultaterne i Tabel 7.7 ikke nogen nye informationer – det var bestemt heller ikke forventet. Det er nemlig nøjagtigt de samme tal, som ligger til grund for begge nøgletal, idet at egenkapital + gæld svarer til de samlede aktiver. I stedet for at se på hvor mange gange højere gælden er end egenkapitalen, ses der blot på, hvor stor en andel gælden udgør i forhold til aktiverne.

Gældsgraden vil som udgangspunkt altid være et tal mellem 0 og 1. Det betyder også, at bolig G, som havde en finansiel gearing på 41,24, "kun" har en gældsgrad på 0,98, som virker noget mere moderat i forhold til de andre boliger, men forskellen er dog stadig synlig. Matematikken i nøgletallet finansiel gearing gør, at resultatet stiger eksponentielt i takt med, at gældsgraden stiger. Gældsgraden stiger til gengæld lineært. Den eksponentielle stigning giver god matematisk mening. Det ses også i forbindelse med udregning af WACC - ved meget høj fremmedkapital finansiering ændres afkastkravet til egenkapitalen kraftigt ved en ændring i andelen af fremmedkapital. Spørgsmålet er om den eksponentielle stigning giver simpel økonomisk mening i denne sammenhæng. Nedenfor illustreres forholdet i mellem de to nøgletal, som bygger på samme grundlag.

Figur 7.1



Grafen tydeliggør forskellene i de matematiske resultater. Ved en lav andel af fremmedkapital følger de to nøgletal hinanden nogenlunde, men i takt med at fremmedkapitalen stiger så stiger "finansiel gearing" konstant relativt mere end "gældsgrad". Grafen er bevidst kun vist med en fremmedkapital andel op til 95 %, stigningen derefter bliver nemlig så stejl, at "gældsgrad" kurven helt ville syne væk i grafen. Ved en ændring i fremmedkapitalandelen fra 98 til 99 % vil "finansiel gearing" nøgletallet mere end fordobles fra 49 til 99. Det er klart, at hvis man med nøgletallet ønsker at signalere fare på færde ved høj gældsandel så kan "finansiel gearing" nøgletallet være med til at understøtte budskabet. Det kan dog diskuteres, om en ændring i gældsandelen fra 98 til 99 % er en voldsom ændring. Gældsandelen er høj ja, men er den store forskel, om det lige er 98 eller 99 % - det mener jeg ikke i denne sammenhæng.

Derimod er det min overbevisning, at gældsgraden er et brugbart og retvisende tal, og et tal som forbrugeren kan have en relativ let intuitiv forståelse af.

Det blev nævnt før, at gældsgraden som udgangspunkt er mellem 0 og 1. Det er også korrekt. Teoretisk kan gældsgraden dog sagtens være mere end 1. Boligejere, som er teknisk insolvente har pr. definition en højere gældsgrad end 1. Deres gæld er højere end værdien af boligen. Det samme kan naturligvis gøre sig gældende for andelsboligforeninger. Andelsboligforeninger har bare den fordel, at de i regnskabet kan vælge at opgøre ejendommes værdi til anskaffelsesprisen. Den største gældsættelse sker som regel i forbindelse med erhvervelse af foreningens ejendom, og i den forbindelse optages der lån til anskaffelsessummen fratrukket andelshavernes indskud. Derfor er gældsandelen for relativt nystiftede foreninger aldrig over anskaffelsessummen. Ældre andelsboligforeninger med en relativt lav anskaffelsessum kan sagtens have gæld, der overstiger denne. Det vil typisk være gæld, som er optaget i forbindelse med vedligeholdelse af ejendommen. I disse tilfælde ses dog sjældent, at der er behov for eller, at långiver ønsker at belåne til en ekstremt høj andel af ejendommens kontantværdi.

Der, hvor der i en andelsboligforening kunne opstå en gældsgrad over 1, kunne som tænkt eksempel være i andelsboligforening G (A/B Ringertoften) i denne case. Gælden er meget høj, og det fremgår af regnskaberne, at både offentlig vurdering og valuarvurdering er under anskaffelsesprisen, som altså anvendes som vurderingsprincip i Ringertoften. Dette vurderingsprincip gør, som det er blevet nævnt, at Ringertoften ikke fremstår som teknisk insolvent, selvom man kunne mene, at foreningen er det. Men hvis der for eksempel tilløber ekstra udgifter i et år, eller indtægterne falder i forbindelse med boliger i tomgang[8], kan et negativt driftsresultat betyde, at der må bogføres en negativ egenkapital, og dermed vil gældsandelen være over 1.

Oftest vil det nøgletal, som bliver anvendt i regnskabsanalyse, i denne sammenhæng nok være soliditetsgraden, som beregnes således:

$$Soliditetsgraden = \frac{Egenkapital}{Aktiver}$$

[8] Som udgangspunkt kan en andelsbolig ikke stå uden andelshaver, da andelshaveren hæfter indtil der er fundet en ny andelshaver, men i tilfælde af dødsfald eller personlig konkurs kan foreningen komme til at skulle dække udgifterne ved en tom bolig, indtil der er fundet en ny andelshaver. Andelsboligforeningen kan også have almindelige lejere i ejendommen, og hvis der opstår tomgang ved fraflytning, vil foreningen ligeledes skulle dække udgifterne indtil der er fundet en ny lejer eller boligen er solgt som andelsbolig.

Hvorimod gældsgraden beregnes således:

$$Gældsgraden = \frac{Fremmedkapital}{Aktiver}$$

Da:

$$Egenkapital + Fremmedkapital = Aktiver$$

Gør følgende sig gældende:

$$Soliditetsgraden = 1 - gældsgraden$$

Der er altså en simpel direkte sammenhæng i mellem de to nøgletal og dermed også en sammenhæng til den finansielle gearing. Nedenfor ses soliditetsgraderne udregnet på casens foreninger. Der anvendes igen de regulerede aktiver.

Tabel 7.8

Forening	A	B	C	D	E	F	G
Reg. Aktiver *(t.kr.)*	23.198	214.743	176.833	41.272	425.495	77.573	473.202
Reg. Egenkapital *(t.kr.)*	20.414	157.357	140.387	40.500	265.468	27.247	11.202
Soliditetsgraden	0,88	0,73	0,79	0,98	0,62	0,35	0,02

Hvis gæld ses som en negativ størrelse er soliditetsgraden måske mere passende forstået på den måde, at jo højere tal jo bedre soliditet. Igen bibringer Tabel 7.8 ikke nogen nye informationer i forhold til Tabel 7.6 og Tabel 7.7, da de tre nøgletal har en direkte sammenhæng. Her kan det blot ses, at f.eks. bolig D har en høj soliditetsgrad på 0,98, som betyder en høj egenkapitalandel, hvor bolig D havde en gældsgrad på 0,02 som betyder en meget lav fremmedkapitalandel – to sider af samme sag. Bolig G, som stikker ud i den anden ende af spektret, har en soliditetsgrad på 0,02 som igen er et klart bevis på, at der ikke er meget opsparing i foreningen.

7.3.1 Betydning af finansiel gearing

Soliditet er efter min overbevisning et positivt ladet ord. Derfor er der nok en generel opfattelse af, at jo højere soliditetsgrad jo bedre. I andelsboligforeningerne med en meget dårlig økonomi og stor usikkerhed er der nok heller ikke nogen tvivl om, at andelshaverne kunne tænke sig en bedre soliditet. Der er dog både fordele og ulemper ved gæld i en andelsboligforening.

Vi lægger ud med ulemperne. Konkursrisikoen. Normalt når man analyserer en virksomhed, vil en lav soliditetsgrad være ensbetydende med, at risikoen for konkurs er høj. Det er naturligvis alt andet lige. En virksomhed skal være solid, så den kan stå imod perioder med uventede

begivenheder, såsom ekstraordinære udgifter eller svigtende indtægter. Soliditeten er altså et værn mod uforudsigeligheder. Kunne man planlægge og regne eksakt med udviklingen de næste 30 år, behøvede man i essensen ikke en sådan buffer, som egenkapitalen kan betegnes som. Det er i sagens natur utopi, at man kan redegøre for de næste 30 års udvikling, men det viser, at virksomheder som har en høj driftsrisiko, bør have en høj soliditet, hvor virksomheder med en meget lav driftsrisiko kan nøjes med en væsentlig lavere soliditet.

Andelsboligforeninger må nok kategoriseres som virksomheder med en meget stabil drift og dermed en lav driftsrisiko. Indtægterne i form af boligafgifter er forholdsvist nemme at budgettere med. Omkostningerne er primært drift og vedligeholdelse af foreningens ejendom, og med lidt grundigt forarbejde er det noget, som ret så præcist kan planlægges i et 30-årigt driftsbudget.

Konkursrisikoen er til stede, men på baggrund af ovenstående altså ikke helt så sandsynlig som for andre typer virksomheder. Det kan nok bedre sammenlignes med ejerboliger. I dag er der mange boligejere, som er teknisk insolvente, fordi deres bolig er mindre værd end deres gæld. Men hvis deres daglige drift ikke er berørt, og de kan betale alle deres udgifter, efterhånden som de forfalder, er der ikke nogen, der kan erklære dem konkurs, og de behøver heller ikke selv at gøre det.

En noget mere relevant risiko i forbindelse med den finansielle gearing er til gengæld kursrisikoen og rentefølsomheden. Et økonomisk nøgletal kan meget sjældent stå alene. Det samme gør sig gældende, når der ses på gælden. Alt andet lige er rentefølsomhed og kursrisiko af større betydning jo højere gældsandelen er. Men det er naturligvis mindst lige så vigtigt, hvilke låntyper som egentlig ligger bag denne gældsandel. Har foreningen et variabelt forrentet lån, og renten stiger, så stiger foreningens omkostninger og påvirker dermed boligafgiften. I den forbindelse er gældsgraden af stor betydning, idet jo større gældsgrad, jo større indflydelse vil en renteændring have på de samlede omkostninger.

Hvor rentefølsomheden kan påvirke boligafgiften, kan konkursrisikoen, altså ændringen i obligationskurserne bag foreningens låntyper, påvirke andelsprisen[9]. Her er gældsgraden på samme måde af overvejende betydning, fordi en højere gældsgrad vil betyde at en ændring i restgælden, der igen vil resultere i en relativt større ændring i forhold til de samlede aktiver.

[9] Kun i tilfælde hvor andelsboligforeningen opgør ejendommen til kontantværdien. Der skal restværdien af lånet nemlig opgøres til kursværdi.

Gældsgraden kan altså betragtes som en katalysator, hvor man må se på foreningens låntyper og deres risici, og så kan man addere dette resultat op med gældsgraden for at få et samlet risikoresultat.

Der kan bestemt også være fordel i en høj gældsandel. Det er som udgangspunkt billigere at have lån liggende i foreningen end privat, fordi foreningens lån kan optages som realkreditlån, og andelshavere skal optage andelsboliglån til en højere rente. Hvis vi ser på antagelserne i denne opgave, så kan foreningen finansiere gælden til 4 % i rente, fastforrentet. Vælger foreningen variabelt forrentede lån, kan renten i øjeblikket være helt ned til 1 %. Andelshaverne skal derimod betale 7,5 % i rente, variabelt forrentet (netto 5,025 %). Det betyder altså, at omkostningerne ved at bo i ejendommen samlet bliver lavere jo mere gæld, der lægges i ejendommen.

Omkostningerne ved finansiering er dog lidt mere nuancerede end som så. Andelsboligforeningen kan låne 80 % af kontantværdien af ejendommen som realkreditlån. Resten skal efterfinansieres i banken til en højere rente. På nuværende tidspunkt vil det være en variabel rente, som nu ligger på omkring 5 %. Det er antaget, at andelshaverne kan finansiere til 7,5 % i rente. Nogen kan dog på baggrund af deres personlige økonomi og forhold til pengeinstitutter låne til ned til 5,4 % (netto 3,618 %). For andelshavere, der medbringer egenkapital, er forrentningen af denne egenkapital i opgaven antaget til 6 % fratrukket kapitalindkomstskat.

Det mere nuancerede billede betyder altså, at der kan være situationer, hvor andelshaverne har fordel af selv at finansiere. Det overordnede billede er dog nok, at så længe andelsboligforeningen låner inden for de 80 % af kontantværdien og som realkreditlån, vil finansieringen for langt de fleste være billigst i foreningen.

7.4 Driftsresultat

Ved vurdering af en virksomheds økonomi vil en analytiker lægge meget stor vægt på indtjeningen, altså driftsresultatet. Driftsresultatet, som det kan ses i regnskabet, men i den grad også det fremtidige budgetterede driftsresultat. Naturligvis medregnes egenkapitalen, men det er i altovervejende grad på baggrund af den fremtidige indtjening, at virksomheder værdifastsættes. Veldrevne virksomheders værdi ligger som udgangspunkt væsentligt over selve egenkapitalen netop på grund af muligheden for fremtidig indtjening.

Det er noget anderledes for andelsboligforeninger. Andelsboliger værdisættes jo akkurat til egenkapitalens værdi, hvilket svarer til en kurs/indre værdi på 1. Der tages altså på ingen måde

højde for en fremtidig indtjening eller for den sags skyld tab. Det er naturligvis ikke helt så mærkeligt, som det kunne lyde. Som nævnt i kapitel 2.2 er det normalt, at andelsboligforeninger lige nøjagtigt matcher indtægter og udgifter. En andelsboligforening operer altså ikke med at skulle levere et overskud.

Ikke desto mindre så har andelsboligforeninger både positive og negative driftsresultater, og betydningen af disse kan være ganske betydelig. Det specielle for en andelsboligforening er, at de, der får glæde af et positivt driftsresultat, er de samme som via boligafgiften har bidraget til resultatet. Hvis foreningen udarbejder et budget, hvor indtjeningen er 0 kr., så vil en hver ekstra krone indbetalt via boligafgiften resultere i en ekstras krones indtjening i foreningen. I den forbindelse er det et lukket kredsløb, hvor resultatet er status quo. Der flyttes blot kapital fra andelshaverne til andelsboligforeningen. Der kan så være forskellige årsager til, at man ønsker denne kapitalflytning eller ej.

I forbindelse med køb af en andelsbolig er driftsresultatet også interessant. Boligafgiften er jo som udgangspunkt både en udgift, men også en reel omkostning for andelshaveren. Den føromtalte ekstra krone, som resulterer i en ekstra indtjening er dog ikke en omkostning, men derimod snarere en opsparing. Det kan altså være vigtigt at skelne, hvad boligafgiften anvendes til. Anvendes boligafgiften til positive driftsresultater, værdiskabelse eller afdrag på lån, så vil det være medvirkende til, at andelshaverens andelspris øges.

Nedenfor er der på casens boliger beregnet den enkeltes boligs andel i foreningens driftsresultat. Andelen er divideret med 12 for at sammenligne det med den månedlige boligafgift.

Tabel 7.9

Bolig	A	B	C	D	E	F	G
Boligafgift	2.748	3.034	3.044	1.549	6.129	7.660	4.733
Andel i driftsres. pr. md.	1.336	654	403	67	-4	-527	88

Et positivt driftsresultat kan i princippet fratrækkes boligafgiften, hvis man ønsker at se på omkostningsniveauet. Et negativt resultat skal modsætningsvis lægges til. Det ses specielt for bolig A, som har en månedlig boligafgift på 2.748, at en ret stor del faktisk er endt som egenkapital i foreningen nemlig 1.336 kr. En ret så væsentlig faktor, når man ønsker at vurdere, hvad der er billigst. Måden at foreningen As økonomi er sammensat på kan altså ved første øjekast få boligen til at virke dyrere, end den reelt er. Ved bolig F skal man til gengæld være opmærksom på det

modsatte. Det negative driftsresultat på 527 skal i princippet tillægges den i forvejen høje boligafgift på 7.660 kr. for at vurdere omkostningen.

Lige så betydningsfuldt driftsresultatet kan være for en vurdering af omkostningerne, lige så vigtigt er det at være meget påpasselig med at konkludere på disse driftsresultater. Som sagt er det normalt, at en forening budgetterer med et driftsresultat med 0 kr. Så store overskud eller underskud kan ofte hænge sammen med ekstraordinære indtægter eller udgifter. I den forbindelse skal man så være opmærksom på, at det er et øjebliksbillede, som altså ikke vil gøre sig gældende for de følgende år.

Læser man i forening As regnskab er der dog ikke nogen ekstraordinære indtægter, og overskuddet er nogenlunde i niveau med foregående år. Det tyder på, at foreningen har valgt som princip at flytte kapital fra andelshaverne til foreningen, og det er altså som sagt meget vigtigt at have in mente, når man vurderer den reelle omkostning.

7.5 Afdrag på gæld

En del af boligafgiften anvendes til ydelserne på foreningens gæld. Renteomkostninger er en direkte omkostning, som ikke giver nogen værdiforøgelse. Eventuelle afdrag derimod vil være med til at øge egenkapitalen og dermed andelsboligernes værdi. Derfor kan det være interessant at se på, hvor meget en forening afdrager på gæld. Det kan være meget forskelligt. Nogle foreninger har stort set ingen gæld og derfor ingen afdrag. Andre foreninger har så stor en gæld, at de ikke har råd til at afdrage, og så er der naturligvis også foreninger, som i en eller anden størrelsesorden afdrager på gælden.

Beregnet på casens boliger er det i Tabel 7.10 beregnet hvor meget foreningens afdrag udgør pr. bolig pr. måned:

Tabel 7.10

Bolig	A	B	C	D	E	F	G
Boligafgift	2.748	3.034	3.044	1.549	6.129	7.660	4.733
Andel i afdrag pr. md.	500	316	273	0	264	1.407	0

Bolig D afdrager ikke, og det hænger naturligvis sammen med, at forening D, som vi så det i Tabel 7.7 stort set ikke har nogen gæld. Bolig G afdrager heller ikke, her er det nok nærmere det modsatte, der gør sig gældende. Forening G har en meget stor gæld og dermed også en høj rentebetaling. Hvis forening G skulle begynde at afdrage på gælden, ville det betyde en væsentlig

forhøjelse af boligafgiften. En boligafgift, der vel at mærke i vores lille case i forvejen ligger i den høje ende.

Såfremt man ønsker at se på den reelle omkostning og ikke blot udgiften, bør man ikke medtage afdrag, da afdrag direkte påvirker egenkapitalen positivt. Så ud fra et omkostningsmæssigt synspunkt bør man fratrække afdragene fra boligafgiften, inden man sammenligner de forskellige boliger.

Bolig F, som har den højeste boligafgift af de 7 boliger i casen, har også det højeste afdrag. Det vil sige, at noget af den høje boligafgift altså kan forklares ved afdragene. Det må bestemt trække omkostningsvurderingen af bolig F i en mere positiv retning.

8 Udvælgelse af nøgletal

I foregående kapitel blev et udvalg af nøgletal gennemgået enkeltvis. Nøgletallene er udvalgt subjektivt ud fra kriterier om, at de skal være væsentlige i forhold til vurdering af en andelsbolig, og de skal være forholdsvis let tilgængelige.

Nøgletal fungerer dog sjældent optimalt alene. I regnskabsanalyse er det ofte en række centrale økonomiske nøgletal, som er med til at præsentere et retvisende billede af et regnskab. Det handler i høj grad om den gyldne middelvej. Et årsregnskab viser, så godt som, den fulde sandhed. Til gengæld kan det være tungt at komme igennem – specielt hvis man skal vurdere mange regnskaber. Det er nemt og hurtigt at betragte de væsentlige nøgletal i et regnskab, og de giver et godt billede af den samlede økonomi. Til gengæld kan man risikere, at de dækker over vigtige detaljer, som man ikke får med, hvis man udelukkende analyserer på nøgletal.

På baggrund af dette kan man nok ikke sige noget udelukkende positivt eller udelukkende negativt om nøgletal generelt og/eller specifikke nøgletal. Det handler derimod om formålet og brugen af tallene.

Ved vurdering af en andelsbolig eksempelvis i forbindelse med en investering / køb, mener jeg, at man bør gennemlæse og analysere regnskab og vedtægter nøje. Eventuelt med hjælp fra en professionel.

Er man derimod i ”vindueskigger”-fasen, det vil sige, at man som potentiel boligkøber er i gang med at sondere boligmarkedet for at få overblik over, hvad der findes på markedet af boliger og boligformer, og til hvilke priser det findes, kan de rigtige nøgletal være fyldestgørende.

Der må altså være en konstant afvejning af mængden af information kontra relevansen af informationen. På den ene side skal der opgives så meget information som muligt, og på den anden side skal informationsmængden være så beskeden, at den rent faktisk vil blive læst.

Set i det lys vil nøgletallene i det følgende blive gennemgået i en sammenhæng for at vurdere, hvad der bidrager bedst til den samlede økonomiske forståelse, og hvad der kan undværes.

Tabel 8.1

Bolig	A	B	C	D	E	F	G
Boligafgift	2.748	3.034	3.044	1.549	6.129	7.660	4.733
Andelspris	890.000	698.000	660.000	725.000	745.000	398.000	44.685
Månedlig boligudgift	6.475	5.957	5.808	4.585	9.249	9.327	4.920
Beregnet kontantpris 1	1.414.400	1.308.200	1.273.200	889.700	2.283.700	2.396.000	1.164.585
Beregnet kontantpris 2	982.983	977.090	835.063	749.645	1.361.419	1.764.039	1.378.132
Andelspris + nettogæld	1.012.854	991.208	810.263	744.292	1.263.229	1.709.285	1.522.761
Finansiel gearing	0,14	0,36	0,26	0,02	0,60	1,85	41,24
Gældsgraden	0,12	0,27	0,21	0,02	0,38	0,65	0,98
Soliditetsgraden	0,88	0,73	0,79	0,98	0,62	0,35	0,02
Andel i driftsres. pr. md.	1.336	654	403	67	-4	-527	88
Andel i afdrag pr. md.	500	316	273	0	264	1.407	0

Ovenstående tabel viser de nøgletal, som er blevet gennemgået. Set i relation til informationsmængde illustrerer oversigten måske meget godt, at samtlige nøgletal, selvom de hver i sær måtte have deres berettigelse, er i overkanten. Derfor vil der i det følgende blive argumenteret for at udlade nogle af nøgletallene.

8.1 Boligudgift

Tabel 8.2

Bolig	A	B	C	D	E	F	G
Månedlig boligudgift	6.475	5.957	5.808	4.585	9.249	9.327	4.920

Der er i casen kun gennemgået ét nøgletal for boligudgiften. Det er vist i Tabel 8.2. Det skal altså ikke vurderes, hvorvidt det ene eller andet nøgletal for boligudgiften skal anvendes, men derimod kun hvorvidt et nøgletal for boligudgiften overhovedet er relevant.

Jeg mener, at kapitel 7.1 om boligudgift konkluderer, at nøgletallet er relevant. Blandt andet fordi det giver en bedre mulighed for at sammenligne udgifterne andelsboliger i mellem – idet der kun skal fokuseres på ét tal. Men også fordi den månedlige boligudgift er et begreb, som man allerede kender fra ejerboligsalgsopstillinger. Det obligatoriske finansieringsforslag i en ejerboligsalgs-opstilling svarer til boligudgiften behandlet i denne opgave. Det blev også nævnt, at man allerede i dag kan finde andelsboligsalgsopstillinger, som har sådan et finansieringsforslag med – i casen dog kun 1 bolig.

8.2 Kontantpris

Tabel 8.3

Bolig	A	B	C	D	E	F	G
Beregnet kontantpris 1	1.414.400	1.308.200	1.273.200	889.700	2.283.700	2.396.000	1.164.585
Beregnet kontantpris 2	982.983	977.090	835.063	749.645	1.361.419	1.764.039	1.378.132
Andelspris + nettogæld	1.012.854	991.208	810.263	744.292	1.263.229	1.709.285	1.522.761

Der optræder hele tre forskellige kontantpriser. ”Beregnet kontantpris 1”, ”Beregnet kontantpris 2” og ”Andelspris + Nettogæld”, som er vist i Tabel 8.3. Beregnet kontantpris 1 adskiller sig i casens output en del fra de andre kontantpriser. Forudsætningerne bag nøgletallet blev i den nærmere gennemgang i kapitel 7.2.1 kritiseret. Heriblandt den rente der blev tilbagediskonteret med, og ydelsen hvorpå man tilbagediskonterede på. Det viser sig efter min vurdering specielt tydeligt i tabellen for bolig E, som efter Beregnet kontantpris 1 har en sum på 2.283.700 kr., hvor de andre kontantpriser er væsentlig lavere henholdsvis 1.361.419 kr. og 1.263.229 kr. Afvigelsen mellem Beregnet kontantpris 1 og de øvrige kontantpriser gør sig i øvrigt også gældende for de andre boliger i casen. Dette sammenholdt med kritikken i kapitel 7.2.1 synes jeg taler for at diskvalificere Beregnet kontantpris 1 som brugbart nøgletal.

Beregnet kontantpris 2 er justeret i forhold til et af kritikpunkterne omkring Beregnet kontantpris 1. Dette gør efter min opfattelse nøgletallet mere retvisende. Det hviler dog stadig på nogle forudsætninger, som kan diskuteres, og som også kan ændre sig over tid. I ovenstående viser det sig, at Beregnet kontantpris 2 og Andelspris + nettogæld harmonerer bedre med hinanden. Da vi har to nøgletal, som til en vis grad viser det samme, må det ene være overflødigt.

I forhold til holdbarheden, enkelheden og den intuitive forståelse af nøgletallet mener jeg, at Andelspris + nettogæld har en klar fordel frem for Beregnet kontantpris 2. Det er et eksakt tal, som kan beregnes ud fra andelsboligforeningens regnskab. Der skal altså ikke tillægges subjektive antagelser. Man kan på den måde sige, at tallet viser det, det nu engang viser, blandt andet også fordi nøgletallet har fået det mundrette navn Andelspris + nettogæld. Det udelader risikoen for at specielle økonomiske sammensætninger i foreningen giver sig udtryk i en ”skæv” kontantpris.

Ydermere kan det nævnes, at Beregnet kontantpris 1 og 2 er en sum udregnet på baggrund af udgifter snarere end omkostninger. Det ses meget tydeligt i forhold til bolig G i casen. Bolig G har en forholdsvis lav boligudgift, 4.923 kr., som hænger sammen med, at foreningen har finansieret

deres gæld med variabelt forrentede lån[10] – en ret stor gæld endda. Denne store gæld, som en gældsgrad på 0,98 også antyder, tager beregnet kontantpris 1 og 2 ikke direkte højde for. Det gør Andelspris + nettogæld til gengæld, og jeg mener, at det er en væsentlig faktor at have med. Selvom foreningen formår at finansiere en stor gæld billigt bør den stadig tages med som en "fuld omkostning" idet en billig finansiering som regel vil have andre negative konsekvenser – eksempelvis risiko for boligafgiftsstigninger mm.

Jo mere gæld, der er i foreningen, jo mere divergerer Beregnet kontantpris 1 fra Andelspris + nettogæld. Hvis man sammenholder bolig F og G, så skulle bolig F ud fra Beregnet kontantpris 1 have en mere end dobbelt så høj kontantpris som G nemlig 2.396.000 kr. mod 1.164.585 kr. Anvendes Andelspris + nettogæld er forskellen mere moderat og efter min overbevisning mere retvisende nemlig 1.709.285 kr. mod 1.522.761 kr.

Så selv om der her opereres med navnet Andelspris + nettogæld mener jeg, at nøgletallet bedst kvalificerer sig til at beskrive den teoretiske kontantværdi af andelsboligen.

Når der findes et nøgletal for kontantprisen som er enkelt at beregne og forholdsvis enkelt at forklare, så mener jeg bestemt, at det har sin berettigelse. Det vil i sagens natur altid være en teoretisk kontantpris, idet andelsboligen er en anderledes boligform, som i princippet ikke indeholder en kontantpris. Men det byder alligevel på en række fordele for potentielle investorer / købere. Det giver et fix-punkt, hvormed det er nemt og overskueligt at sammenligne andelsboliger i mellem, men desforuden giver det også et sammenligningsgrundlag til ejerboligen. I forhold til ejerboligen kan det måske betegnes som det mindst ringe sammenligningsgrundlag – det skal nemlig understreges, at de to boligformer trods alt er så forskellige, at de aldrig bliver direkte sammenlignelige.

8.3 Finansiel risiko

Omkring den finansielle risiko blev der også gennemgået tre forskellige nøgletal. Da alle tre nøgletal udelukkende relaterer sig til andelen af gæld i forhold til balancen, og dermed er et udtryk for det samme, er det efter min overbevisning rigeligt at benytte ét af nøgletallene. Til gengæld mener jeg ikke, at nøgletallet helt kan undværes. Andelen af gæld bidrager med væsentlig forklaring til risikoen i foreningen og forklaring på forholdet mellem blandt andet boligudgiften og kontantprisen.

[10] Fremgår af foreningens regnskab bilag G.

Tabel 8.4

Forening	A	B	C	D	E	F	G
Finansiel gearing	0,14	0,36	0,26	0,02	0,60	1,85	41,24
Gældsgraden	0,12	0,27	0,21	0,02	0,38	0,65	0,98
Soliditetsgraden	0,88	0,73	0,79	0,98	0,62	0,35	0,02

For eksempel kan man se i Tabel 8.1, at bolig G har en væsentlig lavere boligudgift i forhold til kontantprisen, end det er gældende for bolig F. En del af forklaringen skal netop findes ved, at andelsboligforening G har en meget høj gæld, som er finansieret billigt med variabelt forrentede lån. Typen af lån fremgår dog ikke af nøgletallet. Det kan nærmere bruges til at indikere relevansen af at undersøge de bagvedliggende låntyper. Og dertil kan man sige, at den lave boligudgift i forhold til kontantprisen allerede indikerer, at der ligger billige (mere risikable) lån i foreningen.

I forhold til at vælge ét af nøgletallene ud mener jeg ikke der er den store forskel. Umiddelbart mener jeg, at gældsgraden er det mest simple og intuitivt forståelige nøgletal – og hvorfor gøre det mere besværligt end det egentlig er. Navnet gældsgrad fortæller allerede, hvad det omfatter. Ved sammenligning af flere andelsboliger kan man hurtigt få et overblik over niveauet af gældssætning og på den måde spotte de foreninger, der kan ligge på kritiske niveauer.

Den optimale gældsgrad afhænger blandt andet af andelshaveren og dennes mulighed for privatfinansiering. Der kan derfor ikke fremsættes et optimalt niveau. Det er i denne opgave påpeget, at man som andelshaver skal være opmærksom på foreninger med en høj gældsgrad og billige lån, fordi renteændringer kan være årsag til store ændringer i boligafgiften. Dog er det disse foreninger, som alt andet lige har de billigste boliger for andelshaveren, når man kun ser på boligudgiften. Det rigtige niveau og det rigtige valg afhænger altså af en traditionel risiko / afkast vurdering og altså andelshaverens personlige økonomi.

For at det ikke kun skal være teori, kan jeg nævne, at jeg personligt ville begynde at være bekymret ved en gældsgrad på over 0,8. Omvendt mener jeg, at foreninger med en meget lav gældsgrad ikke er optimalt finansielt sammensat. Andelshaverne betaler simpelthen for meget, fordi de skal privatfinansiere en stor andel.

Låntyperne er af stor betydning. Det er dog efter min vurdering vanskeligt at opstille overskuelige nøgletal for en forenings låntyper. Der findes, som det er gennemgået i opgaven, mange forskellige typer af lån, og foreninger har meget ofte en kombination af flere forskellige låntyper. En vurdering af den samlede finansiering i en forening vil nok derfor ligge under for en vis subjektiv betragtning. Subjektive betragtninger egner sig efter min mening ikke som nøgletal.

I stedet for en nøgletalsmodel mener jeg, at låntyper bør fremgå af salgsopstillingen komplet med oplysninger omkring restgæld, løbetid etc. Hvor nøgletallene skal have en fremtrædende rolle, ligesom for eksempel boligafgift og andelspris har det i dag, kan oplysningerne om låntyper godt være hensat til detaljer længere tilbage i salgsopstillingen. Dette også for ikke at gøre den umiddelbare informationsmængde for uoverskuelig.

8.4 Driftsresultat og afdrag på gæld

Driftsresultat og afdrag på gæld behandles under ét i dette afsnit, da nøgletallene har en del fællestræk i forhold til forklaringen af boligens reelle omkostning. Afdrag på gæld er en udgift her og nu, men da afdraget én til én samtidig forhøjer egenkapital og dermed andelsprisen, er det ikke en omkostning. Det samme gør sig gældende omkring driftsresultatet. Et positivt driftsresultat har man direkte eller indirekte indbetalt til via boligafgiften. Det er altså en udgift, men det positive driftsresultat forhøjer ligeledes egenkapitalen én til én, og dermed er det heller ikke en omkostning. Man har sjældent negative afdrag, men man skal naturligvis være opmærksom på, at et negativt driftsresultat har den modsatte påvirkning. En lavere boligafgift, men tilsvarende også et fald i egenkapital og andelspris.

Tabel 8.5

Bolig	A	B	C	D	E	F	G
Boligafgift	2.748	3.034	3.044	1.549	6.129	7.660	4.733
Andel i afdrag pr. md.	500	316	273	0	264	1.407	0
Andel i driftsres. pr. md.	1.336	654	403	67	-4	-527	88

I Tabel 8.5 kan man se, at der er stor variation i både afdragenes og driftsresultaternes størrelse i mellem de forskellige boliger. Sammenholdt med, at de to nøgletal har en direkte indflydelse på boligens omkostninger, virker det meget relevant at have informationen med. Eksempelvis har bolig A en boligafgift på 2.748 kr. Hvis man lægger afdrag og driftsresultat sammen kan man se, at hele 1.836 kr., ca. 2/3 af boligafgiften, i realiteten er en opsparing. Bolig F betaler de højeste afdrag, 1.407 kr., i forhold til de andre boliger i casen, men til gengæld er der et negativt driftsresultat på 527 kr. som gør, at den samlede "indvirkning" på boligens omkostning kun udgør 880 kr.

Tabel 8.6

Bolig	A	B	C	D	E	F	G
Boligafgift	2.748	3.034	3.044	1.549	6.129	7.660	4.733
Månedlig boligudgift	6.475	5.957	5.808	4.585	9.249	9.327	4.920
Andel i afdrag pr. md.	500	316	273	0	264	1.407	0
Andel i driftsres. pr. md.	1.336	654	403	67	-4	-527	88

Afdrag og driftsresultat kan altså udgøre en stor del af boligafgiften. Nu har vi tidligere fundet et nøgletal for boligudgiften, og det er nok i virkeligheden nærmere det, som beløbene skal holdes op imod. I Tabel 8.6 er medtaget den månedlige udgift, som vi har beregnet tidligere. Hvor afdrag og driftsresultatet udgjorde 2/3 af boligafgiften i bolig A, udgør de kun mindre end 1/3 af den månedlige boligudgift. Betydningen af de to nøgletal bliver altså i den forbindelse mindre, men kan dog stadig være væsentlig.

Jeg mener, at afdrag og driftsresultat er ganske relevante størrelser i forbindelse med vurderingen af andelsboligens økonomi. Men der kan være uhensigtsmæssigheder forbundet med at kræve disse tal oplyst i en salgsopstilling. Både for afdrag og driftsresultat gælder det, at tallene ikke direkte kan sammenlignes andelsboliger i mellem, fordi det ikke er relative størrelser. Man bliver i så fald nødt til at sammenholde tallene med enten boligafgift eller boligudgift. Denne ekstra udregning kan være med til at forværre overskueligheden, hvilket er en direkte modsætning i forhold til det, vi ønsker at opnå.

Driftsresultatets ustabilitet kan også være med til at diskvalificere oplysningen. Driftsresultatet dækker alene over det seneste årsregnskabs oplysninger. Det siger ingenting om, hvad der forventes fremadrettet. Et driftsresultat kan være stærkt påvirket af ekstraordinære indtægter eller udgifter, såsom henholdsvis lejlighedssalg[11] eller uventede driftsudgifter. Man kan altså frygte, at tallet kan være mere misvisende end retvisende og i bedste fald blot være noget uoverskueligt at skulle forholde sig til.

Isoleret set kan både afdrag og driftsresultat bibringe nyttig information, men jeg vil påstå, at noget af informationen allerede implicit findes i nogle af de andre nøgletal. For eksempel hvis en kontantpris er meget lav, men boligudgiften er relativt høj, så indikerer det en konservativ økonomisk sammensætning i foreningen. Det kan være, at der går penge til afdrag, eller at der budgetteres med positivt driftsresultat – begge dele har samme betydning for andelsbolighaveren.

Ud fra ovenstående vurderes det, at den nye tilvejebragte information ved afdrag og driftsresultat ikke opvejer den uoverskuelighed og måske misvisning, som tallene også kan frembringe. Det må derfor være noget, man tager med i den endelige analyse, som jeg mener, man bør foretage inden et køb – ved grundig gennemgang af regnskab.

[11] Såfremt andelsboligforeningen har lejere som fraflytter foreningen, kan foreningen sælge boligerne som andelsboliger og indtægten vil tilfalde foreningen. I forhold til andelsprisen ændrer det dog ingenting. Det svarer til, at et aktieselskab udvider aktiebeholdningen – den ekstra kapital der tilstrømmer skal fordeles på tilsvarende flere aktier.

9 Forslag til information i salgsopstilling

Forrige kapitel handlede meget om at finde balance mellem informationens relevans og selve informationsmængden. Det er vigtigt, at køber får så meget information som muligt, men omvendt kan for meget information også gøre det hele uoverskueligt.

I forhold til forrige kapitel er nedenstående oplysninger i fundet egnet og yderst relevante til en salgsopstilling for en andelsbolig:

Tabel 9.1

Bolig	A	B	C	D	E	F	G
Boligafgift	2.748	3.034	3.044	1.549	6.129	7.660	4.733
Andelspris	890.000	698.000	660.000	725.000	745.000	398.000	44.685
Månedlig boligudgift	6.475	5.957	5.808	4.585	9.249	9.327	4.920
Andelspris + nettogæld	1.012.854	991.208	810.263	744.292	1.263.229	1.709.285	1.522.761
Gældsgraden	0,12	0,27	0,21	0,02	0,38	0,65	0,98

Som de er præsenteret i denne opgave og nu i Tabel 9.1 kan informationerne godt virke lidt uoverskuelige, ikke desto mindre mener jeg de skal med. Der kan derimod gøres noget for at præsentere informationerne hensigtsmæssigt.

Boligafgift og andelspris skal præsenteres for sig og præsenteres som de primære informationer. Det er de oplysninger, som man kender i dag, og det er også de faktiske og juridiske beløb som handlen bygger på.

De resterende tre informationer: boligudgift, andelspris + nettogæld og gældsgrad bør - selvom de skal præsenteres som sekundære informationer - have en fremtrædende position. Det vil sige, at oplysningerne skal være tilgængelige på forsiden. Det skal i hvert fald være sådan, at informationen fremgår i alle annoncer, om det måtte være i ejendomsmæglernes udstillingsvinduer eller i aviser, på internettet eller andre steder. Det skal dog sikres, at informationerne ikke fremgår som de reelle salgspriser mm. Det skal sikres, at forbrugeren er klar over, at det informationerne blot er hjælpeberegninger. Det kan for eksempel gøres ved rent layoutmæssigt at adskille dem fra den anden information og eventuelt præsentere dem sammen med en kort hjælpetekst. Endelig udformning og krav til tekst mm. behandles ikke i denne opgave.

Månedlig boligudgift i form af finansieringsforslag er en naturlig del af en salgsopstilling på en ejerbolig. Finansieringsforslaget er ofte uddybet på de bageste sider i salgsopstillingen. Henvist til

de mere interesserede læsere. Det samme kunne fint gøre sig gældende for en salgsopstilling på en andelsbolig. Men dog fortsat med selve boligudgiften på forsiden.

Årsagen til, at de nye informationer skal have denne fremtrædende rolle er, at de i modsætning til de eksisterende informationer kan bruges som fix-punkter for forbrugeren. Normalt når man lægger budget forud for boligkøb, kommer man frem til en fast månedlig ydelse, man kan sidde for, og måske også en maksimal kontantpris man kan købe for. Disse tal er dog svære at konvertere til andelsboligpriser og boligafgifter, som det er gennemgået i opgaven.

Idéen med boligudgift og andelspris + nettogæld er altså, at man kan bruge de oplysninger, som man har regnet sig frem til i forbindelse med ejerboligkøb til andelsboligkøb også. Nedenfor vises et eksempel på, hvordan en forbruger kan sikre sig at gøre et økonomisk fornuftigt køb. En forbruger har regnet sig frem til en maksimal kontantpris på 1,4 mio. kr. og en maksimal månedlig ydelse på 10.000 kr. I nedenstående Tabel 9.2 vises, hvilke boliger, som forbrugeren har mulighed for at købe. Det, der lægges vægt på her, er, at selvom der findes en bolig med en andelspris + nettogæld til for eksempel 1,3 mio. kr., så kan den altså ikke umiddelbart godkendes, hvis den månedlige boligudgift er over 10.000 kr. På samme måde og mindst lige så vigtigt, så er det ikke umiddelbart godt nok, at forbrugeren har fundet en bolig med en lav boligudgift på f.eks. 7.000 kr., hvis andelspris + nettogæld er over 1,4 mio. kr.

Kvaliteten i de to nøgletal er, at såfremt forbrugeren holder sig inden for disse to afgrænsninger i eksemplet, så vil andelsboligkøbet ud fra en rent økonomisk betragtning være fornuftigt.

Tabel 9.2

Andelspris + nettogæld kr. pr. md.	7.000	8.000	9.000	10.000	11.000	12.000
1.600.000	-	-	-	-	-	-
1.500.000	-	-	-	-	-	-
1.400.000	Ok	Ok	Ok	Ok	-	-
1.300.000	Ok	Ok	Ok	Ok	-	-
1.200.000	Ok	Ok	Ok	Ok	-	-
1.100.000	Ok	Ok	Ok	Ok	-	-
1.000.000	Ok	Ok	Ok	Ok	-	-
900.000	Ok	Ok	Ok	Ok	-	-

Boligudgift kr. pr. md.

Man kan spørge sig selv, om gældsgraden nu er nødvendig, når det nævnes, at man med andelspris + nettogæld og boligudgift kan sikre sig et økonomisk fornuftigt køb. Det mener jeg, at den er. Gældsgraden kan være meget forklarende. Hvis man for eksempel ser på en bolig med en meget

høj andelspris + nettogæld, men en meget lav boligudgift, vil gældsgraden kunne indikere, om det er en billig finansiering, der giver denne sammenhæng.

En bestemt gældsgrad kan også være en relevant faktor for nogle forbrugere. Alt efter forbrugerens privatøkonomi kan gældssammensætningen i foreningen være positiv eller negativ. Det vil alt andet lige være sådan, at hvis forbrugeren har en meget lav egenkapital, så vil en forening med en høj gældsgrad være at foretrække, da der på den måde opnås den billigste finansiering. Omvendt kan en forbruger med en meget høj egenkapital godt ønske sig at undgå at købe sig ind i gæld. I dette tilfælde vil forbrugeren se efter en forening med en meget lav gældsgrad.

Til sidst kan det også nævnes, at gældsgraden kan bruges som faresignal ved foreninger, som er så højt gældsat, at det kan give problemer fremover. Der vil en høj gældsgrad i hvert fald indbyde til, at man undersøger forholdene nærmere inden en investering.

10 Konklusion

Ved undersøgelse af prisudviklingen for andelsboliger er vanskelighederne ved prissammenligning til eksempelvis ejerboliger gennemgået. Ligeledes er den vanskelige adgang til fyldestgørende datamateriale også gennemgået.

Undersøgelsen omkring prisudviklingen de seneste 20 år, tyder dog kraftigt på, at andelsboliger er steget relativt mere i pris end ejerboliger. Udlejningsejendomme med ni eller flere lejligheder, som danner baggrund for prisfastsætningen af flertallet af andelsboliger, er i perioden 1992 til 2010 steget 403 %. Til sammenligning er prisen på henholdsvis ejerboliger og enfamiliehuse kun steget 246 % og 190 %.

I forbindelse med udregningen af selve omkostningen ved at bo i en andelsbolig kontra en ejerbolig blev det vist, at ved 20 % egenkapitalfinansiering og 80 % fremmedkapitalfinansiering og en identisk markedsværdi for andelsboliger og ejerboliger, er andelsboligen dyrere end ejerboligen. Andelsboligens user costs blev beregnet til 5.630 kr. og ejerboligens user costs blev beregnet til 5.209 kr.

Antagelsen om 20 % egenkapitalfinansiering og 80 % fremmedkapitalfinansiering er dog langt fra altid korrekt. Derudover blev det sandsynliggjort, at mange andelsboliger på grund af maksimalprisbestemmelserne ikke handles til markedsværdien. Derfor er der blevet beregnet user costs med finansieringsandelen og markedsværdien som variable. Beregningerne viste, at de to variable er helt afgørende for, hvilken boligform der er billigst. Eksempelvis bliver andelsboligen billigere end ejerboligen, hvis egenkapitalandelen er større end 60 %, eller hvis andelsboligen på grund af maksimalprisbestemmelserne har en markedsværdi, som er mindre end 70 % af ejerboligens. Udregningerne vises i Tabel 5.2.

Det, at der kan være så stor forskel i andelsboligernes reelle omkostninger og det faktum, at de er steget mere i pris end ejerboligerne de seneste 20 år, understøtter vigtigheden af, at man som forbruger skal kunne gennemskue en andelsboligs økonomi.

Det er dog blevet vist i opgaven, at andelsboligsalgsopstillingen, som vi kender den i dag, er mangelfuld på flere områder. Salgsopstillingen mangler oplysningerne om den månedlige boligudgift. Salgsopstillingen mangler et fix-punkt, som kan bruges til at sammenligne priser på andelsboliger i mellem. Og salgsopstillingen mangler en indikator for, hvordan gældsbyrden er i foreningen.

Derfor er der i opgaven blevet vist vigtigheden af følgende supplerende informationer: boligudgift, andelspris + nettogæld og gældsgraden.

Boligudgiften fortæller med ét tal, hvor meget køber skal betale om måneden, givet en egenkapitalfinansiering på 0 %. Det gør, at der uden yderligere beregninger kan sammenlignes med andre andelsboliger og sammenholdes med det budget, man eventuelt har lagt.

Andelspris + nettogæld fungerer som en teoretisk kontantpris, der langt hen ad vejen kan sammenlignes med ejerboligens kontantpris. Det giver køber et fix-punkt, som andelsboliger kan sammenlignes ud fra, og til en hvis grad også kan sammenlignes med priserne på ejerboliger. Hvor boligudgiften kun er et udtryk for cash flow og ikke omkostninger er andelspris + nettogæld et udtryk for værdien af ejendommen og dermed implicit en indikator for, hvilke omkostninger der er forbundet med boligen.

Gældsgraden tydeliggør andelsboligforeningens gældssituation. Nogle købere kan have fordel af en bestemt forholdsmæssig finansieringssammensætning og kan bruge nøgletallet i den forbindelse. Desuden kan nøgletallet bruges som en kraftig indikator på, om det er en andelsboligforening i økonomiske vanskeligheder. En meget høj gældsgrad må indbyde til, at man undersøger forholdene i foreningen nærmere.

Med ovenstående ekstra informationer kan man nemt og overskueligt spotte andelsboliger med en ringe økonomi og samtidigt blåstemple de mange gode, sunde andelsboligforeninger, der også findes.

Litteraturliste

Andelsboliger i spændetrøje, Børsen, 11. oktober 2010, http://borsen.dk/nyheder/boligen/artikel/1/193071/andelsboliger_i_spaendetroeje.html

Andelsboligloven, Lovbekendtgørelse nr. 960 af 19. september 2006, Bekendtgørelse af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Erhvervs- og Byggestyrelsen, 2006, Analyse af andelsboligsektorens rolle på boligmarkedet.

Hansen, I og Knudsen, HK, 2010, Inkonverterbare lån til andelsboligforeninger, Nationalbankens kvartalsoversigt, 2. kvartal, pp. 135-141.

Lejeloven, Lovbekendtgørelse nr. 989 af 21. oktober 2009, Bekendtgørelse af lov om leje.

Lov om omsætning af fast ejendom, Lovbekendtgørelse nr. 1073 af 2. november 2006, Bekendtgørelse af lov om omsætning af fast ejendom.

Lunde, J, 2006, Københavnerpriser, andelsboligfordele, "penge over bordet" og Århushistorier. – Gamle, aktuelle og kommende kapitler i den florissante, delvist skattefinansierede andelsbolig-historie, Foreløbig udgave

Lunde, J, 1998a, Boligudgifter og user costs, Undervisningsnote.

Mybanker.dk, lokaliseret 12. maj 2012: http://www.mybanker.dk/bank/nyt_laan/andelsboliglaan/

Normalvedtægt for en privat andelsboligforening, Erhvervs- og boligstyrelsen, december 2006, http://www.servicehaandbogen.dk/PDFer/garantiordning/89_107.pdf

Realkredit Danmark, juni 2011, Gælden i andelsboliger lavere end rygtet, Risikostyring og funding, Lyngby.

Realkredit Danmark, september 2011, Gælden i andelsboliger lavere end rygtet, Risikostyring og funding, Lyngby.

Realkredit Danmark, marts 2012, Status på andelsboligmarkedet, Risikostyring og forretnings-udvikling, København Ø.

Realkreditloven, Lovbekendtgørelse nr. 898 af 4. september 2008, Bekendtgørelse af lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v.

Tinglysningsloven, Lovbekendtgørelse nr. 158 af 9. marts 2006, Bekendtgørelse af lov om tinglysning.

Økonomigruppen, 2008, Notat om prisudviklingen på andelsboliger, Udvalgssekretariat, Folketinget.

CITYMÆGLERNE ApS
Gammel Kongevej 147, 1850 Frederiksberg C
Tlf.: 33 934 935
Hjemmeside: www.citym.dk
E-mail: info@citym.dk

CITYMÆGLERNE

Flot, indflytningsklar 2-vær. - God som delelejlighed

Sags nr. 489

Rantzausgade 9, 1.th.
2200 København N

Ejendomsmæglerens oplysning til parterne
Er ejendomsmægleren tilknyttet eller har ejendomsmægleren samarbejdsaftaler med realkreditinstitut, pengeinstitut, forsikringsselskab eller andet:

__X__ Ja_____ Nej jf. side 2

Modtager ejendomsmægleren vederlag/provision/rabat for fremskaffelse af finansiering, forsikringer, annoncering eller andre:

__X__ Ja_____ Nej jf. side 2

Har ejendomsmægleren, dennes nærtstående eller ansatte en økonomisk eller personlig interesse i omsætningen af nærværende ejendom eller i parternes valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilknytning til omsætning af fast ejendom:

_____ Ja __X__ Nej Hvis ja, hvilke

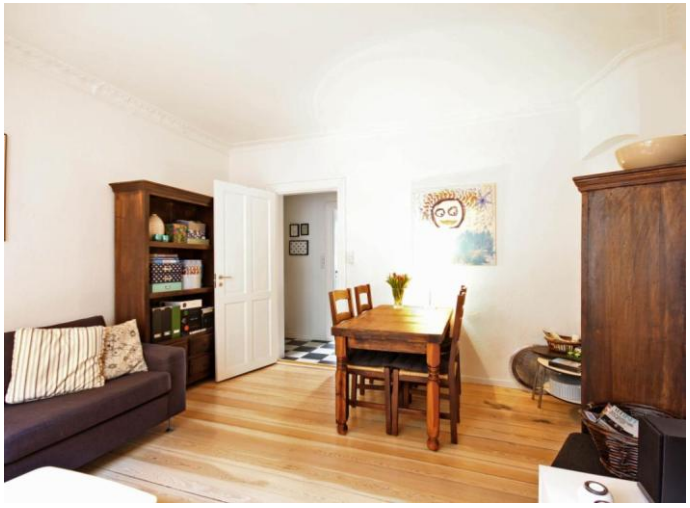
Vigtig information

Der gøres opmærksom på at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen rådgiver.

Købspris **890.000**	**Boligydelse/md.** **2.748**	**Boligareal** ..... **60 m²**	**Antal rum.:** **2**
Udbetaling **890.000**	**Anvendelsesudg./md.** **700**	**Andre arealer** ..... **0 m²**	**Opført/ombyg.:** **1900/1996**

CITYMÆGLERNE

Rantzausgade 9, 1. th., 2200 København N **Sags nr. 489**



Beskrivelse

I yderst veldrevet andelsforening i roligt kvarter på Nørrebro sælges nu denne skønne andelslejlighed. Lejligheden er beliggende på 1. sal i ro og fred fra byens puls. Lejligheden er beliggende tæt på Forum Metrostation, Søerne og CBS.

Andelsforeningen har en yderst fornuftig økonomi med en samlet gæld i foreningen på ca. kr. 2,8 mio. fordelt på 16 lejligheder. Grundet den solide økonomi er der ikke udsigt til stigning i boligafgiften. Ejendommen fremstår i velholdt stand med termovinduer. Fællesarealer består af en lille hyggelig gård med mulighed for grill. Endvidere har lejligheden adgang til loftrum og fælles tørreloft.

Lejligheden fremstår over alt i indflytningsklar stand og byder på følgende gode indretning: Entré med adgang til samtlige rum. Flot nyere badeværelse med separat bruseniche. Lækkert nyere elementkøkken med gode hårde hvidevarer. Endvidere rummeligt soveværelse mod gården samt stor opholdsstue med god plads til både spise og opholdsafdeling.

Lejligheden er med flotte plankegulve, højt til loftet samt termovinduer. Rigtig god som delelejlighed.

Så er du på udkig efter en lejlighed med en central beliggenhed, et øjeblik fra H.C. Ørstedsvej, Frederiksberg og i en behagelig afstand til Rådhuspladsen er denne lejlighed det helt rigtige valg for dig.

CITYMÆGLERNE

Rantzausgade 9, 1. th., 2200 København N **Sags nr. 489**

Rantzausgade 9, 1. th., 2200 København N **Sags nr. 489**

CITYMÆGLERNE

Rantzausgade 9, 1. th., 2200 København N

Sags nr. 489

Antal enheder i forening 16 **boliger og** 0 **erhverv**
Beskrivelse af andelsboligforeningen

Inventar og løsøre

Følgende hårde hvidevarer og andet inventar medfølger og er inkluderet i købsprisen:

Emhætte

Følgende hårde hvidevarer og andet inventar findes i andelsboligen og kan købes separat:

Klædeskab jf. vurderingsrapport, Køleskab og komfur jf. vurderingsrapport

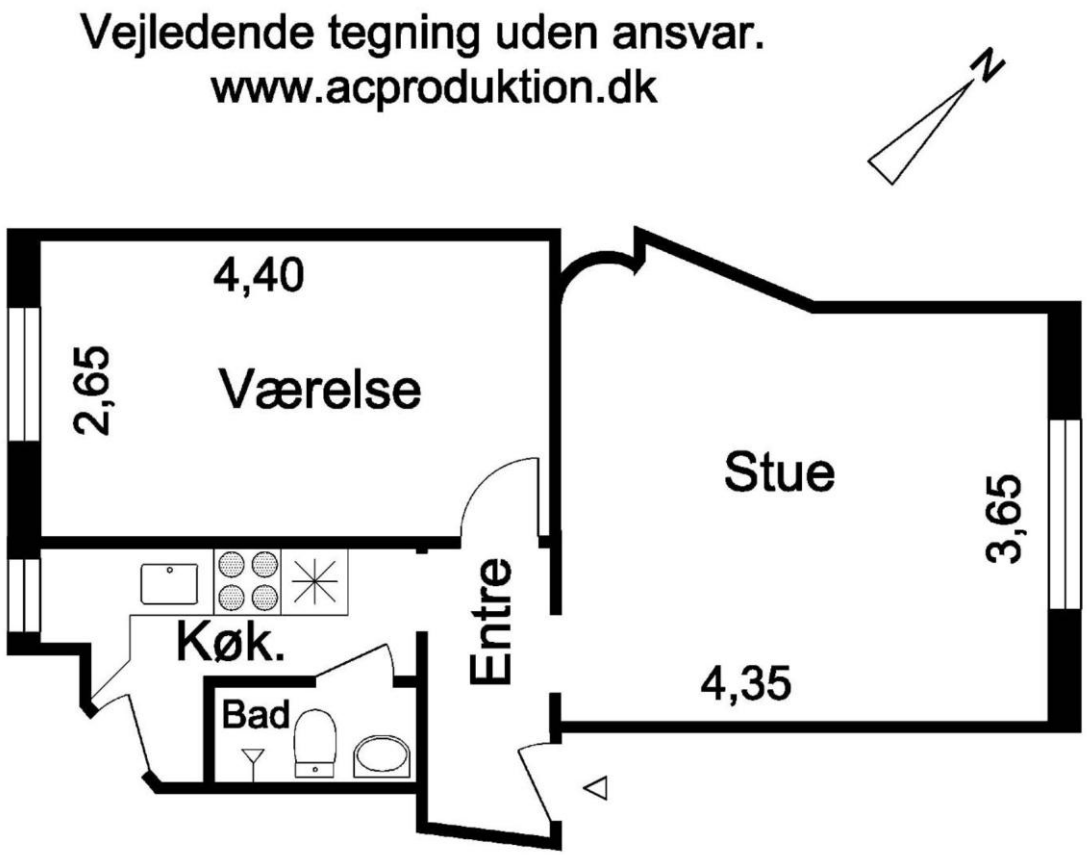
Brugsret og fællesfaciliteter

Loftrum, gårdmiljø, dørkaldeanlæg.

CITYMÆGLERNE

Rantzausgade 9, 1. th., 2200 København N

Sags nr. 489



Faste oplysninger / Diverse oplysninger

CITYMÆGLERNE

Adresse Rantzausgade 9, 1. th., 2200 København N	Sag nr. 489	Dato: 1. marts 2012
Købspris 890.000	Boligydelse/md. 2.748	Anvendelsesudgifter/md. 700

Ejendomsmæglerens oplysning til parterne

Ejendomsmægleren er tilknyttet, eller har samarbejdsaftale med:
Andre: Ejendomsmæglernes Landsorg., Lokalavisen Frederiksberg/Vesterbro, Søndagsavisen

COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af EL

CITYMÆGLERNE

Adresse Rantzausgade 9, 1. th., 2200 København N | Sag nr. 489 | Dato: 1. marts 2012
Købspris 890.000 | Boligydelse/md. 2.748 | Anvendelsesudgifter/md. 700

Ejendomsoplysninger

Kommune ..... : København
Matr. nr ..... : 681 Udenbys Klædebo Kvarter, København
Zonestatus ..... : Byzone
Andel nr: ..... :
Må benyttes til ..... : Helårsbeboelse
ifølge ..... : BBR

Boligareal ifølge BBR ..... : 60
Andre arealer ifølge BBR ... : 0
Heraf garage/carport ..... : 0/0
Heraf udhus ..... :
Heraf kælder ..... : 0
Opført / ombygget år ..... : 1900/1996

Fordelingstal vedr. foreningens formue ....:
Fordelingstal vedr. boligafgiften ..... :

Bemærkninger til boligafgiftens fordeling:

Servitutter, byrder og andre anvendelsesbegrænsninger

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Forsikringsforhold

Forsikringspræmien, der indgår i boligafgiften, er baseret på ABFs nuværende præmie
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
svamp: _____ insekt: _____ rørskade: _____
Forbehold: Forsikringspolice foreligger endnu ikke

Oplysning om energimærkning

Energimærkning: Der foreligger energimærkning af med energiklassifikation: D

Ejendomsmæglerens oplysning til parterne

Er ejendomsmægleren tilknyttet eller har ejendomsmægleren samarbejdsaftaler med:

Realkreditinstitut	X	Nej		Ja	Hvilke:
Pengeinstitut		Nej	X	Ja	Hvilke: Alm. Brand Bank (henvisningssam-
Forsikringsselskab		Nej	X	Ja	Hvilke: NASSAU
Andre		Nej	X	Ja	Hvilke: Der henvises til side 1f.

Modtager ejendomsmægleren eller dennes ansatte vederlag/provision/rabat for fremskaffelse af:

Finansiering		Nej	X	Ja	Hvis ja, hvorfra: Alm. Brand Bank
Forsikring	X	Nej		Ja	Hvis ja, hvorfra:
Annoncering	X	Nej		Ja	Hvis ja, hvorfra:
Andre ydelser	X	Nej		Ja	Hvis ja, hvorfra:

Parterne har ret til at få oplyst vederlagets/provisionens/rabattens størrelse

Øvrige forhold

CITYMÆGLERNE

Adresse Rantzausgade 9, 1. th., 2200 København N
Købspris 890.000

Sag nr. 489
Boligydelse/md. 2.748

Dato: 1. marts 2012
Anvendelsesudgifter/md. 700

Beregning af bruttohusleje	Kontanthandel		Finansieret handel
Boligafgift jf. sælgers oplysning	kr.	28.410	kr.
Fællesantenne	kr.	0	kr.
Kabel-tv	kr.	4.200	kr.
Internet	kr.	360	kr.
Boligydelse i alt	**kr.**	**32.970**	**kr.**
A conto varme	kr.	6.000	kr.
A conto vand / vandafledning	kr.	2.400	kr.
Anvendelsesudgifter a conto i alt	**kr.**	**8.400**	**kr.**
Finansiering af købspris (indskud)			kr.
Bruttoudgift i alt pr. år	kr.	41.370	kr.
Bruttoudgift i alt pr. måned	kr.	3.448	kr.

Beregning af nettohusleje	
Bruttoudgift pr. år	kr.
Renteudgift kr. 0	
31,80 % heraf	kr.
Nettoudgift pr. år	kr.
Nettoudgift pr. måned	kr.

Andelen udbydes ikke med finansiering af købsprisen, hvorfor brutto- og nettoydelserne vil være de samme.

Kontantbehov ved køb	Kontanthandel		Finansieret handel
Købspris / udbetaling	kr.	890.000	kr.
Forudbetaling af boligafgift/depositum	kr.	0	kr.
Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.		kr.
Bankgarantistillelse, anslået	kr.	1.500	kr.
I alt	kr.	891.500	kr.

Finansiering af købspris

Andelen udbydes ikke med finansiering af købsprisen.

Bemærkninger til finansieringen: Brutto- og nettoberegningerne er under forudsætning af kendte skatte procenter, rentesatser og rentefradragsret samt gældende regler. Der tages forbehold for, hvorvidt finansieringen kan opnås. Ændringer i finansieringen vil medføre ændring af brutto/nettoudgiften.

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen

Nykredit	909.232	31.03.2011
Nykredit	1.788.957	31.03.2011

Der henvises i øvrigt til foreningens regnskab

Køber indtræder udenfor købesummen i andelsboligforeningens lån i realkreditinstitut og/ eller i pengeinstitut med: solidarisk hæftelse ___ Ja __X__ Nej / pro rata hæftelse __X__ Ja ___ Nej.

Beregning af andelens værdi og købsprisen

Andel i foreningens formue jf. Seneste generalforsamling	kr.	900.607
Forbedringer i andelen	kr.	350.116
Tillæg / fradrag for andelens vedligeholdelsesmæssige stand	kr.	0
Særligt tilpasset inventar	kr.	730
Maksimalpris for andelen i henhold til andelsboliglovens § 5	kr.	1.251.453
Evt. nedslag i formueandelen	kr.	361.453
Samlet købspris	kr.	890.000
Løsøre der kan købes separat, jf. side 1*)	kr.	9.200
I alt at betale, hvis løsøret tilkøbes	kr.	899.200

Administrator

Boligexperten Administration A/S
Vesterbrogade 12, 4. sal
1620 København V
Telefon: 3322 9941
Telefax: 3322 6693
e-mail: adm@boligexperten.dk
www.boligexperten.dk

Andelsboligforeningen Rantfeld

Årsrapport 2010/11

Godkendt på generalforsamlingen, den / 2011

_____

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Foreningsoplysninger	3
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors påtegning	5
Årsregnskab 2010/11	
Anvendt regnskabspraksis	6 - 7
Resultatopgørelse 1. april 2010 - 31. marts 2011	8
Balance pr. 31. marts 2011	9
Noter til årsregnskabet for 2010/11	10 - 17
Andelskroneberegning	18

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen Rantfeld

Beliggende:
Griffenfeldsgade 56 m.fl.
2200 København N
Matr. nr. Udenbys Klædebo Kvarter 681
BBR nr.: 101 186547
CVR-nr. 12 40 63 12

Bestyrelse:
Thomas Baltzer Joensen, formand
Charlotte Olsen
Sabrina Bendjazia

Administrator:
Boligexperten Administration A/S
Vesterbrogade 12, 4. sal
1620 København V
Telefon: 3322 9941
Telefax: 3322 6693
e-mail: adm@boligexperten.dk
www.boligexperten.dk

Revision:
Anders Wejrup
Revisor, CMA
Kelsted 109
3670 Veksø Sj.
a.w@paradis.dk

Bankforbindelse:
Nordea Bank Danmark A/S

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Rantfeld.

Årsrapporten er, med nødvendige tilpasninger, aflagt i overensstemmelse årsregnskabslovens bestemmelser for Klasse A virksomheder samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2011 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2010 - 31. marts 2011.

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 18. maj 2011

Administrator

Boligexperten Administration A/S, Tommy Bergmann

Bestyrelsen

Thomas Baltzer Joensen, formand

Charlotte Olsen

Sabrina Bendjazia

Den uafhængige revisors påtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Rantfeld:

Jeg har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Rantfeld for regnskabsåret 2010/11, omfattende administrator- og bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven for Klasse A virksomheder med nødvendige tilpasninger. Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor jeg ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens bestyrelse har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven for klasse A virksomheder med nødvendige tilpasninger.

Revisors ansvar og den udførte revision

Mit ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af min revision.

Konklusion

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2011 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 2010/11 i overensstemmelse med årsregnskabsloven for Klasse A virksomheder med nødvendige tilpasninger.

Veksø, den 18. maj 2011

Anders Wejrup
Revisor, CMA

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Rantfeld er aflagt i overensstemmelse med foreningens vedtægter og bestemmelserne i årsregnskabsloven for klasse A virksomheder med nødvendige tilpasninger.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift og garageleje 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 ændret i forhold til tidligere år på følgende områder: Foreningens ejendom er nu værdiansat til den offentlige ejendomsvurdering (tidligere til anskaffelsessum), prioritetsgæld er værdiansat til kursværdi (tidligere til nominelværdi) og hensættelse til senere vedligeholdelse indregnes som en del af egenkapitalen. Sammenligningstal er korrigeret i overensstemmelse hermed.

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 mv. i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

INDTÆGTER

Boligafgift og erhvervsleje vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

EKSTERNE OMKOSTNINGER

Eksterne omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen og omfatter omkostninger til ejendom, reparation- og vedligeholdelse og administration.

FINANSIELLE POSTER

Finansielle indtægter og omkostninger indgår i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv..

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.

Balancen

Foreningens ejendom (grund og bygning) måles til den offentlige ejendomsvurdering. Værdireguleringer som følge af ændringer i ejendomsvurderingen føres direkte på foreningens egenkapital. Der afskrives ikke på foreningens ejendom. Ejendommen er således optaget til anskaffelsessum med tillæg eller fradrag af efterfølgende års værdireguleringer som følge af stigning eller fald i den offentlige ejendomsvurdering.

TILGODEHAVENDER

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

EGENKAPITAL

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud, overført resultat, kursreguleringsfond, værdiregulering af ejendommen og hensættelse til senere vedligeholdelse.

PRIORITETSGÆLD

Prioritetsgæld er værdiansat til kursværdi. Kursreguleringen føres over egenkapitalen.

ØVRIGE GÆLDSFORPLIGTELSER

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

NØGLETAL

De i note 20 anførte nøgletal har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold.

ANDELSVÆRDI

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 21. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne, herunder at hensættelse til vedligeholdelse ikke kan medregnes ved beregning af andelsværdien, jf. vedtægternes § 22.

Resultatopgørelse for året 2010/11
1. april - 31. marts

	Note	Realiseret 2010/11	Budget 2010/11	Realiseret 2009/10
Indtægter:				
Boligafgifter, andelshavere		701.428	701.000	701.014
Erhvervsleje		68.306	100.000	100.248
Byfornyelsestilskud		7.669	9.000	12.509
Øvrige indtægter		4.568	0	5.700
Indtægter i alt		**781.971**	**810.000**	**819.471**
Eksterne omkostninger:				
Ejendomsomkostninger	1	168.851	185.500	179.295
Reparation og vedligeholdelse	2	67.104	95.000	108.683
Administrationsomkostninger	3	93.231	92.800	87.945
Eksterne omkostninger i alt		**329.186**	**373.300**	**375.923**
Resultat af ordinær drift		**452.785**	**436.700**	**443.548**
Renteindtægter og lignende indtægter	4	1.817	0	2.291
Renteudgifter og lignende udgifter	5	86.122	125.000	139.120
Årets resultat før skat		**368.480**	**311.700**	**306.719**
Skat af årets resultat	6	5.202	20.000	11.274
Årets resultat, overskud		**363.278**	**291.700**	**295.445**

Resultatdisponering:

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at årets resultat overføres til egenkapitalen, jf. note 12.

Resultatopgørelse efter likviditetsprincip	Realiseret 2010/11	Budget 2010/11	Realiseret 2009/10
Årets resultat før afdrag på bogførte lån	363.278	291.700	295.445
Egne betalte afdrag på bogførte lån, netto	-136.118	-65.000	-63.858
Årets resultat og budget efter likviditetsprincip	**227.160**	**226.700**	**231.587**

Balance pr. 31. marts

AKTIVER	Note	2011	2010
Ejendommen, matr. nr. Udenbys Klædebo 681	7	24.700.000	25.000.000
Anlægsaktiver		**24.700.000**	**25.000.000**
Periodeafgrænsningsposter	8	23.205	0
Varmeregnskab	9	35.468	31.905
Andre tilgodehavender	10	25.748	24.450
Tilgodehavender		**84.421**	**56.355**
Likvide beholdninger	11	489.824	292.791
Likvide beholdninger		**489.824**	**292.791**
Aktiver i alt		**25.274.245**	**25.349.146**

PASSIVER			
Egenkapital	12		
Andelsindskud		136.000	135.000
Overført resultat m.v.		1.758.363	1.396.085
Kursreguleringsfond		-47.840	-47.353
Værdiregulering af ejendommen		18.567.237	18.867.237
Hensættelse til senere vedligeholdelse		2.075.799	2.075.799
Egenkapital i alt		**22.489.559**	**22.426.768**
Prioritetsgæld	13	2.698.189	2.833.820
Langfristede gældsforpligtelser		**2.698.189**	**2.833.820**
Selskabsskat	6	5.202	11.274
Vandregnskab	14	27.299	7.469
Anden gæld	15	53.996	69.815
Kortfristede gældsforpligtelser		**86.497**	**88.558**
Passiver i alt		**25.274.245**	**25.349.146**
Sikkerhedsstillelser & Garantier	16 - 17		
Eventualforpligtelser	18		
Bestyrelsesansvarsforsikring	19		
Nøgletal	20		
Andelskroneberegning	21		

Noter til årsregnskabet for 2010/11

	Realiseret 2010/11	Budget 2010/11	Realiseret 2009/10
Note 1. Ejendomsomkostninger			
Skatter & afgifter incl. vand, renovation mv.	95.156	107.500	102.299
Forsikringer	29.175	31.000	29.277
Elforbrug	12.685	12.000	10.019
Løn, vicevært	19.200	0	19.200
Graffitiafrensning	0	0	13.125
Vinduespolering	6.750	0	5.375
Skadedyrsbekæmpelse	5.475	0	0
Tomgang, G. 56 st. tv.	410	0	0
Renholdelse, samlet budget	0	35.000	0
Ejendomsomkostninger i alt	**168.851**	**185.500**	**179.295**
Note 2. Reparation og vedligeholdelse			
Blikkensiager (udskiftning af vandlås, renset afløb)	6.824	0	3.181
Elektriker (Hpfi relæer, 18 udendørs lamper)	35.590	0	4.168
Murer	0	0	5.044
Tømrer og snedker (tætningslister G. 56 1. th.)	6.380	0	37.251
Postkasseanlæg	0	0	18.700
Teknisk rådgivning (svampeskade, rest forsikringssag)	900	0	2.319
Låsesmed	0	0	8.429
Varmeanlæg	11.107	20.000	15.313
Gård- og haveanlæg	3.212	0	6.907
Diverse materialekøb, småanskaffelser mv.	3.091	0	7.371
Reparation og vedligeholdelse, samlet budget	0	75.000	0
Reparation og vedligeholdelse i alt	**67.104**	**95.000**	**108.683**
Note 3. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar mv., Boligexperten	41.656	47.500	40.232
Lønadministration	3.288	0	4.110
Bestyrelsesgodtgørelse	7.800	7.800	6.000
Revision og udarbejdelse af årsregnskab	6.000	6.000	10.000
Juridisk assistance	0	0	1.125
Omkostninger mv. ved indfrielse af BRF lån	2.089	0	0
Generalforsamling og møder i øvrigt	2.736	2.000	644
Tilskud til gårdfest	0	0	1.664
Kontorartikler, porto, gebyrer m.v.	4.772	8.000	5.442
Nordea Danmark A/S, forlængelsesprovision	1.000	0	0
Målerpasning, varme- og vandregnskab (Ista)	14.426	18.500	18.728
Tab på debitorer (Anders Arentoft)	8.906	0	0
Diverse omkostninger	558	3.000	0
Administrationsomkostninger i alt	**93.231**	**92.800**	**87.945**

Noter til årsregnskabet for 2010/11

	Realiseret 2010/11	Budget 2010/11	Realiseret 2009/10
Note 4. Renteindtægter og lignende indtægter			
Nordea Bank Danmark A/S	1.817	0	2.291
Renteindtægter og lignende indtægter i alt	**1.817**	**0**	**2.291**
Note 5. Renteudgifter og lignende udgifter			
Nykredit Realkredit A/S	45.669	0	45.549
BRF A/S (indfriet 31/5 2010)	-624	0	3.036
Nordea Kredit Realkreditaktieselskab	41.077	0	90.535
Renteudgifter, samlet budget	0	125.000	0
Renteudgifter og lignende udgifter i alt	**86.122**	**125.000**	**139.120**
Note 6. Skat af årets resultat			
Beregnet skat af erhvervsmæssig indkomst	5.202	20.000	11.274
Skat af årets resultat i alt	**5.202**	**20.000**	**11.274**

Note 7. Ejendommen matr. nr. Udenbys Klædebo Kvarter 681

Ejendomsværdien er ved den almindelige vurdering pr. 1. oktober 2010 vurderet til 24.700.000, heraf grundværdi 1.808.500.

Den regnskabsmæssige værdi fremkommer således:	2010/11	2009/10
Anskaffelsessum pr. 1. april	6.132.763	6.132.763
Anskaffelsessum pr. 31. marts	**6.132.763**	**6.132.763**
Værdireguleringer pr. 1. april	18.867.237	18.867.237
Årets værdiregulering	-300.000	0
Værdiregulering pr. 31. marts	**18.567.237**	**18.867.237**
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. marts	**24.700.000**	**25.000.000**
Anskaffelsessummen sammensætter sig således:		
Oprindelig anskaffelsessum	2.917.141	2.917.141
Renoveringer og forbedringer	3.215.622	3.215.622
Anskaffelsessum pr. 31. marts	**6.132.763**	**6.132.763**

Noter til årsregnskabet for 2010/11

Note 7 fortsat:

Ejendommen er forsikret til nyværdi i Alm. Brand. Policen er oprettet for en 3-årig aftaleperiode, der udløber den 30. september 2012.

	2010/11	2009/10
Note 8. Periodeafgrænsningsposter		
Københavns E (forudbetalt vand)	12.205	0
Energimærkning (13.750 der afskrives over 5 år)	11.000	0
Periodeafgrænsningsposter i alt	**23.205**	**0**
Note 9. Varmeregnskab, netto		
Afholdte varmeudgifter	167.858	144.110
Varmebidrag	-132.390	-112.205
Varmeregnskab, netto i alt	**35.468**	**31.905**
Note 10. Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende boligafgift	0	8.595
Boligexperten Adm. A/S	8.873	8.955
Andre tilgodehavender (forsikringssag, Codan)	0	6.900
Mellemregning andelssalg, nr. 17	7.313	0
Mellemregning andelssalg, nr. 21	9.562	0
Andre tilgodehavender i alt	**25.748**	**24.450**
Note 11. Likvide beholdninger		
Nordea Bank Danmark A/S	489.824	292.791
Likvide beholdninger i alt	489.824	292.791

Noter til årsregnskabet for 2010/11

	2010/11	2009/10
Note 12. Egenkapital		
Andelsindskud:		
Saldo pr. 1. april		
Indskud fra andelshavere	135.000	135.000
Opskrivning af andelsindskud primo	1.000	0
Saldo pr. 31. marts	**136.000**	**135.000**
Overført resultat m.v.		
Saldo pr. 1. april	1.396.085	1.100.640
Overført til opskrivning af andelsindskud primo	-1.000	0
Årets resultat, jf. resultatopgørelsen	363.278	295.445
Saldo pr. 31. marts	**1.758.363**	**1.396.085**
Kursreguleringsfond		
Saldo pr. 1. april	-47.353	-59.038
Årets kursregulering af prioritetsgæld	-487	11.685
Saldo pr. 31. marts	**-47.840**	**-47.353**
Værdiregulering af ejendommen:		
Saldo pr. 1. april	18.867.237	18.867.237
Årets værdiregulering	-300.000	0
Saldo pr. 31. marts	**18.567.237**	**18.867.237**
Hensættelse til senere vedligeholdelse		
Saldo pr. 1. april	2.075.799	2.075.799
Anvendt i året	0	0
Henlagt for året	0	0
Saldo pr. 31. marts	**2.075.799**	**2.075.799**
Egenkapital i alt	**22.489.559**	**22.426.768**

Noter til årsregnskabet for 2010/11

Note 13. Prioritetsgæld	Skønnet Kursværdi 31/3 2011	Nominel restgæld 2010/11	2009/10
Nykredit Realkredit A/S	909.232	861.392	885.688
BRF A/S (indfriet i 2010)	0	0	59.057
Nordea Kredit Realkreditaktieselskab	1.788.957	1.788.957	1.841.722
Prioritetsgæld i alt	**2.698.189**	**2.650.349**	**2.786.467**
Kursværdi 31. marts 2010			**2.833.820**
Årets samlede afdrag inkl. indfrielse har andraget		**136.118**	**63.858**

Nykredit Realkredit A/S er et tilpasningslån, restløbetid 21 år, med en tinglyst hovedstol på 1.077.000 og en rentesats p.t.på 4,6094%.

Nordea Kredit Realkreditaktieselskab er et rentetilpasningslån F1 med afdrag, der refinansieres hver år. Rentetilpasningslånet, med en hovedstol på 1.900.000, er refinansieret 1. januar 2011 til kurs 100,5100. Renten på lånet bliver 1,4994% i perioden 1. januar 2011 til 31. december 2011 i henhold til refinansieringsmeddelelse fra Nykredit. 1. ydelse efter refinansiering udgør 23.030. Restløbetid 27 år.

Note 14. Vandregnskab	2010/11	2009/10
Vandudgifter	-38.326	0
Afsluttet vandregnskab	52.500	-5.656
Vandbidrag	13.125	13.125
Vandregnskab, netto i alt	**27.299**	**7.469**

Noter til årsregnskabet for 2010/11

Note 15. Anden gæld	2010/11	2009/10
Forudbetalt boligafgift	0	0
Deposita, eksterne lejere	23.559	35.520
Skyldig revision og regnskabsudarbejdelse mv.	6.000	10.000
Guldager A/S	1.631	7.100
Ista (honorar, brugsvandsregnskab)	5.541	0
Elektriker	0	1.379
Kreditnota ej udlignet	-2.500	0
Mellemregning Hybridnet (jf. spec. nedenfor)	5.698	3.893
Mellemregning Internet ADSL (jf. spec. nedenfor)	14.067	11.923
Anden gæld i alt	**53.996**	**69.815**

Specifikation af Mellemregning Hybridnet

Saldo pr. 1. april	3.893	14.234
Signallevering (YouSee A/S)	-60.312	-55.920
Copy-Dan	152	-7.206
	-56.267	-48.892
Indbetalt af andelshaverne	61.965	52.785
Saldo 31. marts	**5.698**	**3.893**

Specifikation af Mellemregning Internet ADSL

Saldo pr. 1. april	11.923	24.075
Betaling til Telenor	-4.156	-4.188
	7.767	19.887
Udbetalt til beboere, netto	0	-7.964
Indbetalt af andelshaverne	6.300	0
Saldo 31. marts	**14.067**	**11.923**

Note 16. Sikkerhedsstillelser

Der er i ejendommen tinglyst ejerpantebrev på 670.704 der tjener til sikkerhed for ethvert mellemværende med Nordea Bank Danmark A/S. Kreditmaksimum på foreningens driftskonto hos Nordea Bank Danmark A/S andrager 300.000.

Note 17. Garantier

Andelsboligforeningen har i 2003 overfor 3. mand stillet en garanti med en hovedstol på nominelt 148.156 i forbindelse med en andelshavers køb af en andelslejlighed. Bestyrelse og administrator oplyser, at der herudover ikke er stillet nogen garantier pr. 31. marts 2011.

Noter til årsregnskabet for 2010/11

Note 18. Eventualforpligtelser

Der er afsagt en kendelse af Landsskatteretten den 29. november 2001 om, at andelsboligforeninger skal beskattes ved ophør af erhvervsmæssig virksomhed. Ophørsbeskatningen vil omfatte avancen på samtlige de lejemål foreningen har solgt efter den 18. maj 1994.

Pr. 31. marts 2011 har andelsboligforeningen enkelte lejemål der udlejes til lejere udenfor foreningen og den erhvervsmæssige virksomhed består derfor fortsat.

Østre Landsret har ved dom af 22. maj 2008 fastlåset, hvordan ejendomsavancen skal beregnes og hvor stor en del af denne, der skal beskattes. Det er herefter muligt at beregne en eventuel skat ved ophør af erhvervsmæssig virksomhed.

Der er p.t. ikke beregnet eller hensat en eventuel skat af solgte lejemål siden 18. maj 1994/usolgte lejemål, idet foreningen ikke påregner ophørsbeskatning (ej sælger sidste lejemål). Såfremt den eventuelle skat alligevel skulle blive aktuel (sidste lejemål sælges), vil dette påvirke foreningens egenkapital og eventuelt andelsværdiberegningen.

Bestyrelse og administrator oplyser, at der herudover ikke foreligger yderligere eventualforpligtelser pr. 31. marts 2011.

Note 19. Bestyrelsesansvarsforsikring

Foreningen har tegnet en forsikring i Alm. Brand dækkende bestyrelsesansvar inklusive underslæb. Dækningssum for formuetab pr. forsikringsår er 1.000.000 maks. pr. formuetab 500.000. Dækningssum for underslæb er 300.000 pr. formuetab og i alt pr. forsikringsår. Policen er oprettet for en 3-årig aftaleperiode der udløber den 30. september 2012.

Noter til årsregnskabet for 2010/11

Note 20. Nøgletal

		Antal	Bolig / Erhvervs Areal (kvm)
Bolig- / Erhvervsareal og type (ifølge BBR-Meddelelse)			
Boligareal	Andelsboliger	17	1.250
Erhvervsareal	Butik mv.	3	280
Samlet antal kvm ifølge BBR			1.530

Nøgletal	**Grundlag**	**kvm**	**kr. pr. kvm**
Baseret på offentlig ejendomsvurdering 1/10 2010	24.700.000	1.250	19.760
Baseret på anskaffelsessum	6.132.763	1.250	4.906
Gældsforpligtelser - omsætningsaktiver	2.210.441	1.250	1.768
Foreslået andelsværdi	20.413.760	1.250	16.331
Hensættelser udenfor andelsværdi	2.075.799	1.250	1.661
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm	701.428	1.250	561
Erhvervslejeindtægt pr. udleje erhvervs-kvm	68.306	280	244

		I %
Ejendomsomkostninger	168.851	31%
Reparation og vedligeholdelse	67.104	12%
Administrationsomkostninger	93.231	17%
Finansielle poster, netto	84.305	15%
Afdrag på prioritetsgæld	136.118	25%
	549.609	100%

Noter til årsregnskabet for 2010/11

Note 21. Andelskroneberegning

Andelenes værdi pr. 31. marts 2011 foreslås af bestyrelsen beregnet således, jf. "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber", § 5, stk. 2 pkt. c (offentlig vurdering) og vedtægternes § 22:

	2010/11	2009/10
Egenkapital ifølge balance og note 12	22.489.559	22.426.768
Hensættelse til senere vedligeholdelse	-2.075.799	-2.075.799
Reguleret egenkapital (andelsværdi)	**20.413.760**	**20.350.969**
Værdi pr. indskudt andelskrone	**151,21**	**150,75**
Kurs pr. 100 kr.'s andel	**15.121,30**	**15.074,79**

Fordeling af den samlede regulerede egenkapital		2010/11	2009/10
	Andels indskud	Andel i reguleret egenkapital	
Griffenfeldsgade 56, st. (Parcel Konditoriet)	22.000	3.302.229	3.292.067
Griffenfeldsgade 56, 1. tv.	8.000	1.200.809	1.197.116
Griffenfeldsgade 56, 2. th.	8.000	1.200.809	1.197.116
Griffenfeldsgade 56, 2. tv.	8.000	1.200.809	1.197.116
Griffenfeldsgade 56, 3. th.	8.000	1.200.809	1.197.116
Griffenfeldsgade 56, 3. tv.	8.000	1.200.809	1.197.116
Griffenfeldsgade 56, 4. th.	14.000	2.101.416	2.094.953
Griffenfeldsgade 56, 4. tv.	8.000	1.200.809	1.197.116
Griffenfeldsgade 56, 5. th.	5.000	750.506	748.197
Rantzausgade 9, st. tv.	6.000	900.607	897.837
Rantzausgade 9, 1. th.	6.000	900.607	897.837
Rantzausgade 9, 2. th.	6.000	900.607	897.837
Rantzausgade 9, 2. tv.	6.000	900.607	897.837
Rantzausgade 9, 3. th.	6.000	900.607	897.837
Rantzausgade 9, 3. tv.	6.000	900.607	897.837
Rantzausgade 9, 4. th.	7.000	1.050.708	1.047.476
Rantzausgade 9, 5. tv.	4.000	600.405	598.558
I alt	**136.000**	**20.413.760**	**20.350.969**

ABC Mæglerne
Frederiksberg Allé 18, 1., 1820 Frederiksberg C
Tlf.: 70707067
kontakt@abcmaeglerne.dk - www.abcmaeglerne.dk

Salgsopstilling

Adresse Nøddebogade 17, 4. tv., 2200 København N
Sag nr. 122363
Dato: 6. marts 2012
Købspris 698.000
Boligydelse/md. 3.034
Anvendelsesudgifter/md. 660

Beskrivelse af andelsboligen

Andel - Nøddebogade 17, 4.tv. 2200 København N

LEJLIGHED MED KÆMPE ALTAN ØVERST OPPE

OMRÅDET: En rolig gade beliggende centralt på nørrebro imellem Arresøgade og Fensmarkgade. Området er meget tæt på alle de hyggelige caféer og herligheder på Skt. Hans Torv, og ikke mindst Fælledparken og Søerne. Fantastisk beliggenhed.

LEJLIGHEDEN: 2 værelses lejlighed øverst oppe med fordelings entre til stor stue, rummeligt soveværelse med plads til skabe og skrivebord, samt toilet og køkken. Der er ikke badeværelse, men det kan etableres for kr. 37.000 iht. tilbud. Fra værelset er der adgang til den kæmpe altan, hvor man har massser af plads til at sidde med vennerne og bare slappe af i solen efter hverdagens stress. Altanen vender mod syd vest og der er derfor masser af sol i løbet af dagen og aftenen. Der er et pænt køkken og fra køkkenet kan du servere aftensmaden direkte ud til dine gæster på altanen. Der er pæne plankegulve i alle opholdsrum.

For fremvisning ring på 7070 7067

Beskrivelse af andelsboligforeningen

EJENDOMMEN: Velfungerende andelsforening med fællesvaskeri, nyere store altaner, fællesbad, loftsrum, dørtlf. mv. Foreningen har en meget solid økonomi. Ejendommen har nyere tag, termovinduer, og grønt gårdmiljø med legeplads.

Inventar og løsøre

Følgende særligt tilpasset inventar medfølger og er inkluderet i købsprisen (fabrikat):
Ovn, Køleskab

Følgende andet løsøre findes i andelsboligen og kan købes separat (fabrikat) *):

*) Køber er ifølge andelsboligloven ikke forpligtet til at købe det nævnte løsøre.

Brugsret og fællesfaciliteter

Gårdanlæg, fællesvaskeri, fællesbad,

Ejendomsmæglerens oplysning til parterne

Er ejendomsmægleren tilknyttet eller har ejendomsmægleren samarbejdsaftaler med realkreditinstitut, pengeinstitut, forsikringsselskab eller andet:
__X__ Ja_____ Nej jf. side 2
Modtager ejendomsmægleren eller dennes ansatte vederlag/provision/rabat for fremskaffelse af finansiering, forsikringer, annoncering eller andre:
__X__ Ja_____ Nej jf. side 2
Har ejendomsmægleren, dennes ansatte eller nærtstående herudover en økonomisk eller personlig interesse i omsætningen af nærværende andel eller i parternes valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilknytning til omsætning af andelsboliger eller fast ejendom:
__X__ Ja_____ Nej Hvis ja, hvilke: Forsikring og finansiering.

Vigtig information

Der gøres opmærksom på at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen rådgiver.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

ABC Mæglerne

Adresse Nøddebogade 17, 4. tv., 2200 København N
Købspris 698.000

Sag nr. 122363
Boligydelse/md. 3.034

Dato: 6. marts 2012
Anvendelsesudgifter/md. 660

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 1a.

Adresse Nøddebogade 17, 4. tv., 2200 København N
Købspris 698.000

Sag nr. 122363
Boligydelse/md. 3.034

Dato: 6. marts 2012
Anvendelsesudgifter/md. 660

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 1b.

ABC Mæglerne

Adresse Nøddebogade 17, 4. tv., 2200 København N
Købspris 698.000

Sag nr. 122363
Boligydelse/md. 3.034

Dato: 6. marts 2012
Anvendelsesudgifter/md. 660

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 1c.

ABC Mæglerne

Adresse Nøddebogade 17, 4. tv., 2200 København N
Købspris 698.000

Sag nr. 122363
Boligydelse/md. 3.034

Dato: 6. marts 2012
Anvendelsesudgifter/md. 660

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 1d.

Adresse Nøddebogade 17, 4. tv., 2200 København N
Købspris 698.000

Sag nr. 122363
Boligydelse/md. 3.034

Dato: 6. marts 2012
Anvendelsesudgifter/md. 660

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 1e.

ABC Mæglerne

Adresse Nøddebogade 17, 4. tv., 2200 København N | Sag nr. 122363 | Dato: 6. marts 2012

Vejledende plantegning ikke målfast

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 1f.

Adresse Nøddebogade 17, 4. tv., 2200 København N | Sag nr. 122363 | Dato: 6. marts 2012
Købspris 698.000 | Boligydelse/md. 3.034 | Anvendelsesudgifter/md. 660

Ejendomsoplysninger

Kommune ..... : København
Matr. nr ..... : 5030 Udenbys Klædebo Kvarter, København
Zonestatus ..... : Byzone
Må benyttes til ..... : Helårsbeboelse
Andel nr: ..... :
ifølge ..... : BBR

Boligareal ifølge BBR ..... : 60
Andre arealer ifølge BBR ... : 0
Heraf garage/carport ..... : 0/0
Heraf udhus ..... :
Heraf kælder ..... : 0
Opført / ombygget år ..... : 1923

Fordelingstal vedr. foreningens formue .... :
Fordelingstal vedr. boligafgiften ..... :

Bemærkninger til boligafgiftens fordeling:

Servitutter, byrder og andre anvendelsesbegrænsninger

Jvf. tingbogsudskrift.

Forsikringsforhold

Forsikringspræmien, der indgår i boligafgiften, er baseret på ABFs nuværende præmie
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
svamp: _____ insekt: _____ rørskade: _____
Forbehold: Forsikringspolice foreligger endnu ikke

Oplysning om energimærkning

Energimærkning: Der foreligger energimærkning af 15.04.2011 med energiklassifikation: D

Ejendomsmæglerens oplysning til parterne

Er ejendomsmægleren tilknyttet eller har ejendomsmægleren samarbejdsaftaler med:

Realkreditinstitut		Nej	X	Ja	Hvilke: RD
Pengeinstitut		Nej	X	Ja	Hvilke: Lån og Spar
Forsikringsselskab		Nej	X	Ja	Hvilke: Tryg
Andre	X	Nej		Ja	Hvilke:

Modtager ejendomsmægleren eller dennes ansatte vederlag/provision/rabat for fremskaffelse af:

Finansiering		Nej	X	Ja	Hvis ja, hvorfra: RD, Lån og Spar
Forsikring		Nej	X	Ja	Hvis ja, hvorfra: Tryg
Annoncering		Nej	X	Ja	Hvis ja, hvorfra: Lokal-, dag- og fagblade
Andre ydelser		Nej	X	Ja	Hvis ja, hvorfra: RD, Lån og Spar

Parterne har ret til at få oplyst vederlagets/provisionens/rabattens størrelse

Øvrige forhold

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse Nøddebogade 17, 4. tv., 2200 København N
Købspris 698.000

Sag nr. 122363
Boligydelse/md. 3.034

Dato: 6. marts 2012
Anvendelsesudgifter/md. 660

Beregning af bruttohusleje	**Kontanthandel**		**Finansieret handel**
Boligafgift jf. sælgers oplysning	kr.	31.008	kr.
Fællesantenne	kr.	0	kr.
Kabel-tv	kr.	0	kr.
Internet	kr.	0	kr.
Altan	kr.	5.400	kr.
Boligydelse i alt	**kr.**	**36.408**	**kr.**
A conto varme	kr.	7.920	kr.
A conto vand / vandafledning	kr.	0	kr.
Anvendelsesudgifter a conto i alt	**kr.**	**7.920**	**kr.**
Finansiering af købspris (indskud)			kr.
Bruttoudgift i alt pr. år	kr.	44.328	kr.
Bruttoudgift i alt pr. måned	kr.	3.694	kr.

Beregning af nettohusleje	
Bruttoudgift pr. år	kr.
Renteudgift kr. 0	
31,80 % heraf	kr.
Nettoudgift pr. år	kr.
Nettoudgift pr. måned	kr.

Andelen udbydes ikke med finansiering af købsprisen, hvorfor brutto- og nettoydelserne vil være de samme.

Kontantbehov ved køb	**Kontanthandel**		**Finansieret handel**
Købspris / udbetaling	kr.	698.000	kr.
Forudbetaling af boligafgift/depositum	kr.	0	kr.
Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	9.298	kr.
I alt	kr.	707.298	kr.

Kontantbehovet er excl. omkostninger til garantistillelse af enhver art i pengeinstitut

Finansiering af købspris

Andelen udbydes ikke med finansiering af købsprisen.

Bemærkninger til finansieringen: Brutto- og nettoberegningerne er under forudsætning af kendte skatte procenter, rentesatser og rentefradragsret samt gældende regler. Der tages forbehold for, hvorvidt finansieringen kan opnås. Ændringer i finansieringen vil medføre ændring af brutto/nettoudgiften.

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen

0
0
0
0

Køber indtræder udenfor købesummen i andelsboligforeningens lån i realkreditinstitut og/ eller i pengeinstitut med: solidarisk hæftelse ___ Ja _X_ Nej / pro rata hæftelse _X_ Ja ___ Nej.

Beregning af andelens værdi og købsprisen		
Andel i foreningens formue jf. Seneste generalforsamling	kr.	804.000
Forbedringer i andelen	kr.	0
Tillæg / fradrag for andelens vedligeholdelsesmæssige stand	kr.	0
Særligt tilpasset inventar	kr.	0
Maksimalpris for andelen i henhold til andelsboliglovens § 5	kr.	804.000
Evt. nedslag i formueandelen	kr.	106.000
Samlet købspris	kr.	698.000
Løsøre der kan købes separat, jf. side 1*)	kr.	0
I alt at betale, hvis løsøret tilkøbes	kr.	698.000

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Revisionsinstituttet
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Andelsboligforeningen Blomstergården

Årsrapport for 2009/10

Godkendt på den ordinære generalforsamling
den / 2010

_____

Indholdsfortegnelse

Oplysninger om andelsboligforeningen	1
Bestyrelses- og administratorpåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 1.oktober 2009 - 30. september 2010	7
Balance pr. 30. september 2010	8
Noter	10
Andelskroneværdi	15

Oplysninger om andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen
Blomstergården
v/ Susanne Villumsen
Refnæsgade 36, 1. tv.
2200 København N.

Matr.nr.	5030, Udenbys Klædebo Kvarter
CVR nr.	20 31 67 80
Regnskabsår	1. oktober - 30. september

Administration
Boligforeningernes AdministrationsKontor ApS.
Odensegade 7, 1.
2100 København Ø
Tlf.: 35 36 06 65

Revision
Revisionsinstituttet
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Skagensgade 1
Boks 76
2630 Tåstrup
Tlf. / Fax: 43 50 50 50 / 43 50 50 00
E-mail: kbhn@ri.dk

Bestyrelses- og administratorpåtegning

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

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Andelskroneværdien opgøres med udgangspunkt i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2 samt foreningens vedtægter. Bestyrelsen foreslår en andelskroneværdi på kr. 67,00.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 17. januar 2011

Bestyrelse

Susanne Villumsen	Thorleif Halvorsen	Peter Bro
Morten Kjærgaard	Kevin Villumsen	

Administrator

Den uafhængige revisors påtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Blomstergården

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Blomstergården for regnskabsåret 2009/10, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven. Det i resultatopgørelsen viste budget er ikke omfattet af vor revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen 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 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 årsregnskabet 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 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 handlinger 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 revisionshandlinger, 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 anvendte regnskabspraksis er passende, om de af bestyrelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

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 årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2010 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 2009/10 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 17. januar 2011

Revisionsinstituttet
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Nils Jørgen Christiansen
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Andelsboligforeningen Blomstergården er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder. Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

RESULTATOPGØRELSE

Resultatopgørelsen er klassificeret efter foreningens art og aktiviteternes omfang samt foreningens ønsker med hensyn til præsentation af tallene.

Periodisering

Alle væsentlige poster i resultatopgørelsen er periodiseret.

Boligafgift, leje m.m.

Der er i resultatopgørelsen medtaget den for perioden forfaldne boligafgift, leje m.m. Lejen er opgjort ekskl. opkrævninger i henhold til BRL § 18B. Forudbetalt eller ikke indbetalt boligafgift, leje m.m. er medtaget i balancen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab.

Skat

Andelsboligforeningen er skattepligtig af erhvervsmæssig indkomst m.m. Skat af året resultat udgiftsføres. Der er ikke i årsregnskabet afsat udskudt skat, ej heller i forbindelse med ophør af udlejning, idet det forudsættes at den skattepligtige aktivitet opretholdes.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Ejendom

Ejendommen er optaget til anskaffelsesværdi med tillæg af forbedringer. Der foretages ikke afskrivninger på ejendommen, da påvirkningen på foreningens resultat og egenkapital ikke anses for væsentlig.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes levetid og en restværdi på kr. 0.

Installationer	25 år
Varmemålere	10 år
Vaskeri	10 år
Bredbånd	20 år

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles til pantebrevsrestgælden.

Andelskroneopgørelse

Andelskroneværdien opgøres med udgangspunkt i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2 samt foreningens vedtægter.

Resultatopgørelse for 1.oktober 2009 - 30. september 2010

Urevideret Budget 2009/10 t.kr.	Note			2008/09 t.kr.
7.339	1	Boligafgift, leje m.m.	7.355.331	7.309
1.637	2	Andre indtægter	2.020.132	1.422
8.976		**Indtægter**	**9.375.463**	**8.731**
80	3	Vaskeri	94.033	67
537	4	Administration	487.327	439
1.950	5	Vedligeholdelse	2.280.357	1.695
1.079	6	Renholdelse	974.501	1.074
1.721	7	Skatter, afgifter og forsikring	1.390.309	1.638
0	8	Andre udgifter	35.853	157
61		Indvendig vedligeholdelse, afsat	59.587	74
5.428		**Ejendommens omkostninger**	**5.321.967**	**5.144**
3.548		**Resultat af ordinær drift**	**4.053.496**	**3.587**
80	9	Finansielle indtægter	32.742	103
2.300	10	Finansielle omkostninger	2.217.663	2.664
337	11	Afskrivninger	332.262	337
991		**Resultat før skat**	**1.536.313**	**689**
0		Skat	0	0
991		**Årets resultat**	**1.536.313**	**689**

Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Balance pr. 30. september 2010

Note			2008/09 t.kr.
	Aktiver		
12	Ejendom m.m.	51.056.277	51.210
13	Driftsmidler og inventar	671.173	877
	Materielle anlægsaktiver	**51.727.450**	**52.087**
	Individuelle forbedringer i lejligheder	645.357	805
	Øvrige tilgodehavender	12.658	45
14	Forudbetalte omkostninger	443.001	422
	Tilgodehavender	**1.101.016**	**1.272**
	Likvider	**5.433.065**	**5.907**
	Omsætningsaktiver i alt	**6.534.081**	**7.179**
	Aktiver i alt	**58.261.531**	**59.266**

Balance pr. 30. september 2010

Note			2008/09 t.kr.
	Passiver		
	Andelskapital	2.179.000	2.114
	Reserver	-1.303.569	-2.840
15	**Egenkapital**	**875.431**	**-726**
16	Prioritetsgæld	56.025.794	56.768
	Deposita og fast forudbetalt husleje	175.949	198
	Langfristede gældsforpligtelser	**56.201.743**	**56.966**
	Mellemregning med beboere, netto	515.547	2.055
	Varmeregnskab, netto	101.263	284
17	Indvendig vedligeholdelse	425.379	542
18	Anden gæld	142.168	145
	Kortfristede gældsforpligtelser	**1.184.357**	**3.026**
	Gældsforpligtelser i alt	**57.386.100**	**59.992**
	Passiver i alt	**58.261.531**	**59.266**
19	Udvendig vedligeholdelse		
20	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser mv.		
21	Andelskroneværdi		

Noter

			2008/09 t.kr.
Note 1. Boligafgift, leje m.m.	**Antal Lejemål**		
Boligafgift	128	5.518.349	5.307
Beboelsesleje	20	927.728	1.122
Lejernes henlæggelse til GI		83.045	100
Kælderleje, andelshavere		15.630	1
Forbedringer, andelshavere		810.579	779
	148	**7.355.331**	**7.309**
Note 2. Andre indtægter			
Påkravsgebyr		15.500	17
Fortjeneste, salg af andele		1.921.994	1.317
Indvendig vedligeholdelse i frasolgte lejemål		82.638	76
Diverse		0	12
		2.020.132	**1.422**
Note 3. Vaskeri			
Vaskeriindtægter		-163.578	-168
Vaskerikort		1.805	0
Administrationshonorar		11.366	11
Materialer		0	6
Vedligeholdelse		32.103	17
El		49.559	48
Afskrivninger		162.778	153
		94.033	**67**

		2008/09 t.kr.
Note 4. Administration		
Administrationshonorar	203.707	199
Revisionshonorar, beregnet	26.625	26
Advokathonorar	4.875	-2
Konsulenthonorar	40.394	9
Varmeregnskabshonorar	75.720	75
Kontorhold	18.412	11
Fotokopiering og edb	61.365	71
Telefon og porto	20.731	19
Møder og generalforsamling	5.380	5
Fester	11.334	0
Fællesarbejde	0	1
Bankgebyrer m.m.	18.784	25
	487.327	**439**
Note 5. Vedligeholdelse		
Afløb, faldstammer og kloak	253.279	128
El, svagstrøm og dørtelefon	138.586	73
Facader og gavle	3.298	8
Haveanlæg m.m.	189.014	272
Hvidevarer	3.125	11
Indvendige døre og vægge	43.664	60
Kælder og loftsrum	286.001	50
Køkken	40.987	79
Låseservice	60.219	76
Maler	87.350	223
Småanskaffelser	6.494	154
Tag	4.776	16
Trapper	889.379	346
Varmeanlæg	179.657	77
Ventilation og køling	0	3
Vinduer og yderdøre	37.025	4
WC, bad og haner	57.503	92
Bygning, indvendig	0	23
	2.280.357	**1.695**

		2008/09 t.kr.
Note 6. Renholdelse		
Løn	316.094	310
Regulering af feriepengeforpligtelse	-994	1
ATP m.m.	3.066	3
Sociale bidrag	703	0
Lønsumsafgift	14.432	14
Lønrefusion	0	-15
Personaleomkostninger	13.661	1
Rengøring	316.932	325
Renovation m.m.	309.544	434
Skadedyrsbekæmpelse	1.063	1
	974.501	**1.074**
Note 7. Skatter, afgifter og forsikring		
Ejendomsskat	541.998	509
Forsikringer	177.693	179
Vand	609.168	819
El m.m.	61.450	131
	1.390.309	**1.638**
Note 8. Andre udgifter		
Tab, lejere	32.211	157
Tab, andelshavere	1.958	0
Diverse	1.684	0
	35.853	**157**
Note 9. Finansielle indtægter		
Renter, bank	32.742	103
	32.742	**103**
Note 10. Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter	2.217.605	2.664
Diverse	58	0
	2.217.663	**2.664**

		2008/09 t.kr.
Note 11. Afskrivninger		
Installationer	95.348	95
Varmemålere	18.439	18
Bredbånd	127.615	128
Individuelle forbedringer i lejligheder	90.860	96
	332.262	**337**

Note 12. Ejendom m.m.

	Ejendom	**Installationer**	**I alt**	
Saldo, primo	30.201.621	2.383.695	32.585.316	32.585
Altaner	19.710.485	0	19.710.485	19.769
Saldo, ultimo	**49.912.106**	**2.383.695**	**52.295.801**	**52.354**
Afskrivninger, primo	0	1.144.176	1.144.176	1.049
Årets afskrivninger	0	95.348	95.348	95
Afskriv., ultimo	**0**	**1.239.524**	**1.239.524**	**1.144**
	49.912.106	**1.144.171**	**51.056.277**	**51.210**

Offentlig ejendomsvurdering (kontantværdi) pr. 1. oktober 2009 **189.000.000**

Note 13. Driftsmidler og inventar

	Varme-målere	**Vaskeri**	**Bred-bånd**	**I alt**	
Kostpris, primo	184.391	1.525.010	1.276.154	2.985.555	2.985
Tilgang	0	102.774	0	102.774	0
Kostpris, ultimo	**184.391**	**1.627.784**	**1.276.154**	**3.088.329**	**2.985**
Afskrivninger, primo	147.512	1.067.507	893.305	2.108.324	1.810
Årets afskrivninger	18.439	162.778	127.615	308.832	298
Afskriv., ultimo	**165.951**	**1.230.285**	**1.020.920**	**2.417.156**	**2.108**
	18.440	**397.499**	**255.234**	**671.173**	**877**

		2008/09 t.kr.
Note 14. Forudbetalte omkostninger		
Forsikringer	29.078	26
Ejendomsskat m.m.	209.844	201
Vand	204.079	195
	443.001	**422**
Note 15. Egenkapital		
Andelskapital		
Saldo, primo	2.113.600	2.071
Tilgang i regnskabsåret	65.400	43
	2.179.000	**2.114**
Reserver		
Saldo, primo	-2.839.882	-3.529
Årets resultat	1.536.313	689
	-1.303.569	**-2.840**
	875.431	**-726**

Note 16. Prioritetsgæld

	Kursværdi	**Nominel værdi**	
Nykredit 4%, fast rente med afdrag, restløbetid 25 år	34.350.433	33.385.794	34.128
Nordea Kredit var.%, rentegaranti maks. 5%, F1 uden afdrag til 2017, restløbetid 27 år	22.847.609	22.640.000	22.640
	57.198.042	**56.025.794**	**56.768**
Samlede afdrag på prioritetsgælden		742.119	712

Note 17. Indvendig vedligeholdelse		
Saldo, primo	541.847	579
Årets hensættelse	59.587	74
Anvendt	-93.417	-35
Overført til andre indtægter, note 2	-82.638	-76
	425.379	**542**

		2008/09 t.kr.
Note 18. Anden gæld		
A-skat, lønsumsafgift, ATP mv.	8.200	9
Feriepenge, inkl. beregnet andel	36.760	38
Revisionshonorar, beregnet	28.500	28
Gæld i øvrigt	68.708	70
	142.168	**145**

Note 19. Udvendig vedligeholdelse		**§ 18**	**§ 18B**
Saldo, primo		-29.100	-859.121
Regulering ved frasalg		5.391	159.169
		-23.709	**-699.952**
Årets henlæggelse	92.751		83.044
Anvendt vedligeholdelse: (2.280.357 x 1.438 m² / 12.333 m²)	-265.884		-173.133
		-23.709	**-790.041**

Note 20. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser mv.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på t.kr. 56.026 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2010 udgør t.kr. 51.056.

Foreningen har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 4.400, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger og som ligger til sikkerhed for foreningens engagementer med Nordea Bank Danmark A/S.

Note 21. Andelskroneværdi

Andelskronens værdi kan maksimalt opgøres efter en af nedenstående metoder i henhold til "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" samt foreningens vedtægter.

Andelskroneværdi med udgangspunkt i ejendommens anskaffelsespris	
875.431 / 2.179.000 =	**0,40**

Boligforeningernes AdministrationsKontor ApS
Odensegade 7, 1.
2100 København Ø

Tlf.: 3536 0665
Fax: 3536 0695
Mail: info@b-a-k.dk

BAK

Driftsbudget A/B BLOMSTERGÅRDEN 2010/2011

Note		Budget 2010/2011	Budget 2009/2010	Regnskab 2009/2010
	Indtægter:			
	Boligafgift	5.630.000	5.492.000	5.518.349
	Kælderleje, andelshavere	15.000	13.500	15.630
	Andre indtægter Fortjeneste v/salg	2.000.000	1.617.000	2.004.632
	Lejeindtægter incl. GI	900.000	1.026.300	1.010.773
1	Diverse indtægter	848.000	907.400	858.821
	Indtægter i alt	**9.393.000**	**9.056.200**	**9.408.205**
	Udgifter:			
	Finansieringsudgifter:			
	Prioritetsrenter	2.200.000	2.300.000	2.217.663
	Finansudgifter i alt:	**2.200.000**	**2.300.000**	**2.217.663**
	Ejendommens omkostninger:			
	Ejendomsskat	570.000	551.000	541.998
	Elafgift	100.000	140.000	61.450
	Vand	700.000	830.000	609.168
	Forsikringer	200.000	200.000	177.693
3	Drift af fællesvaskeri	115.978	80.501	94.033
	Administrationshonorar	246.400	204.000	203.707
	Revisionshonorar	28.500	27.500	26.625
2	Lønomkostninger	350.000	338.300	346.962
4	Renholdelse	688.000	741.000	627.539
	Vedligeholdelse	1.400.000	1.300.000	1.390.978
	Vedligeholdelse trapper	800.000	650.000	889.379
	Indvendig vedligeholdelse	55.000	60.600	59.587
5	Diverse foreningsomkostninger	313.000	305.500	256.995
6	Afskrivninger	336.403	337.144	332.262
	Ekstraordinære udgifter	50.000	0	35.853
	Ejendommens omkostninger i alt	**5.953.281**	**5.765.545**	**5.654.229**
	Driftsomkostninger incl. renteudgifter	8.153.281	8.065.545	7.871.892
	Årets resultat	**1.239.719**	**990.655**	**1.536.313**

Noter til driftsregnskab

Note		Budget 2010/2011	Budget 2009/2010	Regnskab 2009/2010
1	**Diverse indtægter:**			
	Forbedringer - altaner	813.000	807.400	810.579
	Renteindtægter	20.000	80.000	32.742
	Restancegebyrer	15.000	15.000	15.500
	Diverse	0	5.000	0
	Diverse indtægter i alt	**848.000**	**907.400**	**858.821**
2	**Lønomkostninger:**			
	Lønudgifter	320.000	310.000	316.094
	Lønsumsafgift	16.000	16.300	14.432
	Personaleomkostninger	10.000	8.000	13.661
	ATP/AM	4.000	4.000	3.769
	Regulering, afsatte feriepenge	0	0	-994
	Personaleomkostninger i alt	**350.000**	**338.300**	**346.962**
3	**Drift af vaskeri:**			
	Indtægter	-160.000	-170.000	-163.578
	Salg af vaskekort/vaskekort udgifter	2.000	1.000	1.805
	El-forbrug	52.000	50.000	49.559
	Vedligeholdelse	35.000	25.000	32.103
	Forbrugsmaterialer	10.000	10.000	0
	Administration	14.200	12.000	11.366
	Afskrivning	162.778	152.501	162.778
	Drift af vaskeri i alt	**115.978**	**80.501**	**94.033**
4	**Renholdelse:**			
	Renovation	300.000	288.000	288.826
	Rengøringsartikler	10.000	15.000	0
	Rengøring/Vinduespuds/afløsning	325.000	325.000	316.932
	Skadedyrsbekæmpelse	3.000	3.000	1.063
	Diverse (container)	50.000	110.000	20.718
	Renholdelse i alt	**688.000**	**741.000**	**627.539**
5	**Diverse foreningsomkostninger:**			
	Kontorartikler og tryksager	20.000	12.000	18.412
	Advokat	15.000	15.000	4.875
	Konsulentbistand	35.000	25.000	40.394
	Telefon, porto	25.000	25.000	20.731
	Møder	5.000	5.000	0
	Repræsentation	2.000	2.000	0
	Fotokopiering og EDB	75.000	75.000	61.365
	Gebyrer, herunder bank og PBS	25.000	30.000	18.784
	Varme- og vandregnskab	80.000	80.000	75.720
	Generalforsamling	6.000	6.500	5.380
	Fester	15.000	10.000	11.334
	Diverse incl. fælleslokale/kontor	10.000	20.000	0
	Diverse foreningsomkostninger i alt	**313.000**	**305.500**	**256.995**
6	**Afskrivninger:**			
	Bygninger	95.348	95.348	95.348
	Varmemålere	18.440	18.439	18.439
	Individuelle forbedringer	95.000	95.742	90.860
	Bredbånd	127.615	127.615	127.615
	Afskrivninger i alt	**336.403**	**337.144**	**332.262**

Likviditetsbudget A/B BLOMSTERGÅRDEN 2010/2011

Årets resultat iflg. driftsbudget			1.239.719
Udgifter uden likvid træk:			
Afskrivninger			489.645
			1.729.364
Prioritetsafdrag			762.000
Årets likviditet			967.364
Tilgode iflg. regnskab:			
Likvide beholdninger	5.433.065		
Debitorer	12.658	5.445.723	
Skyldig iflg. regnskab:			
Varmeregnskab, netto	101.263		
Mellemregning med fraflyttere	515.547		
Anslået forbrug indvendig vedl.	100.000		
Diverse kreditorer	68.708	785.518	4.660.205
Likviditetsoverskud			5.627.569
Kassekredit maks.			2.400.000
Likviditet i alt			**8.027.569**

20101201/th

Supplerende oplysninger:
Ved budgetårets start har foreningen 3 tomme udlejede lejligheder, som er budgetteret udfra forventet salg pr. 1. februar 2011

Andelskroneværdi med udgangspunkt i ejendommens kontantværdi

Egenkapital ifølge årsregnskab		875.431
Kontantværdi	189.000.000	
Forbedringer ej indeholdt i vurderingen	19.710.485	
Ejendommens bogførte værdi	-51.056.277	157.654.208
Kursværdi af prioritetsgæld	-57.198.042	
Nominel værdi af prioritetsgæld	56.025.794	-1.172.248
Reguleret egenkapital		157.357.391
157.357.391 / 2.179.000 =		**72,22**

De medtagne forbedringer vil i forbindelse med en omvurdering af ejendommens kontantværdi ikke nødvendigvis blive tillagt 100%. Dette kan efterfølgende medføre et fald i andelskronens maksimale værdi.

Bestyrelsen foreslår en andelskroneværdi på kr. 67,00. Ved sidste ordinære generalforsamling blev andelskroneværdien fastsat til kr. 67,00.

I henhold til vedtægter er andelskronens værdi gældende fra generalforsamlingsdatoen og frem til den efterfølgende ordinære generalforsamling.

Værdien skal dog nedsættes, såfremt foreningen modtager en ny kontantvurdering, der medfører, at andelskronens værdi ikke kan opretholdes.

Ligeledes skal værdien reguleres såfremt kursværdien på prioritetsgælden ændres i et omfang, der medfører, at salgsværdien overstiger maksimalbestemmelserne i lovgivningen.

Andelsbutikken
Jagtvej 87, 2200 København N
Tlf.: 33557788, Fax.: 70141438
info@andelsbutikken.dk - www.andelsbutikken.dk

Salgsopstilling

Adresse Borups Plads 5, 2. Th., 2200 København N
Købspris 660.000

Sag nr. 15211011
Boligydelse/md. 3.044

Dato: 7. marts 2012
Anvendelsesudgifter/md. 385

Beskrivelse af andelsboligforeningen

-Foreningen består af 155 boliger og 6 erhverv.
-Foreningen har en samlet prioritetsgæld på ca. 33.500.000 kr. med fast/variabel rente med afdrag.
-Seneste valuar/ off. vurdering til værdiansættelse af andelskronen er på: 151.425.766 kr.
-Foreningen har likvide midler ca. kr. 850.000 til imødegåelse af fremtidig vedligeholdelse.
-Foreningen har hensat ca. kr. 11.253.446 til imødegåelse af eventuel fald i andelskronen/vedligeholdelse.

Inventar og løsøre

Følgende særligt tilpasset inventar medfølger og er inkluderet i købsprisen (fabrikat):
Emhætte, Køl/frys - Blomberg, Gaskomfur/ovn - Voss

Følgende andet løsøre findes i andelsboligen og kan købes separat (fabrikat) *):

*) Køber er ifølge andelsboligloven ikke forpligtet til at købe det nævnte løsøre.

Brugsret og fællesfaciliteter

-Loftrum
-Fællesvaskeri
-Gårdmiljø
-Cykelkælder
-Flot renoveret andel

Ejendomsmæglerens oplysning til parterne

Er ejendomsmægleren tilknyttet eller har ejendomsmægleren samarbejdsaftaler med realkreditinstitut, pengeinstitut, forsikringsselskab eller andet:
__X__ Ja_____ Nej jf. side 2
Modtager ejendomsmægleren eller dennes ansatte vederlag/provision/rabat for fremskaffelse af finansiering, forsikringer, annoncering eller andre:
__X__ Ja_____ Nej jf. side 2
Har ejendomsmægleren, dennes ansatte eller nærtstående herudover en økonomisk eller personlig interesse i omsætningen af nærværende andel eller i parternes valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilknytning til omsætning af andelsboliger eller fast ejendom:
_____ Ja __X__ Nej Hvis ja, hvilke

Vigtig information

Der gøres opmærksom på at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen rådgiver.

Andelsbutikken

Adresse Borups Plads 5, 2. Th., 2200 København N	Sag nr. 15211011	Dato: 7. marts 2012
Købspris 660.000	Boligydelse/md. 3.044	Anvendelsesudgifter/md. 385

Beskrivelse af andelsboligen
Gennemrenoveret andelslejlighed i god forening, på grænsen til Frederiksberg og tæt Stefansgades café miljø.

Område:
Andelen ligger på Borups Plads på grænsen til Frederiksberg, nær Nørrebro Parken og tæt på Stefansgade-kvarterets café miljø. Fra lejligheden er der god offentlig transport ved bus, s-tog og kun 500 m til kommende metro. På cykel kan du nå Rådhus Pladsen på ca. 10-15 min.

Ejendommen:
Er opført i 1929, bygget i mursten og belagt med tegl tag. Ejendommen opvarmes med fjernvarme og der er termo vinduer i lejligheden. Til foreningen findes der en skøn lukket gård der blev renoveret i 2006, med legeplads, grillplads og skraldesug. Desuden fællesvaskeri, cykelkælder og brugsret til loft- og kælderrum.
Foreningen er veldrevet og betaler pt. afdrag på alle deres lån. Offentlig vurdering af ejendommen fra 2010 er på kr. 151.425.766,00 samlet kursværdi af prioritetsgæld kr. 33.362.778,00 der er hensat ca. 850.000 til vedligehold/istandsættelse og ca. kr. 11.250.000 i reserver til imødegåelse af evt. værdiforringelse af ejendommen.
Læs mere om foreningen på www.aagade.dk

Indretning:
Præsentabel entré med adg. til pænt og renoveret (2006) bad med væghængt toilet. Nyt flot Ikea køkken fra 2010 med hvide højglanslåger, gaskomfur, kølefrys, emhætte (med recirkulation) og linoleumsgulv. Soveværelse med udsigt til den grønne gård. Stor stue med massere af lys og solnedgang da der ikke er nogen boligblok overfor der tager lys. Flot renoveret lejlighed der skal ses, ring 3355 7788 for en fremvisning.

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen

Der afdrages på samtlige 4 lån hos Nykredit pr. 30.06.2011. Samlet kursværdi af prioritetsgæld kr. 33.362.778

Energimærkning
Der foreligger energimærkning af 11.03.2008 med energiklassifikation: D.

Jf. lovgivningen skal der udarbejdes energimærke på andelsboligforeninger. Dette er trådt i kraft den 1. juli 2009.
Energimærke rekvireres via andelsforeningen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 1a.

Andelsbutikken

Adresse Borups Plads 5, 2. Th., 2200 København N
Købspris 660.000

Sag nr. 15211011
Boligydelse/md. 3.044

Dato: 7. marts 2012
Anvendelsesudgifter/md. 385

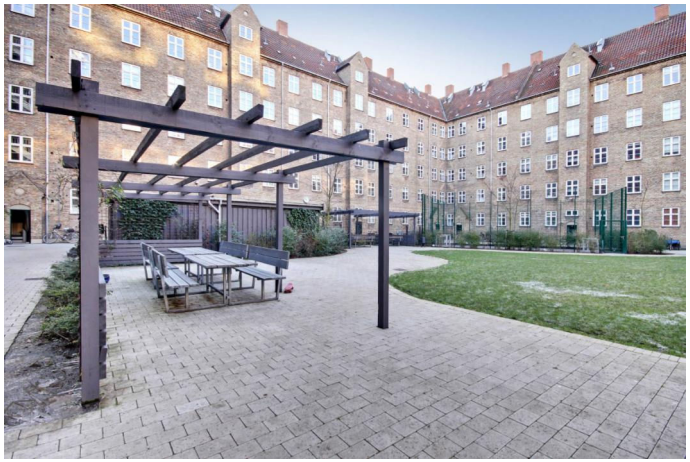
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 1b.

Andelsbutikken

Adresse Borups Plads 5, 2. Th., 2200 København N
Købspris 660.000

Sag nr. 15211011
Boligydelse/md. 3.044

Dato: 7. marts 2012
Anvendelsesudgifter/md. 385



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 1c.

Andelsbutikken

Adresse Borups Plads 5, 2. Th., 2200 København N
Købspris 660.000

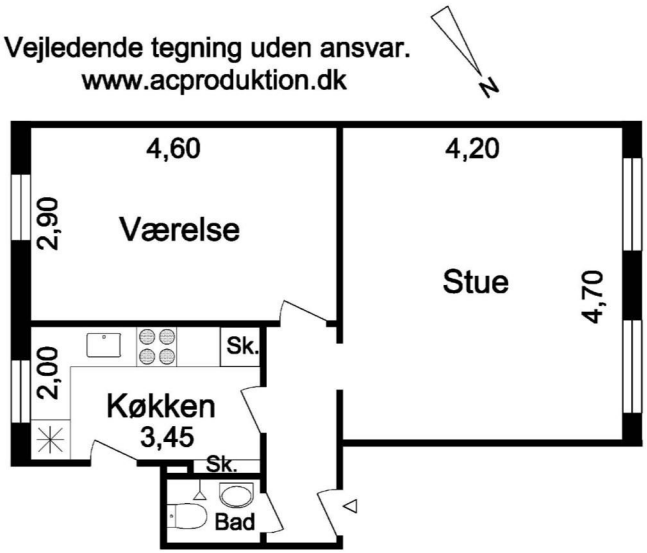
Sag nr. 15211011
Boligydelse/md. 3.044

Dato: 7. marts 2012
Anvendelsesudgifter/md. 385

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 1d.

Andelsbutikken

Adresse Borups Plads 5, 2. Th., 2200 København N | Sag nr. 15211011 | Dato: 7. marts 2012



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 1e.

Adresse Borups Plads 5, 2. Th., 2200 København N | Sag nr. 15211011 | Dato: 7. marts 2012
Købspris 660.000 | Boligydelse/md. 3.044 | Anvendelsesudgifter/md. 385

Ejendomsoplysninger

Kommune ..... : København
Matr. nr ..... : 5343 Udenbys Klædebo Kvarter, København
Zonestatus ..... : Byzone
Andel nr: ..... : 169
Må benyttes til ..... : Beboelse
ifølge ..... : BBR-meddelelse

Boligareal ifølge BBR ..... : 60
Andre arealer ifølge BBR ... : 0
Heraf garage/carport ..... : 0/0
Heraf udhus ..... :
Heraf kælder ..... : 0
Opført / ombygget år ..... : 1929

Fordelingstal vedr. foreningens formue... : 15368/2674555
Fordelingstal vedr. boligafgiften ..... :

Bemærkninger til boligafgiftens fordeling:

Servitutter, byrder og andre anvendelsesbegrænsninger

På hovedejendommen er der tinglyst 11 byrder jf. tingbogsattest den 23.01.2012.

Forsikringsforhold

Forsikringspræmien, der indgår i boligafgiften, er baseret på ABFs nuværende præmie
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
svamp: X insekt: X rørskade: ____
Forbehold:

Oplysning om energimærkning

Energimærkning: Der foreligger energimærkning af 11.03.2008 med energiklassifikation: D
Der henvises til side 1a.

Ejendomsmæglerens oplysning til parterne

Er ejendomsmægleren tilknyttet eller har ejendomsmægleren samarbejdsaftaler med:

Realkreditinstitut	X	Nej		Ja	Hvilke:
Pengeinstitut		Nej	X	Ja	Hvilke: Nykredit, Lån & Spar, AL-bank
Forsikringsselskab	X	Nej		Ja	Hvilke:
Andre	X	Nej		Ja	Hvilke:

Modtager ejendomsmægleren eller dennes ansatte vederlag/provision/rabat for fremskaffelse af:

Finansiering		Nej	X	Ja	Hvis ja, hvorfra: Nykredit, Lån & Spar
Forsikring	X	Nej		Ja	Hvis ja, hvorfra:
Annoncering	X	Nej		Ja	Hvis ja, hvorfra:
Andre ydelser	X	Nej		Ja	Hvis ja, hvorfra:

Parterne har ret til at få oplyst vederlagets/provisionens/rabattens størrelse

Øvrige forhold

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Seneste generalforsamling: 13.10.10
Tilladelse til udlejning: Jf. vedtægter
Tilladelse til husdyr: Kat
Vurderingsprincip: Offentlig
Foreningens samlede boligareal jf. OIS: 11.243 m2
Foreningens samlede erhvervsareal jf. OIS: 406 m2

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse Borups Plads 5, 2. Th., 2200 København N | Sag nr. 15211011 | Dato: 7. marts 2012
Købspris 660.000 | Boligydelse/md. 3.044 | Anvendelsesudgifter/md. 385

Beregning af bruttohusleje	Kontanthandel		Finansieret handel
Boligafgift jf. besvarelse fra foreningen	kr.	32.113	kr.
Fællesantenne	kr.	0	kr.
Kabel-tv	kr.	2.069	kr.
Internet	kr.	2.340	kr.
Boligydelse i alt	**kr.**	**36.522**	**kr.**
A conto varme	kr.	4.624	kr.
A conto vand / vandafledning	kr.	0	kr.
Anvendelsesudgifter a conto i alt	**kr.**	**4.624**	**kr.**
Finansiering af købspris (indskud)			kr.
Bruttoudgift i alt pr. år	kr.	41.146	kr.
Bruttoudgift i alt pr. måned	kr.	3.429	kr.

Beregning af nettohusleje	
Bruttoudgift pr. år	kr.
Renteudgift kr. 0	
32,80 % heraf	kr.
Nettoudgift pr. år	kr.
Nettoudgift pr. måned	kr.

Andelen udbydes ikke med finansiering af købsprisen, hvorfor brutto- og nettoydelserne vil være de samme.

Kontantbehov ved køb	Kontanthandel		Finansieret handel
Købspris / udbetaling	kr.	660.000	kr.
Forudbetaling af boligafgift/depositum	kr.	3.061	kr.
Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.		kr.
Udarbejd. af overdragelsesdok	kr.	2.000	kr.
Flyttegebyr til administrator	kr.	288	kr.
Vaskekort	kr.	100	kr.
Berigtigelse, anslået	kr.	0	kr.
I alt	kr.	665.449	kr.

Kontantbehovet er excl. omkostninger til garantistillelse af enhver art i pengeinstitut

Finansiering af købspris

Andelen udbydes ikke med finansiering af købsprisen.

Bemærkninger til finansieringen: Brutto- og nettoberegningerne er under forudsætning af kendte skatte procenter, rentesatser og rentefradragsret samt gældende regler. Der tages forbehold for, hvorvidt finansieringen kan opnås. Ændringer i finansieringen vil medføre ændring af brutto/nettoudgiften.

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen

Nykredit, 4%, 21år	8.392.304	30.06.2011
Nykredit, 4%, 23 år	3.304.199	30.06.2011
Nykredit, variabel m. 5% loft, 25 år	2.642.005	30.06.2011
Nykredit, 4%, 26 år	19.024.270	30.06.2011

Der henvises til side 1**a.**

Køber indtræder udenfor købesummen i andelsboligforeningens lån i realkreditinstitut og/ eller i pengeinstitut med: solidarisk hæftelse ____ Ja __X__ Nej / pro rata hæftelse __X__ Ja ____ Nej.

Beregning af andelens værdi og købsprisen

Andel i foreningens formue jf. Seneste generalforsamling	kr.	806.695
Forbedringer i andelen	kr.	127.825
Tillæg / fradrag for andelens vedligeholdelsesmæssige stand	kr.	0
Særligt tilpasset inventar	kr.	0
Maksimalpris for andelen i henhold til andelsboliglovens § 5	kr.	934.520
Evt. nedslag i formueandelen	kr.	274.520
Samlet købspris	kr.	660.000
Løsøre der kan købes separat, jf. side 1*)	kr.	0
I alt at betale, hvis løsøret tilkøbes	kr.	660.000

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

GYRN · LOPS · BRANDT
Statsautoriserede revisorer A/S

Andelsboligforeningen Ågade 136 m.fl.

Årsrapport for 2010/11

15. 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 · www.glb.dk
KØBENHAVN · KØGE
Internationalt samarbejde med CH International • Medlem af skatte- og momsrådgivningsfirmaet ReviTax A/S · Medlem af RevisorGruppen Danmark

INDHOLDSFORTEGNELSE

	SIDE
GENERELLE OPLYSNINGER	1
BESTYRELSESPÅTEGNING	2
REVISIONSPÅTEGNING	3-4
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	5-8
RESULTATOPGØRELSE	9-10
AKTIVER	11
PASSIVER	12
NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE	13-17
NOTER TIL BALANCE	18-23
ØVRIGE NOTER	24-27
LIKVIDITETSOVERSIGT	28-29
BUDGET FOR ÅRET 2011/12	30-32

GENERELLE OPLYSNINGER

NAVN
Andelsboligforeningen Ågade 136 m.fl.
Borups Plads 1-7, Borups Allé 25-33, Skotterupgade 16-22, Ågade 136
2200 København N
Matrikelnummer: Udenbys Klædebo Kvarter, København 5343
CVR-nr. 19 24 38 93

BESTYRELSE
Inge Jægerfeldt Kristoffersen (formand)
Karen Fenger
Maria Alvares Moreno
Jens Rudolf Hanberg
Enver Pedersen
Lasse Naas

ADMINISTRATOR
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

INTERNE REVISORER
Morten Warming
Martin Østergaard Hansen

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: kbh@glb.dk

Godkendt på foreningens generalforsamling den / 2011
Dirigent:

_____

BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2010/11 for Andelsboligforeningen Ågade 136 m.fl..

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2010 - 30. juni 2011

Endvidere oplyses, at alle aktuelle forpligtelser og eventualforpligtelser er indarbejdet og oplyst i årsrapporten, herunder kautions-, garanti- og lignende forpligtelser.

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 5. september 2011

Administrator:

Grubbe Advokater Advokatanpartsselskab

Bestyrelse:

Inge Jægerfeldt Kristoffersen (formand)

Karen Fenger

Maria Alvares Moreno

Jens Rudolf Hanberg

Enver Pedersen

Lasse Naas

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til andelshaverne i andelsboligforeningen Ågade 136 m.fl.

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Ågade 136 m.fl. for regnskabsåret 1. juli 2010 - 30. juni 2011, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven og foreningens vedtægter. Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse 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 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for andelsboligforeningens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandlinger, 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 regnskabspraksis, der er anvendt af ledelsen, er passende og om de regnskabsmæssige skøn, der er udøvet af ledelsen, er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2011 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2010 - 30. juni 2011 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

København, den 5. september 2011
Gyrn · Lops · Brandt
Statsautoriserede Revisorer A/S

Jørgen Jørgensen
statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Ågade 136 m.fl. er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A og 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. Der er derfor i årsrapporten indarbejdet en opgørelse af årets resultat med fradrag af betalte prioritetsafdrag og med fradrag af hensættelser for året.

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

Prioritetsgæld indgår i årsrapporten for 2010/11 med den faktiske restgæld, hvor prioritetsgælden sidste år blev medtaget til kontantværdi, hvilket har betydet en forøgelse af egenkapitalen med kr. 832.750. Ændringen er alene af regnskabsmæssig karakter, og ændringen har ingen betydning for beregning af andelsværdierne.

Anvendt regnskabspraksis er herudover 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 budgettet 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 m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i resultatopgørelsen.

Omkostninger
Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Væsentlige resultatposter er periodiseret pr. statusdagen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

Låneomkostninger og eventuelt kurstab ved låneoptagelsen er udgiftsført i det år hvor lånet hjemtages, når beløbene anses for uvæsentlige. Væsentlige låneomkostninger og kurstab fordeles derimod over lånets samlede løbetid.

Skat af årets resultat
Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver
Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Dagsværdien af foreningens ejendom vurderes at kunne fastsættes til senest kendte offentlige ejendomsvurdering (kontantværdi) med tillæg af værdien af de forbedringsarbejder på ejendommen, som måtte være afholdt efter vurderingstidspunktet.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

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

Egenkapital
Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægterne indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld
Prioritetsgæld måles til den faktiske restgæld. Låneomkostninger og kurstab ved låneoptagelse er blevet udgiftsført på tidspunktet for lånets optagelse, idet beløbene er anset for relativt uvæsentlige.

Eventuelt væsentlige låneomkostninger og kurstab, som ikke udgiftsføres på låneoptagelsestidspunktet, fordeles og udgiftsføres over lånets samlede løbetid. Det endnu ikke udgiftsførte restbeløb pr. statusdagen medtages i årsrapporten under prioritetsgæld.

Øvrige gældsforpligtelser
Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Hensættelse til udskudt skat
Foreningen har ikke til hensigt at ophøre med at være skattepligtig idet foreningen påregner, 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

Nøgletal
De i note 25 anførte nøgletal har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold.

Andelsværdi
Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 26. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne.

I vedtægterne bestemmes, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse for 2010/11

	Note	Realiseret 2010/11 kr.	Budget 2010/11 (ej revideret) kr.	Realiseret 2009/10 kr.
Indtægter:				
Boligafgift	1	5.317.406	5.233.000	5.195.030
Lejeindtæger	1	791.930	891.000	827.369
Vaskeriregnskab	9	92.581	54.000	55.235
Fortjeneste ved salg af andel	2	1.242.203	1.140.000	0
Andre indtægter	3	41.665	20.000	38.253
INDTÆGTER I ALT		**7.485.785**	**7.338.000**	**6.115.886**
Omkostninger:				
Ejendomsskat og forsikringer	4	766.174	758.000	725.736
Forbrugsafgifter	5	943.242	955.000	905.410
Renholdelse	6	914.589	854.000	779.343
Vedligeholdelse, løbende	7	538.261	550.000	291.821
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	8	238.048	80.000	744.131
Adminstrationsomkostninger	10	472.121	483.000	424.256
Øvrige foreningsomkostninger	11	707.421	197.000	256.236
Indvendig vedligeholdelse for lejere		34.342	40.000	38.846
OMKOSTNINGER I ALT		**4.614.198**	**3.917.000**	**4.165.779**
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		**2.871.587**	**3.421.000**	**1.950.107**
Finansielle indtægter	12	2.493	2.000	2.875
Finansielle omkostninger	13	1.700.941	1.786.000	1.833.847
FINANSIELLE POSTER, NETTO		**1.698.448**	**1.784.000**	**1.830.971**
ÅRETS RESULTAT		**1.173.139**	**1.637.000**	**119.136**

Resultatopgørelse for 2010/11

	Note	Realiseret 2010/11 kr.	Budget 2010/11 (ej revideret) kr.	Realiseret 2009/10 kr.
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til næste år		1.173.139	1.637.000	119.136
DISPONERET I ALT		**1.173.139**	**1.637.000**	**119.136**

---oOo---

Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag:			
Årets resultat	1.173.139	1.637.000	119.136
Betalte prioritetsafdrag	-795.320	-767.000	-728.822
Genopretning og renovering af ejendommen	238.048	80.000	744.131
Resultat af ordinær drift	**615.867**	**950.000**	**134.445**
Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering	-238.048	-80.000	-744.131
Årets resultat med fradrag af prioritets-afdrag	**377.819**	**870.000**	**-609.686**

Balance pr. 30. juni 2011

- A K T I V E R -

	Note	2010/11	2009/10
		kr.	kr.
Ejendommen, matr.nr. Udenbys Klædebo Kvarter København 5343 (Valuarvurdering pr. 4. september 2009 kr. 170.000.000) (Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2010 kr. 185.000.000)	14	185.000.000	170.000.000
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		**185.000.000**	**170.000.000**
ANLÆGSAKTIVER		**185.000.000**	**170.000.000**
Restancer, andelshavere		24.747	112.014
Beboerkonto, boligretssag m.v.		300	18.349
Udgifter ej registrerede flyttesager		15.800	39.152
Beboerkonto, andelssalg		1.108.964	25.000
Beboerkonto, fraflyttere		40.664	0
Varmeregnskab	20	138.837	171.002
Andre tilgodehavender	15	69.271	53.144
Forudbetalte omkostninger	16	1.846	105.891
TILGODEHAVENDER		**1.400.429**	**524.552**
LIKVIDE BEHOLDNINGER	17	**1.471.912**	**904.050**
OMSÆTNINGSAKTIVER		**2.872.341**	**1.428.602**
AKTIVER		**187.872.341**	**171.428.602**

Balance pr. 30. juni 2011

- P A S S I V E R -

	Note	2010/11 kr.	2009/10 kr.
Egenkapital excl. andre reserver			
Andelsindskud		2.674.555	2.637.361
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		144.508.905	129.508.905
Overført resultat m.v.		-7.859.605	1.387.952
Egenkapital excl. andre reserver		**139.323.855**	**133.534.218**
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		11.253.446	0
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		848.465	848.465
Andre reserver		**12.101.911**	**848.465**
EGENKAPITAL	18	**151.425.766**	**134.382.683**
Prioritetsgæld	19	34.426.315	35.626.135
Indvendig vedligeholdelse for lejere	21	361.984	378.788
Forudbetalt løbende boligafgift		19.048	11.407
Beboerkonto, andelssalg		2.348	0
Beboerkonto, fraflyttere		1.093.837	503.181
Forudbetalt leje og deposita		273.314	211.781
Varmedeposita		7.000	8.000
Øvrig gæld	22	262.729	306.627
GÆLDSFORPLIGTELSER	23	**36.446.575**	**37.045.919**
PASSIVER		**187.872.341**	**171.428.602**

Eventualforpligtelser m.v., nøgletal og andelsværdier, note 24-25-26

Noter til resultatopgørelse for 2010/11

	Realiseret 2010/11 kr.	Budget 2010/11 (ej revideret) kr.	Realiseret 2009/10 kr.
Note 1. Boligafgift			
Boligafgift - medlemmer	5.317.406	5.233.000	5.195.030
	5.317.406	**5.233.000**	**5.195.030**
Note 1. Lejeindtægter			
Lejeindtægter, beboelseslejemål	542.642	602.000	613.674
Lejeindtægter, erhvervslejemål	249.288	289.000	213.695
	791.930	**891.000**	**827.369**
Note 2. Fortjeneste ved salg af andel			
Salg af andele (nr. 46 og 62)	1.240.000	1.100.000	0
Indskud overført til andelsindskud	-37.194	0	0
Indvendig vedligeholdelse	39.397	40.000	0
	1.242.203	**1.140.000**	**0**
Note 3. Andre indtægter			
Påkravsgebyr	3.429	4.000	5.518
Ventelistegebyr	0	0	100
Vurderingsgebyr	23.000	16.000	16.500
Opkrævet til bestyrelseshonorar	14.500	0	14.500
Andre indtægter	736	0	1.635
	41.665	**20.000**	**38.253**
Note 4. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskat, grundskyld	629.731	608.000	588.535
Forsikringer	136.443	150.000	137.201
	766.174	**758.000**	**725.736**

Noter til resultatopgørelse for 2010/11

	Realiseret 2010/11 kr.	Budget 2010/11 (ej revideret) kr.	Realiseret 2009/10 kr.
Note 5. Forbrugsafgifter			
Vandafgifter	540.607	576.000	544.501
Refusion af vandafgifter	-720	0	-720
Renovation	245.697	215.000	213.305
Elforbrug fællesarealer (incl. vaskeri kr. 36.152)	133.457	135.000	124.148
Gasforbrug vaskeri	24.201	29.000	24.176
	943.242	**955.000**	**905.410**
Note 6. Renholdelse			
Viceværtservice	473.604	455.000	531.448
Trappevask	188.030	180.000	105.425
Vinduespolering	9.458	10.000	5.381
Hovedrengøring	139.906	69.000	3.000
Snerydning	79.695	90.000	88.179
Kørsel affald	13.171	20.000	18.850
Graffitifrensning	3.250	0	16.515
Anden renholdelse	7.475	30.000	10.545
	914.589	**854.000**	**779.343**
Note 7. Vedligeholdelse, løbende			
Varmeanlæg	90.431		47.797
Elektriker	88.422		28.460
Maler	90.979		0
Tømrer	30.139		6.006
Murer	0		20.000
VVS	125.744		116.099
Glarmester	14.560		0
Gårdplads og vej	7.900		27.298
Andre installationer	2.984		6.371
Anden vedligeholdelse	87.102		39.790
	538.261	**550.000**	**291.821**

Noter til resultatopgørelse for 2010/11

	Realiseret 2010/11 kr.	Budget 2010/11 (ej revideret) kr.	Realiseret 2009/10 kr.
Note 8. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Nyt låsesystem	127.073	0	0
Udskiftning af bredbåndsnet	80.656	80.000	0
Rest, udskiftning af faldstammer	30.319	0	666.681
Rest gårdrenovering	0	0	77.450
	238.048	**80.000**	**744.131**
Note 9. Vaskeri			
Vaskeriindtægt	176.187	54.000	174.636
Afholdte udgifter	- 83.606	0 -	119.401
Nettooverskud	**92.581**	**54.000**	**55.235**
Indtægt vaskeri	176.187		174.636
Magnetkort - salg af magnetkort	941		-2.100
TDC	-1.608		-1.608
Vaskepulver m.v.	-57.326		-81.345
Reparation og vedligeholdelse	-25.613		-34.348
	92.581		55.235
Vandforbrug, anslået 791 m3 á kr. 46,12	-36.481		-33.532
Elforbrug	-36.152		-34.952
Gas	-24.201		-24.176
Resultat af vaskeridrift efter vand,-el og gasforbrug	**-4.253**		**-37.425**

Noter til resultatopgørelse for 2010/11

	Realiseret 2010/11 kr.	Budget 2010/11 (ej revideret) kr.	Realiseret 2009/10 kr.
Note 10. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	335.930	340.000	297.468
Elektrolyse	21.784	22.000	20.626
Revision (heraf kr. 2.500 vedr. 2009/10)	49.750	48.000	46.375
Varmeregnskabshonorar	28.672	37.000	27.752
Gebyrer m.v.	14.937	17.000	15.477
Kopiering og kontorartikler	21.048	17.000	16.558
Andre administrationsudgifter	0	2.000	0
	472.121	**483.000**	**424.256**
Note 11. Øvrige foreningsomkostninger			
Bestyrelseshonorar	121.700	100.000	121.000
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	7.800	7.000	5.600
Vurderingshonorar	0	5.000	4.700
Valuarvurdering	0	20.000	3.750
Blomster og gaver	1.756	2.000	520
Møder og generalforsamling	4.507	10.000	14.777
Telefon	3.195	6.000	5.140
ABF kontingent	12.375	12.000	11.756
Tilskud til kurser og fester	0	10.000	3.108
Kørselgodtgørelse	70	1.000	0
Omkostninger ved omprioritering	47.225	0	0
Kurstab ved omprioritering	395.138	0	0
Omkostninger ved lejesag m.v.	250	0	-2.425
Ejendommens andel i varmeudgifter	17.687	7.000	5.950
Annonceudgifter	0	1.000	891
Salær ejendomsmægler, bolig 46 og 62	87.500	0	0
Andre foreningssudgifter	7.660	15.000	1.294
Internet udgifter	558	0	0
Tab lejere	0	0	80.174
Andre udgifter	0	1.000	0
	707.421	**197.000**	**256.236**

Noter til resultatopgørelse for 2010/11

	Realiseret 2010/11 kr.	Budget 2010/11 (ej revideret) kr.	Realiseret 2009/10 kr.
Note 12. Finansielle indtægter			
Renteindtægter bank	2.493	2.000	2.875
	2.493	**2.000**	**2.875**
Note 13. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	1.700.941	1.786.000	1.833.847
	1.700.941	**1.786.000**	**1.833.847**

Noter til balance pr. 30. juni 2011

	2010/11 kr.	2009/10 kr.
Note 14. Ejendommen, matr.nr. Udenbys Klædebo Kvarter		
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. juli	340.000.000	170.000.000
Årets opskrivning	15.000.000	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni	**185.000.000**	**170.000.000**

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 30 juni 2011. Det vurderes, at dagsværdien kan fastsættes til senest kendte offentlige ejendomsværdi med tillæg af værdien af de forbedringsarbejder på ejendommen, som måtte være afholdt efter vurderingstidspunktet.

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2010 udgør kr. 185.000.000, og der er ikke afholdt forbedringsarbejder efter denne dato, så ejendommen er værdiansat til kr. 185.000.000

Det må antages, at den offentlige ejendomsvurdering, er følsom overfor renteudsving. Følsomhedsanalyse fremgår af note 26.

Ejendommen er ikke valuarvurderet pr. 30. juni 2011.

Note 15. Andre tilgodehavender		
Særskilte opkrævninger, vaskerl maj og juni	31.711	28.841
Andre tilgodehavender	37.560	24.303
	69.271	**53.144**
Note 16. Forudbetalte omkostninger		
Forudbetalte omkostninger, elektrolyse	1.846	1.767
Forudbetalt forsikring	0	104.124
	1.846	**105.891**

Note 17. Likvide beholdninger

	Rente indest. pct. p.a.	Rente gæld pct. p.a		
Indest. på kassekredit (kreditmaks. kr. 1.920.000)	0,125	5,95	1.468.066	902.333
Danske Bank 9444-4816034868	0,125		1.804	1.802
Kassebeholdning			2.042	-85
			1.471.912	**904.050**

Noter til balance pr. 30. juni 2011

	2010/11 kr.	2009/10 kr.
Note 18. Egenkapital		
Andelsindskud		
Saldo pr. 1. juli	2.637.361	2.637.361
Tilgang nye andele, bolig nr. 46 og 62	37.194	0
Saldo pr. 30. juni	**2.674.555**	**2.637.361**
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Saldo pr. 1. juli	129.508.905	129.508.905
Årets op- eller nedskrivning	15.000.000	0
Saldo pr. 30. juni	**144.508.905**	**129.508.905**
Overført resultat m.v.		
Saldo pr. 1. juli	1.387.952	- 882.090
Almindelig reservefond pr. 1. juli	0	2.983.656
Kursreguleringsfond prioritetsgæld	832.750	- 832.750
Overført til reserve værdiforringelse ejendom	- 11.253.446	0
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering	1.173.139	119.136
Saldo pr. 30. juni	- **7.859.605**	**1.387.952**
Reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering m.v.		
Overført fra overført resultat m.v.	11.253.446	0
Saldo pr. 30. juni	**11.253.446**	**0**
Reserve til vedligeholdelse af ejendommen		
Saldo pr. 1. juli	848.465	848.465
Saldo pr. 30. juni	**848.465**	**848.465**
Egenkapital i alt	**151.425.766**	**134.382.683**

Note 19. Prioritetsgæld

De enkelte prioritetslån er nærmere beskrevet på næste side.

Noter til balance pr. 30. juni 2011

	Nykredit Realkredit (1)	Nykredit Realkredit (2)	Nykredit Realkredit (3)	Nykredit Realkredit	I alt
Restløbetid år	21	23	25		
Renter og bidrag	426.879	166.646	78.538	556.284	1.228.347
Betalt afdrag i året	244.025	83.447	82.159	177.586	587.217
Nominel restgæld	8.511.774	3.348.218	2.778.426	0	14.638.418
Obligationsrestgæld	8.880.087	3.496.248	2.778.426	0	15.154.761
Kurs	94,507	94,507	95,09		
Kursværdi	8.392.304	3.304.199	2.642.005	0	14.338.508
Næste års afdrag	255.134	87.223	83.727	0	426.084

	Nykredit Realkredit (4)	I alt
Restløbetid år	26	
Renter og bidrag	472.594	472.594
Betalt afdrag i året	208.103	208.103
Nominel restgæld	19.787.897	19.787.897
Obligationsrestgæld	20.515.545	20.515.545
Kurs	92,731	
Kursværdi	19.024.270	19.024.270
Næste års afdrag	434.688	434.688

---oOo---

Noter til balance pr. 30. juni 2011

Renter og bidrag i alt	1.700.941
Betalte afdrag i alt	795.320
Nominel restgæld i alt	34.426.315
Kursværdi i alt	33.362.778
Næste års afdrag i alt	860.772

Nykredit Realkredit (1)

Nykredit Realkredit, kontantlån. Oprindelig kr. 9.873.000. Pålydende rente 4 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Effektiv rentesats 4,4764 pct. p.a.

Nykredit Realkredit (2)

Nykredit Realkredit, kontantlån. Oprindelig kr. 3.814.000. Pålydende rente 4 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Effektiv rentesats 4,4504 pct. p.a.

Nykredit Realkredit (3)

Nykredit Realkredit, var. obligationslån, oprindelig kr. 3.100.000. Variabel rente med rentemaksimum på 5%. Lånets rente reguleres halvårligt, næste gang pr. 1. juli 2011. Gældende rentesats p.t. 2,3588 pct. p.a.

Nykredit Realkredit (4)

Nykredit Realkredit, kontantlån. Oprindelig kr. 19.996.000. Pålydende rente 4 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Effektiv rentesats 4,3424 pct. p.a.

Noter til balance pr. 30. juni 2011

	2010/11 kr.	2009/10 kr.
Note 20. Varmeregnskab 2010/11		
Indbetalt aconto	635.337	549.246
Fjernvarmeomkostning	771.135	720.248
	135.798	**171.002**
Varmeefterbetaling	**3.039**	**0**
Varmeregnskab i alt	**138.837**	**171.002**
Note 21. Indvendig vedligeholdelse for lejere		
Saldo pr. 1. juli	378.788	365.845
Hensat i året	34.342	38.846
	413.130	404.691
Anvendt	- 11.750	- 25.903
Indtægtsført	- 39.396	0
Saldo pr. 30. juni	**361.984**	**378.788**
Note 22. Øvrig gæld		
Bestyrelseshonorar	125.000	123.000
Gyrn Lops Brandt A/S	51.875	0
Jørgen Friis	57.019	8.419
El	18.070	19.548
Viceværtservice	0	54.466
Fjernvarme	0	47.521
Øvrigt	10.765	53.673
Udlæg kassebeholdning	0	0
	262.729	**306.627**

Noter til balance pr. 30. juni 2011

Note 23. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 33.565.543 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld reduceret med afdrag i førstkommende år. Der henvises i øvrigt til note 19.

Foreningen har pr. 30. juni 2011 ingen aftale om renteslkring (renteswap).

Note 24. Eventualforpligtelser m.v.

Sikkerhedsstillelser: Der er tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 2.390.000 til sikkerhed for kassekredit.

Foreningens andelshavere: Foreningens andelshavere hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud. Ifølge kassekreditkontrakten hæfter andelshaverne personligt og pro rata for kassekredit i pengeinstitut med kreditmaksimum kr. 1.920.000

Foreningen har stillet garanti for 1 lån til delvis finansiering af køb af lejlighed. Garantien er maksimeret til kr. 19.354.

Ejendomsavancebeskatning: I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået fra og med den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningen ikke har til hensigt at afhænde sidste ledige lejlighed eller erhvervslejemål. Der er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Der er afhændet 62 lejligheder siden den 19. maj 1994, og foreningen udlejer fortsat 13 lejligheder og 6 erhvervslejemål til ikke-medlemmer.

Øvrige noter pr. 30. juni 2011

Note 25. Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Ågade 136 m.fl. anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommes areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Boligtype	Antal	Areal (kvm)
Andelsboliger	142	10.391
Fællesvaskeri og ejendomskontor	2	107
Boliglejemål	13	872
Erhvervslejemål	5	328
	162	11.698

Beregnede nøgletal for foreningen

1. Værdiopgørelser pr. 30. juni:

	2010/11 kr./kvm. total	2009/10 kr./kvm. total
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	15.815	15.900
Valuarvurdering pr. kvm.	0	14.532

	2010/11 kr./kvm. andele	2009/10 kr./kvm. andele
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	17.622	17.966
Valuarvurdering pr. kvm.	0	16.420
Foreslået andelsværdi	13.373	13.371
Reserver uden for andelsværdi	1.153	1.154
Andel i foreningens nettogæld m.v.	3.097	3.441
	17.622	17.966

Øvrige noter pr. 30. juni 2011

	2010/11 kr./kvm.	2009/10 kr./kvm.
2. Den løbende drift:		
Indtægter pr. kvm:		
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm.	512	507
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm.	622	603
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-kvm.	760	652

	2010/11 i pct.	2009/10 i pct.
Regnskabsmæssige procenttal:		
Vedligeholdelse	11	15
Øvrige omkostninger	54	47
Finansielle poster netto	24	27
Afdrag	11	11
Udgifter m.v.	**100**	**100**
Boligafgift i pct. af de samlede ejendomsindtægter	**71**	**85**

Note 26. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår, at der fra generalforsamlingstidspunktet godkendes følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra c (ejendommen indregnet til offentlig ejendomsvurdering), samt vedtægterne.

Egenkapital pr. 30. juni 2011		151.425.766
Heraf generalforsamlingsbestemte reserver		-12.101.911
Foreningens egenkapital reduceret med generalforsamlingsbestemte reserver		139.323.855
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	34.426.315	
Prioritetsgæld, kursværdi	-33.362.778	1.063.537
		140.387.392
Værdi pr. indskudskrone (afrundet)	140.387.392 2.674.555	**52,49**
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den. 13. oktober 2010)		**52,49**

Øvrige noter pr. 30. juni 2011

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele

Antal andele	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.
1	11.027	11.027	578.800	578.800
1	11.037	11.037	579.306	579.306
17	14.867	252.747	780.394	13.266.698
1	14.885	14.885	781.325	781.325
19	14.916	283.403	782.938	14.875.822
3	14.940	44.821	784.210	2.352.630
20	15.369	307.371	806.695	16.133.900
4	15.619	62.476	819.846	3.279.384
3	16.121	48.363	846.189	2.538.567
1	16.122	16.122	846.220	846.220
3	16.391	49.174	860.389	2.581.167
7	16.393	114.749	860.451	6.023.157
3	17.922	53.765	940.715	2.822.145
2	17.995	35.989	944.531	1.889.062
1	18.019	18.019	945.804	945.804
1	18.423	18.423	967.016	967.016
3	18.698	56.093	981.439	2.944.317
1	18.948	18.948	994.591	994.591
2	18.948	37.897	994.597	1.989.194
1	19.198	19.198	1.007.717	1.007.717
14	19.199	268.785	1.007.752	14.108.528
1	20.954	20.954	1.099.863	1.099.863
1	20.993	20.993	1.101.921	1.101.921
1	20.996	20.996	1.102.078	1.102.078
7	20.997	146.980	1.102.144	7.715.008
2	20.999	41.998	1.102.239	2.204.478
2	21.069	42.137	1.105.895	2.211.790
1	21.120	21.120	1.108.604	1.108.604
1	22.778	22.778	1.195.643	1.195.643
1	26.405	26.405	1.386.001	1.386.001
1	29.735	29.735	1.560.787	1.560.787
1	29.832	29.832	1.565.875	1.565.875
1	29.880	29.880	1.568.420	1.568.420
1	29.929	29.929	1.570.964	1.570.964
4	30.737	122.948	1.613.389	6.453.556
1	30.988	30.988	1.626.540	1.626.540
1	32.959	32.959	1.730.014	1.730.014
1	34.567	34.567	1.814.447	1.814.447
2	35.592	71.183	1.868.203	3.736.406
1	35.844	35.844	1.881.430	1.881.430
1	37.091	37.091	1.946.888	1.946.888
1	37.464	37.464	1.966.506	1.966.506
1	44.482	44.482	2.334.836	2.334.836
142		**2.674.555**		**140.387.405**

Øvrige noter pr. 30. juni 2011

Bestyrelsen gør samtidig opmærksom på, at de vedtagne andelsværdier eventuelt skal nedsættes, såfremt der inden næste ordinære generalforsamling fremkommer en ny offentlig vurdering, hvor ejendommens værdi er mindre end den værdi, som ejendommen er opført til i denne årsrapport.

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede andelskrone på 52,49 påvirkes af ændringer i egenkapitalen (f.eks. ved ændring i den offentlige ejendomsvurdering) vises hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapitalen henholdsvis reduceres eller forøges med kr. 1.850.000, kr. 5.550.000, kr. 9.250.000. Beløbene svare til en ændring af vurderingen med henholdvis 1%, 3% og 5%, hvor der ikke sker andre ændringer af aktiver og passiver.

Det er ved beregningen forudsat, at de generalforsamlingsbestemte reserver forbliver uændrede. Udgangspunktet er en offentlig ejendomsvurdering på kr. 185.000.000.

Ændring i	Ændring i	Nye andelsvær-	Værdi pr.	i andels-
	pct.	kr.	kr.	pct.
-9.250.000	-5%	131.137.392	49,03	-6,59%
-5.550.000	-3%	134.837.392	50,41	-3,95%
-1.850.000	-1%	138.537.392	51,80	-1,32%
0	0	140.387.392	52,49	0,00%
1.850.000	1%	142.237.392	53,18	+1,32%
5.550.000	3%	145.937.392	54,57	+3,95%
9.250.000	5%	149.637.392	55,95	+6,59%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom kr. 11.253.446 og reserve til vedligeholdelse af ejendommen kr. 848.465, i alt kr. 12.101.911.

Likviditetsoversigt pr. 30. juni 2011

		30/6 2011 kr.
Disponible beløb:		
Restancer, andelshavere	24.700	
Beboerkonto, boligretssag m.v.	300	
Udgifter ej registrerede flyttesager	15.800	
Beboerkonto, andelssalg	1.109.000	
Beboerkonto, fraflyttere	40.700	
Varmeregnskab	138.800	
Andre tilgodehavender	69.300	
Forudbetalte omkostninger	1.800	
Disponibel på kassekredit	3.388.100	
Likvide beholdninger	3.800	4.792.300
Diverse gældsposter:		
Indvendig vedligeholdelse for lejere	362.000	
Forudbetalt løbende boligafgift	19.100	
Beboerkonto, andelssalg	2.300	
Beboerkonto, fraflyttere	1.093.800	
Varmedeposita	7.000	
Øvrig gæld	262.700	
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	848.500	2.595.400
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 30. JUNI 2011		**2.196.900**

Likviditetsoversigt pr. 30. juni 2011

		30/6 2011 kr.
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. juli 2010		1.292.000
Formuetilgang i årets løb:		
Årets overskud efter prioritetsafdrag	377.800	
Forøgelse af deposita	61.700	
Optagelse af lån	19.996.000	
Tilgang nye andele (andelsindskud)	37.200	20.472.700
		21.764.700
Formueafgang i årets løb:		
Indfrielse af lån		19.567.800
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 30. JUNI 2011		**2.196.900**

I ovenstående likviditetsoverskud pr. 30. juni 2011 er kassekreditten medtaget med maksimum kr. 1.920.000.

Budget for året 2011/12 med sammenligningstal

	Budget 2011/12 (ej revideret)	Realiseret 2010/11	Budget 2010/11 (ej revideret)
Indtægter:			
Boligafgift - medlemmer	5.374.000	5.317.406	5.233.000
Lejeindtægter, beboelseslejemål	567.000	542.642	602.000
Lejeindtægter, erhvervslejemål	268.000	249.288	289.000
Vaskeriregnskab	75.000	92.581	54.000
Fortjeneste ved salg af andel	0	1.242.203	1.140.000
Påkravsgebyr	4.000	3.429	4.000
Vurderingsgebyr	20.000	23.000	16.000
Opkrævet til bestyrelseshonorar	0	14.500	0
Andre indtægter	0	736	0
	6.308.000	**7.485.785**	**7.338.000**
Omkostninger:			
Ejendomsskat, grundskyld	650.000	629.731	608.000
Forsikringer	190.000	136.443	150.000
Vandafgifter	576.000	540.607	576.000
Renovation	280.000	245.697	215.000
Gasforbrug vaskeri	164.000	24.201	29.000
Viceværtservice	475.000	473.604	455.000
Trappevask	190.000	188.030	180.000
Vinduespolering	10.000	9.458	10.000
Hovedrengøring	170.000	139.906	69.000
Snerydning	90.000	79.695	90.000
Kørsel affald	15.000	13.171	20.000
Graffitifrensning	5.000	3.250	0
Anden renholdelse	10.000	7.475	30.000
Vedligeholdelse, løbende	550.000	538.261	550.000
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	238.048	80.000
Administrationshonorar	375.000	335.930	340.000
Elektrolyse	0	21.784	22.000
Revision	48.000	49.750	48.000
Varmeregnskabshonorar	30.000	28.672	37.000
Gebyrer m.v.	17.000	14.937	17.000
Kopiering og kontorartikler	20.000	21.048	17.000
Andre administrationsudgifter	0	0	2.000
Bestyrelseshonorar	110.000	121.700	100.000
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	8.000	7.800	7.000
Vurderingshonorar	0	0	5.000
Valuarvurdering	0	0	20.000
transport	**3.983.000**	**3.869.198**	**3.677.000**

Budget for året 2011/12 med sammenligningstal

	Budget 2011/12 (ej revideret)	Realiseret 2010/11	Budget 2010/11 (ej revideret)
transport	**3.983.000**	**3.869.198**	**3.677.000**
Blomster og gaver	2.000	1.756	2.000
Møder og generalforsamling	10.000	4.507	10.000
Telefon	5.000	3.195	6.000
ABF kontingent	12.000	12.375	12.000
Tilskud til kurser og fester	10.000	0	10.000
Kørselgodtgørelse	0	70	1.000
Omkostninger ved omprioritering	0	47.225	0
Kurstab ved omprioritering	0	395.138	0
Omkostninger ved lejesag m.v.	0	250	0
Ejendommens andel i varmeudgifter	18.000	17.687	7.000
Annonceudgifter	0	0	1.000
Andre foreningssudgifter	15.000	7.660	15.000
Internet udgifter	0	558	0
Andre udgifter	1.000	0	1.000
Indvendig vedligeholdelse for lejere	35.000	34.342	40.000
OMKOSTNINGER I ALT	**4.091.000**	**4.393.961**	**3.782.000**
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	**2.217.000**	**3.091.824**	**3.556.000**
Finansielle poster:			
Renteindtægter bank	2.000	2.493	2.000
Prioritetsrenter og bidrag	-1.595.000	-1.700.941	-1.786.000
FINANSIELLE POSTER, NETTO	**1.593.000**	**1.698.448**	**1.784.000**
RESULTAT FØR SKAT	**624.000**	**1.393.376**	**1.772.000**
ÅRETS RESULTAT	**624.000**	**1.393.376**	**1.772.000**
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til næste år	624.000	1.173.139	1.637.000
DISPONERET I ALT	**624.000**	**1.173.139**	**1.637.000**

Budget for året 2011/12 med sammenligningstal

	Budget 2011/12 (ej revideret)	Realiseret 2010/11	Budget 2010/11 (ej revideret)
Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsfradrag:			
Årets resultat	624.000	1.173.139	1.637.000
Betalte prioritetsafdrag	-861.000	-795.320	-767.000
Genopretning og renovering af ejendommen	0	238.048	80.000
Resultat af ordinær drift	**-237.000**	**615.867**	**950.000**
Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering	0	-238.048	-80.000
Årets resultat med fradrag af prioritets-afdrag	**-237.000**	**377.819**	**870.000**

LIKVIDITETSOVERSIGT FOR ÅRET 2011/12

Likviditetsoversigt for året 2011/12	
Likviditetsoverskud pr. 1. juli 2011	2.196.900
Årets budgetterede resultat 2011/12 efter prioritetsafdrag	-237.000
Likviditetsoverskud pr. 30. juni 2012	**1.959.900**

I ovenstående likviditetsoverskud pr. 30. juni 2012 er kassekreditten medtaget med maksimum kr. 1.920.000.

Foranstående budget for perioden 1. juli 2011 - 30. juni 2012 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.

Ørestads Boulevard 61B st.th.
2300 København S
Tlf. +45 8230 7300

www.mmliving.dk

Salgsopstilling

Adresse Elbagade 27, 2. tv., 2300 København S
Købspris 725.000

Sag nr. MG120208
Boligydelse/md. 1.549

Dato: 21. februar 2012
Anvendelsesudgifter/md. 450

Beskrivelse af andelsboligen

Området:
På stille sidegade til Amagerbrogade med alle de spændende butikker ligger denne lejlighed. Kort afstand til offentlig transport, indkøbsmuligheder mv. Ønsker man motion, ligger Amager strandpark indenfor gå-afstand.

Ejendommen:
Solid rødstenejendom med termoruder, dørtelefon og fjernvarme mv. Endvidere byder ejendommen på et flot og indbydende gårdmiljø, hvor man kan sidde og grille på en lun sommeraften.

Boligen:
Lejligheden byder på rummelig fordelingsentré, hvorfra adgang til alle rum i lejligheden. Mod gården ligger lejlighedens flotte og funktionelle køkken, holdt lyst og enkelt. Køkkenet består endvidere af nyere elementer, og fremstår som resten af lejligheden meget lys og indbydende. Soveværelse med gården, med god plads til et stort skab med skydelåger, samt arbejdsplads. Pænt flisebadeværelse i lys farver med mulighed for afskærmet bruseplads. Lys og rummelig stue med gode indretningsmuligheder.

Beskrivelse af andelsboligforeningen

Inventar og løsøre

Følgende særligt tilpasset inventar medfølger og er inkluderet i købsprisen (fabrikat):

Følgende andet løsøre findes i andelsboligen og kan købes separat (fabrikat) *):

*) Køber er ifølge andelsboligloven ikke forpligtet til at købe det nævnte løsøre.

Brugsret og fællesfaciliteter

Kælderrum

Ejendomsmæglerens oplysning til parterne

Er ejendomsmægleren tilknyttet eller har ejendomsmægleren samarbejdsaftaler med realkreditinstitut, pengeinstitut, forsikringsselskab eller andet:
_____ Ja __X__ Nej jf. side 2
Modtager ejendomsmægleren eller dennes ansatte vederlag/provision/rabat for fremskaffelse af finansiering, forsikringer, annoncering eller andre:
_____ Ja __X__ Nej jf. side 2
Har ejendomsmægleren, dennes ansatte eller nærtstående herudover en økonomisk eller personlig interesse i omsætningen af nærværende andel eller i parternes valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilknytning til omsætning af andelsboliger eller fast ejendom:
_____ Ja __X__ Nej Hvis ja, hvilke

Vigtig information

Der gøres opmærksom på at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen rådgiver.

COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

MMLiving

Adresse Elbagade 27, 2. tv., 2300 København S
Købspris 725.000

Sag nr. MG120208
Boligydelse/md. 1.549

Dato: 21. februar 2012
Anvendelsesudgifter/md. 450

COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 1a.

MMLiving

Adresse Elbagade 27, 2. tv., 2300 København S
Købspris 725.000

Sag nr. MG120208
Boligydelse/md. 1.549

Dato: 21. februar 2012
Anvendelsesudgifter/md. 450

COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 1b.

MMLiving

Adresse Elbagade 27, 2. tv., 2300 København S
Købspris 725.000

Sag nr. MG120208
Boligydelse/md. 1.549

Dato: 21. februar 2012
Anvendelsesudgifter/md. 450

COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 1c.

MMLiving

Adresse Elbagade 27, 2. tv., 2300 København S	Sag nr. MG120208	Dato: 21. februar 2012
Købspris 725.000	Boligydelse/md. 1.549	Anvendelsesudgifter/md. 450

COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 1d.

MMLiving

Adresse Elbagade 27, 2. tv., 2300 København S
Købspris 725.000

Sag nr. MG120208
Boligydelse/md. 1.549

Dato: 21. februar 2012
Anvendelsesudgifter/md. 450

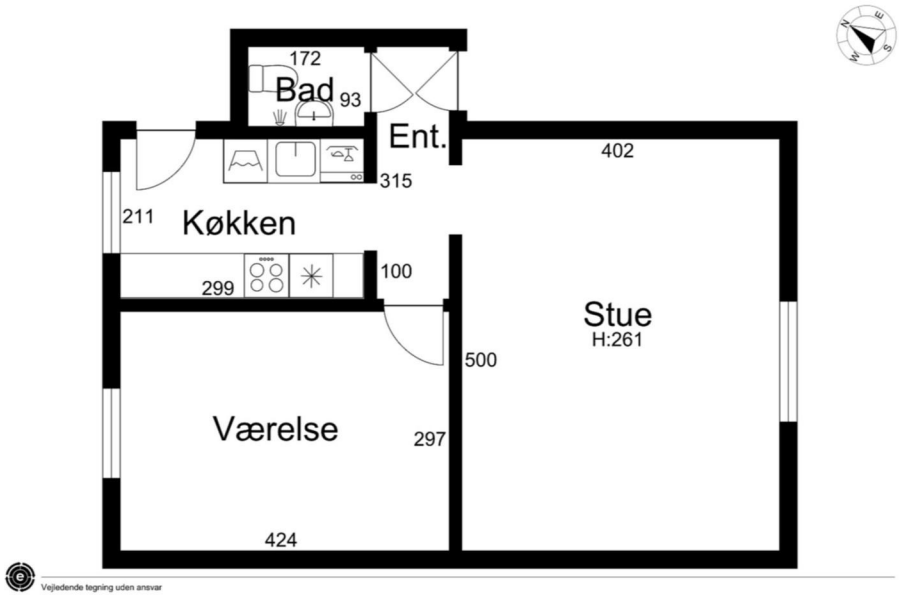
COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 1e.

Adresse Elbagade 27, 2. tv., 2300 København S	Sag nr. MG120208	Dato: 21. februar 2012
Købspris 725.000	Boligydelse/md. 1.549	Anvendelsesudgifter/md. 450

COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 1f.

MMLiving

Adresse Elbagade 27, 2. tv., 2300 København S | Sag nr. MG120208 | Dato: 21. februar 2012



COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 1g.

MMLiving

Adresse Elbagade 27, 2. tv., 2300 København S | Sag nr. MG120208 | Dato: 21. februar 2012
Købspris 725.000 | Boligydelse/md. 1.549 | Anvendelsesudgifter/md. 450

Ejendomsoplysninger

Kommune.....: København
Matr. nr .....: 3571 Sundbyøster, København
Zonestatus .....: Byzone
Andel nr: .....:

Må benyttes til.....: beboelse
ifølge .....: BBR-ejermeddelelse

Boligareal ifølge BBR.....: 60
Andre arealer ifølge BBR....: 0
Heraf garage/carport.....: 0/0
Heraf udhus .....:
Heraf kælder.....: 0
Opført / ombygget år.....: 1931

Fordelingstal vedr. foreningens formue....:
Fordelingstal vedr. boligafgiften.....:

Bemærkninger til boligafgiftens fordeling:
Boligafgift 1442,65
Varme kr.450,00
Antenne kr.79,00

Servitutter, byrder og andre anvendelsesbegrænsninger

Forsikringsforhold

Forsikringspræmien, der indgår i boligafgiften, er baseret på Sælgers forsikringsudgift
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
svamp: _____ insekt: _____ rørskade: _____
Forbehold: Forsikringspolice foreligger endnu ikke

Oplysning om energimærkning

Energimærkning: Der foreligger energimærkning af 09.02.2012 med energiklassifikation: C

Ejendomsmæglerens oplysning til parterne

Er ejendomsmægleren tilknyttet eller har ejendomsmægleren samarbejdsaftaler med:

Realkreditinstitut	X	Nej		Ja	Hvilke:
Pengeinstitut	X	Nej		Ja	Hvilke:
Forsikringsselskab	X	Nej		Ja	Hvilke:
Andre	X	Nej		Ja	Hvilke:

Modtager ejendomsmægleren eller dennes ansatte vederlag/provision/rabat for fremskaffelse af:

Finansiering	X	Nej		Ja	Hvis ja, hvorfra:
Forsikring	X	Nej		Ja	Hvis ja, hvorfra:
Annoncering	X	Nej		Ja	Hvis ja, hvorfra:
Andre ydelser	X	Nej		Ja	Hvis ja, hvorfra:

Parterne har ret til at få oplyst vederlagets/provisionens/rabattens størrelse

Øvrige forhold

COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

MMLiving

Adresse Elbagade 27, 2. tv., 2300 København S
Købspris 725.000

Sag nr. MG120208
Boligydelse/md. 1.549

Dato: 21. februar 2012
Anvendelsesudgifter/md. 450

Beregning af bruttohusleje	Kontanthandel		Finansieret handel	
Boligafgift jf. sælgers oplysning	kr.	17.304	kr.	17.304
Fællesantenne	kr.	0	kr.	0
Kabel-tv	kr.	948	kr.	948
Internet	kr.	336	kr.	336
Boligydelse i alt	**kr.**	**18.588**	**kr.**	**18.588**
A conto varme	kr.	5.400	kr.	5.400
A conto vand / vandafledning	kr.	0	kr.	0
Anvendelsesudgifter a conto i alt	**kr.**	**5.400**	**kr.**	**5.400**
Finansiering af købspris (indskud)			kr.	63.506
Bruttoudgift i alt pr. år	kr.	23.988	kr.	87.494
Bruttoudgift i alt pr. måned	kr.	1.999	kr.	7.291

Beregning af nettohusleje		
Bruttoudgift pr. år	kr.	87.494
Renteudgift kr. 56.969		
31,80 % heraf	kr.	-18.116
Nettoudgift pr. år	kr.	69.377
Nettoudgift pr. måned	kr.	5.781

Kontantbehov ved køb	Kontanthandel		Finansieret handel	
Købspris / udbetaling	kr.	725.000	kr.	0
Forudbetaling af boligafgift/depositum	kr.	0	kr.	0
Overtagelsesomkostning				354
Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	10.000	kr.	10.000
I alt	kr.	735.000	kr.	10.354

Kontantbehovet er excl. omkostninger til garantistillelse af enhver art i pengeinstitut

Finansiering af købspris

Bemærkninger til finansieringen: Brutto- og nettoberegningerne er under forudsætning af kendte skatte procenter, rentesatser og rentefradragsret samt gældende regler. Der tages forbehold for, hvorvidt finansieringen kan opnås. Ændringer i finansieringen vil medføre ændring af brutto/nettoudgiften.

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen

Køber indtræder udenfor købesummen i andelsboligforeningens lån i realkreditinstitut og/ eller i pengeinstitut med: solidarisk hæftelse ___ Ja __X__ Nej / pro rata hæftelse ___ Ja __X__ Nej.

Beregning af andelens værdi og købsprisen

Andel i foreningens formue jf. Foreningens regnskab	kr.	1.012.500
Forbedringer i andelen	kr.	0
Tillæg / fradrag for andelens vedligeholdelsesmæssige stand	kr.	0
Særligt tilpasset inventar	kr.	0
Maksimalpris for andelen i henhold til andelsboliglovens § 5	kr.	1.012.500
Evt. nedslag i formueandelen	kr.	287.500
Samlet købspris	kr.	725.000
Løsøre der kan købes separat, jf. side 1*)	kr.	0
I alt at betale, hvis løsøret tilkøbes	kr.	725.000

COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

GYRN · LOPS · BRANDT
Statsautoriserede revisorer A/S

Andelsboligforeningen Elbagade 23-29

Årsrapport for 2010/11

35. 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 · www.glb.dk
KØBENHAVN • KØGE
Internationalt samarbejde: Clarkson Hyde • Medejer af skatterådgivningsfirmaet ReviTax A/S • Medlem af RevisorGruppen Danmark

INDHOLDSFORTEGNELSE

	SIDE
GENERELLE OPLYSNINGER	1
BESTYRELSESPÅTEGNING	2
REVISIONSPÅTEGNING	3-4
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	5-7
RESULTATOPGØRELSE	8-9
AKTIVER	10
PASSIVER	11
NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE	12-14
NOTER TIL BALANCE	15-17
ØVRIGE NOTER	18-20
LIKVIDITETSOVERSIGT	21
BUDGET FOR ÅRET 2011/12	22-23

GENERELLE OPLYSNINGER

NAVN
Andelsboligforeningen Elbagade 23-29
Elbagade 23-29
2300 København S
Matrikelnummer: Sundbyøster, København 3571
CVR-nr. 57 41 43 16

BESTYRELSE
Christa Topp (formand)
Mikkel Wehner Kjær
Jørgen Vig Jensen

ADMINISTRATOR
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: kbh@glb.dk

Godkendt på foreningens generalforsamling den 20/9 2011
Dirigent:

_____

BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2010/11 for Andelsboligforeningen Elbagade 23-29.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2010 - 31. maj 2011

Endvidere oplyses, at alle aktuelle forpligtelser og eventualforpligtelser er indarbejdet og oplyst i årsrapporten, herunder kautions-, garanti- og lignende forpligtelser.

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 11. juli 2011

Administrator:

Grubbe Advokater Advokatanpartsselskab

Bestyrelse:

Christa Topp
(formand)

Mikkel Wellner Kjær

Jørgen Vig Jensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til andelshaverne i andelsboligforeningen Elbagade 23-29

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Elbagade 23-29 for regnskabsåret 1. juni 2010 - 31. maj 2011, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven og foreningens vedtægter. Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse 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 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for andelsboligforeningens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandlinger, 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 regnskabspraksis, der er anvendt af ledelsen, er passende og om de regnskabsmæssige skøn, der er udøvet af ledelsen, er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2011 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2010 - 31. maj 2011 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, og foreningens vedtægter.

København, den 11. juli 2011
Gyrn · Lops · Brandt
Statsautoriserede Revisorer A/S

Jørgen Jørgensen
statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Elbagade 23-29 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A og 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. Der er derfor i årsrapporten indarbejdet en opgørelse af årets resultat med fradrag af betalte prioritetsafdrag og med fradrag af hensættelser for året.

Endvidere er det 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 budgettet 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 m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i resultatopgørelsen.

Omkostninger
Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Væsentlige resultatposter er periodiseret pr. statusdagen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af renter af bankgæld.

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

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver
Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Dagsværdien af foreningens ejendom vurderes at kunne fastsættes til senest kendte offentlige ejendomsvurdering (kontantværdi) med tillæg af værdien af de forbedringsarbejder på ejendommen, som måtte være afholdt efter vurderingstidspunktet.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Egenkapital
Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægterne indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Øvrige gældsforpligtelser
Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Hensættelse til udskudt skat
Foreningen har ikke til hensigt at ophøre med at være skattepligtig idet foreningen påregner, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål (udlejning af antenneplads) 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

Nøgletal
De i note 20 anførte nøgletal har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold.

Andelsværdi
Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 21. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne.

Resultatopgørelse for 2010/11

	Note	Realiseret 2010/11	Budget 2010/11 (ej revideret)	Realiseret 2009/10
		kr.	kr.	kr.
Indtægter:				
Boligafgift	1	692.472	692.000	664.290
Lejeindtæger	1	36.591	36.000	35.525
Vaskeriindtægter		15.330	14.000	13.720
TV-bidrag		29.557	25.000	20.058
Internetindtægter		8.926	9.000	9.461
Tilskud efter lov om privat byfornyelse		9.303	9.000	12.913
Andre indtægter	2	3.008	0	229
INDTÆGTER I ALT		**795.187**	**785.000**	**756.196**
Omkostninger:				
Ejendomsskat og forsikringer	3	185.893	179.000	174.184
Forbrugsafgifter	4	104.566	108.000	105.340
Renholdelse	5	143.705	123.000	124.648
Vedligeholdelse, løbende	6	48.963	100.000	30.878
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	7	0	0	69.441
Adminstrationsomkostninger	8	177.912	143.000	124.626
Øvrige foreningsomkostninger	9	62.298	65.000	59.092
OMKOSTNINGER I ALT		**723.337**	**718.000**	**688.209**
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		**71.850**	**67.000**	**67.987**
Finansielle indtægter	10	7	0	10
Finansielle omkostninger	11	39.439	40.000	35.280
FINANSIELLE POSTER, NETTO		**39.432**	**40.000**	**35.270**

Resultatopgørelse for 2010/11

	Note	Realiseret 2010/11	Budget 2010/11 (ej revideret)	Realiseret 2009/10
		kr.	kr.	kr.
RESULTAT FØR SKAT		**32.418**	**27.000**	**32.717**
Skat af årets resultat		-262	-2.000	-1.182
ÅRETS RESULTAT		**32.156**	**25.000**	**31.535**
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til næste år		32.156	25.000	31.535
DISPONERET I ALT		**32.156**	**25.000**	**31.535**

---o0o---

Opgørelse af årets resultat				
Årets resultat		32.156	25.000	31.535
Genopretning og renovering af ejendommen		0	0	69.441
Resultat af ordinær drift		**32.156**	**25.000**	**100.976**
Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering		0	0	-69.441
Årets resultat		**32.156**	**25.000**	**31.535**

-AKTIVER-

	Note	2010/11	2009/10
		kr.	kr.
Ejendommen, matr.nr. Sundbyøster, København 3571 (Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2010 kr. 44.000.000)	12	44.000.000	44.000.000
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		**44.000.000**	**44.000.000**
ANLÆGSAKTIVER		**44.000.000**	**44.000.000**
Restancer, andelshavere		0	15.643
Beboerkonto, boligretssag m.v.		0	300
Beboerkonto, lejerfraflytning		0	875
Varmeregnskab	17	4.747	33.218
Andre tilgodehavender	13	3.960	3.554
Forudbetalte omkostninger	14	45.658	72.526
TILGODEHAVENDER		**54.365**	**126.116**
LIKVIDE BEHOLDNINGER	15	**44.519**	**19.656**
OMSÆTNINGSAKTIVER		**98.884**	**145.772**
AKTIVER		**44.098.884**	**44.145.772**

Balance pr. 31. maj 2011

- P A S S I V E R -

	Note	2010/11	2009/10
		kr.	kr.
Egenkapital excl. andre reserver			
Andelsindskud		73.614	73.674
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		41.766.353	41.766.353
Overført resultat m.v.		-1.339.967	1.455.100
Egenkapital excl. andre reserver		**40.500.000**	**43.295.127**
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		2.827.224	0
Andre reserver		**2.827.224**	**0**
EGENKAPITAL	16	**43.327.224**	**43.295.127**
Bank (kassekreditmaks. kr. 900.000)		567.556	634.770
Forudbetalt løbende boligafgift		1.969	1.941
Beboerkonto, fraflyttere		0	5.974
Forudbetalt leje og deposita		150.472	149.566
Øvrig gæld	18	51.663	58.393
GÆLDSFORPLIGTELSER		**771.660**	**850.644**
PASSIVER		**44.098.884**	**44.145.772**

Eventualforpligtelser m.v., nøgletal og andelsværdier, note 19-20-21

Noter til resultatopgørelse for 2010/11

	Realiseret **2010/11** **kr.**	Budget **2010/11** (ej revideret) **kr.**	Realiseret **2009/10** **kr.**
Note 1. Boligafgift			
Boligafgift - medlemmer	692.472	692.000	664.290
	692.472	**692.000**	**664.290**
Note 1. Lejeindtægter			
Lejeindtægter, antenne	36.591	36.000	35.525
	36.591	**36.000**	**35.525**
Note 2. Andre indtægter			
Påkravsgebyr	125	0	0
Andre indtægter (bagsum)	2.883	0	229
	3.008	**0**	**229**
Note 3. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	143.094	132.000	129.570
Forsikringer	42.799	47.000	44.614
	185.893	**179.000**	**174.184**
Note 4. Forbrugsafgifter			
Vandafgift	89.750	92.000	89.633
Elforbrug fællesarealer	14.816	16.000	15.708
	104.566	**108.000**	**105.340**

Noter til resultatopgørelse for 2010/11

	Realiseret **2010/11** **kr.**	Budget **2010/11** (ej revideret) **kr.**	Realiseret **2009/10** **kr.**
Note 5. Renholdelse			
Vicevært	33.880	34.000	36.600
Trappevask	43.944	43.000	43.188
Hovedrengøring	15.000	0	0
Sociale ydelser	2.798	2.000	2.782
Snerydning	1.199	5.000	0
Kørsel affald	0	0	4.112
Anden renholdelse	211	1.000	240
Fælles gårdanlæg	46.673	38.000	37.726
	143.705	**123.000**	**124.648**
Note 6. Vedligeholdelse, løbende			
Drift af vaskeri	11.851		11.506
Varmeanlæg	9.710		7.198
Elektriker	513		4.986
Tømrer	0		2.531
Murer	3.094		0
VVS	21.267		0
Anden vedligeholdelse	2.528		4.657
	48.963	**100.000**	**30.878**
Note 7. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Nyt porttelefonanlæg	0	0	66.000
Udvidelse af cykelkælder	0	0	3.441
	0	**0**	**69.441**

Noter til resultatopgørelse for 2010/11

	Realiseret **2010/11** **kr.**	Budget **2010/11** (ej revideret) **kr.**	Realiseret **2009/10** **kr.**
Note 8. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	86.131	87.000	77.490
EMO Energistyring og elektrolyse	50.236	13.000	6.523
Revision og regnskabsmæssig assistance	24.375	23.000	22.375
Varmeregnskabshonorar	9.655	10.000	9.162
Gebyrer m.v.	4.866	6.000	5.957
Kopiering og kontorartikler	2.649	4.000	3.119
	177.912	**143.000**	**124.626**
Note 9. Øvrige foreningsomkostninger			
Bestyrelseshonorar	14.400	15.000	14.400
Kontorholdsgodtgørelse	3.700	4.000	4.100
Blomster og gaver	0	1.000	0
Møder og generalforsamling	1.887	2.000	1.647
Telefon	6.167	6.000	6.833
Tilskud til kurser og fester	0	1.000	0
Kørselgodtgørelse	0	0	383
Andre foreningssudgifter	0	1.000	899
Antenne signallevering, Copy-Dan m.v.	29.084	25.000	22.636
Internet udgifter	7.060	10.000	8.194
	62.298	**65.000**	**59.092**
Note 10. Finansielle indtægter			
Renteindtægter bank	7	0	10
	7	**0**	**10**
Note 11. Finansielle omkostninger			
Renter bank	39.439	40.000	35.280
	39.439	**40.000**	**35.280**

Noter til balance pr. 31. maj 2011

	2010/11 kr.	2009/10 kr.
Note 12. Ejendommen, matr.nr. Sundbyøster, København 3571		
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. juni	44.000.000	44.000.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. maj	**44.000.000**	**44.000.000**

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31 maj 2011. Det vurderes, at dagsværdien kan fastsættes til senest kendte offentlige ejendomsværdi med tillæg af værdien af de forbedringsarbejder på ejendommen, som måtte være afholdt efter vurderingstidspunktet.

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2010 udgør kr. 44.000.000, og der er ikke afholdt forbedringsarbejder efter denne dato, så ejendommen er værdiansat til kr. 44.000.000

Det må antages, at den offentlige ejendomsvurdering er følsom overfor renteudsving. Følsomhedsanalyse fremgår af note 21.

Ejendommen er ikke valuarvurderet pr. 31. maj 2011.

Note 13. Andre tilgodehavender			
Andre tilgodehavender		3.960	3.554
		3.960	**3.554**
Note 14. Forudbetalte omkostninger			
Forudbetalte omkostninger		29.570	27.444
Forudbetalt ejendomsskat		13.156	10.210
Forudbetalt forsikring		2.932	34.872
		45.658	**72.526**
Note 15. Likvide beholdninger			
	Rente indest. pct. p.a.		
Danske Bank, erhvervsgiro 9429247	0,125	16.569	18.656
Kassebeholdning		27.950	1.000
		44.519	**19.656**

Noter til balance pr. 31. maj 2011

	2010/11 kr.	2009/10 kr.
Note 16. Egenkapital		
Andelsindskud		
Saldo pr. 1. juni	73.674	73.674
Rettelse andel 19	-60	0
Saldo pr. 31. maj	**73.614**	**73.674**
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Saldo pr. 1. juni	41.766.353	41.766.353
Saldo pr. 31. maj	**41.766.353**	**41.766.353**
Overført resultat m.v.		
Saldo pr. 1. juni	1.455.101	-689.031
Almindelig reservefond pr. 1. juni	0	2.112.596
Overført til reserve værdiforringelse ejendom	- 2.827.224	0
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering	32.156	31.535
Saldo pr. 31. maj	- **1.339.967**	**1.455.100**
Reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering m.v.		
Saldo pr. 1. juni	0	0
Overført fra overført resultat m.v.	2.827.224	0
Saldo pr. 31. maj	**2.827.224**	**0**
Egenkapital i alt	**43.327.224**	**43.295.127**
Note 17. Varmeregnskab		
Varmeregnskab 2011/12		
Indbetalt aconto	52.350	47.790
Fjernvarmeomkostning	47.680	79.774
	-4.670	31.984
Varmeefterbetaling	9.417	1.234
Varmeregnskab i alt	**4.747**	**33.218**

Noter til balance pr. 31. maj 2011

	2010/11 kr.	2009/10 kr.
Note 18. Øvrig gæld		
Skyldige omkostninger	48.160	53.481
Skyldig selskabsskat	1.444	2.853
Skyldig A-skat m.v.	2.059	2.059
	51.663	**58.393**

Note 19. Eventualforpligtelser m.v.

Sikkerhedsstillelser: Der er tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 450.000 til sikkerhed for kassekredit.

Foreningens andelshavere: Foreningens andelshavere hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Foreningen har stillet garanti for 2 lån til delvis finansiering af køb af lejligheder. Garantierne er maksimeret til i alt kr. 103.899.

Øvrige noter pr. 31. maj 2011

Note 20. Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Elbagade 23-29 anvendes arealet som fordelingsnøgle.

Ejendommes areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Boligtype	Antal	Areal (kvm)
Andelsboliger	37	2.400
	37	**2.400**

Beregnede nøgletal for foreningen

1. Værdiopgørelser pr. 31. maj:

	2010/11 kr./kvm. total	2009/10 kr./kvm. total
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	18.333	18.333

	2010/11 kr./kvm. andele	2009/10 kr./kvm. andele
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	18.333	18.333
Foreslået andelsværdi	16.875	16.875
Reserver uden for andelsværdi	1.178	0
Andel i foreningens nettogæld m.v.	280	294
	18.333	17.169

	2010/11 kr./kvm.	2009/10 kr./kvm.
2. Den løbende drift:		
Indtægter pr. kvm:		
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm.	289	277

Øvrige noter pr. 31. maj 2011

	2010/11 i pct.	2009/10 i pct.
Regnskabsmæssige procenttal:		
Vedligeholdelse	6	14
Øvrige omkostninger	89	81
Finansielle poster netto	5	5
Udgifter m.v.	**100**	**100**
Boligafgift i pct. af de samlede ejendomsindtægter	**87**	**88**

Note 21. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår, at der fra generalforsamlingstidspunktet godkendes følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra c (ejendommen indregnet til offentlig ejendomsvurdering), samt vedtægterne.

Egenkapital pr. 31. maj 2011		43.327.224
Heraf generalforsamlingsbestemte reserver		-2.827.224
		40.500.000
Andelsprisen pr. m² udgør kr.	40.500.000 / 2.400	**16.875**
Senest vedtagne andelsværdi pr. m² til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den. 21. september 2010)		**16.875**

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele

Antal andele	Areal pr. andelstype (m²)	Areal i alt (m²)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværd i alt (kr.)
34	60	2.040	1.012.500	34.425.000
3	120	360	2.025.000	6.075.000
37		**2.400**		**40.500.000**

Bestyrelsen gør samtidig opmærksom på, at de vedtagne andelsværdier eventuelt skal nedsættes, såfremt der inden næste ordinære generalforsamling fremkommer en ny offentlig vurdering, hvor ejendommens værdi er mindre end den værdi, som ejendommen er opført til i denne årsrapport.

Øvrige noter pr. 31. maj 2011

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede andelskrone på 16.875 påvirkes af ændringer i egenkapitalen (f.eks. ved ændring i den offentlige ejendomsvurdering) vises hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapitalen henholdsvis reduceres eller forøges med kr. 440.000, kr. 1.320.000 og kr. 2.200.000. Beløbene svarer til en ændring i ejendomsvurderingen med henholdsvis 1%, 3% og 5%, hvor der ikke sker andre ændringer af aktiver og gældsposter.

Det er ved beregningen forudsat, at de generalforsamlingsbestemte reserver forbliver uændrede. Udgangspunktet er en offentlig ejendomsvurdering på kr. 44.000.000.

Ændring i egenkapital	Ændring i ejendoms-vurdering	Nye andelsvær-dier i alt	Værdi pr. m^2	Ændring i andels-krone.
	pct.	kr.	kr.	pct.
-2.200.000	-5%	38.300.000	15.958,33	-5,43%
-1.320.000	-3%	39.180.000	16.325,00	-3,26%
-440.000	-1%	40.060.000	16.691,67	-1,09%
0	0	40.500.000	16.875,00	0,00%
440.000	1%	40.940.000	17.058,33	+1,09%
1.320.000	3%	41.820.000	17.425,00	+3,26%
2.200.000	5%	42.700.000	17.791,67	+5,43%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom kr. 2.827.224 og reserve til vedligeholdelse af ejendommen kr. 0, i alt kr. 2.827.224.

Likviditetsoversigt pr. 31. maj 2011

		31/5 2011 kr.
Disponible beløb:		
Varmeregnskab	4.700	
Andre tilgodehavender	4.000	
Forudbetalte omkostninger	45.700	
Disponibel på kassekredit (kreditmaks kr. 900.000)	377.000	431.400
Diverse gældsposter:		
Forudbetalt løbende boligafgift	2.000	
Øvrig gæld	51.600	53.600
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. MAJ 2011		**377.800**

Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. juni 2010		344.700
Formuetilgang i årets løb:		
Årets overskud efter prioritetsfradrag og hensættelser	32.200	
Forøgelse af deposita	900	33.100
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. MAJ 2011		**377.800**

I ovennævnte likviditetsoverskud pr. 31. maj 2011 er kassekredittens maksimum medtaget med kr. 900.000.

Budget for året 2011/12 med sammenligningstal

	Budget 2011/12 (ej revideret)	Realiseret 2010/11	Budget 2010/11 (ej revideret)
Indtægter:			
Boligafgift - medlemmer	692.000	692.472	692.000
Lejeindtægter, antenne	37.000	36.591	36.000
Vaskeriindtægter	15.000	15.330	14.000
TV-bidrag	37.000	29.557	25.000
Internetindtægter	9.000	8.926	9.000
Tilskud efter lov om privat byfornyelse	5.000	9.303	9.000
Påkravsgebyr	0	125	0
Andre indtægter	0	2.883	0
	795.000	**795.187**	**785.000**
Omkostninger:			
Ejendomsskatter	158.000	143.094	132.000
Forsikringer	47.000	42.799	47.000
Vandafgift	92.000	89.750	92.000
Elforbrug fællesarealer	16.000	14.816	16.000
Vicevært	34.000	33.880	34.000
Trappevask	43.000	43.944	43.000
Hovedrengøring	0	15.000	0
Sociale ydelser	3.000	2.798	2.000
Snerydning	2.000	1.199	5.000
Anden renholdelse	1.000	211	1.000
Fælles gårdanlæg	45.000	46.673	38.000
Vedligeholdelse, løbende	50.000	48.963	100.000
Administrationshonorar	97.000	86.131	87.000
EMO Energistyring og elektrolyse	25.000	50.236	13.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	23.000	24.375	23.000
Varmeregnskabshonorar	10.000	9.655	10.000
Gebyrer m.v.	5.000	4.866	6.000
Bestyrelseshonorar	15.000	14.400	15.000
Kontorholdsgodtgørelse	4.000	3.700	4.000
Kontorartikler og kopiering	4.000	2.649	4.000
Blomster og gaver	0	0	1.000
Møder og generalforsamling	2.000	1.887	2.000
Telefon	6.000	6.167	6.000
Tilskud til kurser og fester	0	0	1.000
Andre foreningssudgifter	0	0	1.000
Antenne signallevering, Copy-Dan m.v.	27.000	29.084	25.000
Internet udgifter	5.000	7.060	10.000
OMKOSTNINGER I ALT	**714.000**	**723.337**	**718.000**

Budget for året 2011/12 med sammenligningstal

	Budget 2011/12 (ej revideret)	Realiseret 2010/11	Budget 2010/11 (ej revideret)
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	**81.000**	**71.850**	**67.000**
Finansielle poster:			
Renteindtægter bank	0	7	0
Renter bank	-40.000	-39.439	-40.000
FINANSIELLE POSTER, NETTO	**40.000**	**39.432**	**40.000**
RESULTAT FØR SKAT	**41.000**	**32.418**	**27.000**
Skat af årets resultat	0	262	2.000
ÅRETS RESULTAT	**41.000**	**32.156**	**25.000**
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til næste år	41.000	32.156	25.000
DISPONERET I ALT	**41.000**	**32.156**	**25.000**
Opgørelse af årets resultat			
Årets resultat	41.000	32.156	25.000
Årets resultat	**41.000**	**32.156**	**25.000**

LIKVIDITETSOVERSIGT FOR ÅRET

Likviditetsoversigt for året 2011	
Likviditetsoverskud pr. 1. juni 2011	377.800
Årets budgetterede resultat 2011 efter prioritetsafdrag og hensættelser	41.000
Likviditetsoverskud pr. 31. maj 2012	**418.800**

I ovennævnte likviditetsoverskud pr. 31. maj 2011 er kassekredittens maksimum medtaget med kr. 900.000.

Foranstående budget for perioden 1. juni 2011 - 31. maj 2012 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.

Egilsgade 15, 3. tv, Islands Brygge, 2300 København S

GOD DELELEJLIGHED MED LAV BOLIGAFGIFT!

Område/kvarter:
Lejligheden ligger centralt placeret på Islands Brygge, tæt på havenbadet, Rådhus Plads og det lokale liv på "Bryggen".

Forening:
Foreningen er veldrevet, og ejendommen har gennem de seneste gennemgået en række forbedringer. Der er blandt andet etableret nyt tag og trappeopgangene er som det seneste blevet renoveret. God andelsforening med lav boligafgift.

Indretning:
Dejlig og hyggelig lejlighed på 3 sal i god stand og godt lys. Perfekt som delelejlighed eller som forældrefinansieres lejlighed. Pænt køkken og badeværelse.

KØBSPRIS **745.000**
AREAL BOLIG (BBR) **60**
ANTAL PLAN/RUM TIL BEBOELSE . . **1/2**

BYGGEÅR **1911**

Sagsnr. **255NA-A0099**

VIGTIG INFORMATION
Der gøres opmærksom på at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selvom det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene. Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen rådgiver.

EJENDOMSMÆGLERENS OPLYSNING TIL PARTERNE
Er ejendomsmægleren tilknyttet eller har ejendomsmægleren samarbejdsaftaler med realkreditinstitut, pengeinstitut, forsikringsselskab eller andre:
Ja ☒ Nej ☐ jf. side 2

Modtager ejendomsmægleren vederlag/provision/rabat for fremskaffelse af finansiering, forsikringer, annoncering eller andet:
Ja ☒ Nej ☐ jf. side 2

Har ejendomsmægleren, dennes nærtstående eller ansatte en økonomisk eller personlig interesse i omsætningen af nærværende ejendom eller i parternes valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilknytningen til omsætning af fast ejendom:
Ja ☒ Nej ☐ jf. side 2

Adresse **Egilsgade 15, 3. tv, Islands Brygge, 2300 København S** Sag nr. **255NA-A0099** Dato **06-03-2012**

Kontantpris **745.000** Udbetaling **40.000** Brutto/md. **6.969** Netto/md. **6.129** v/ **31,60** %.

Ejendomsoplysninger

Kommune	**Københavns Kommune**		
Matr.nr.	**121 Amagerbros Kvarter, København**		
Må benyttes til	**Beboelse**	ifølge	**BBR**
Ejendomstype	**Andelsbolig**	Zonestatus	**Byzone**
Offentlig vurdering pr.	**01-10-2010**	Bygningsarealer ifølge	
Offentlig ejendomsværdi	**0**	af dato	
heraf grundværdi	**0**	Hovedbygn. bebyg. areal	**0**
Evt. ejerboligværdi	**0**	Kælderareal	**0**
Grundlag ejd.værdiskat	**0**	Udnyttet tagetage	**0**
Grundskatteloftværdi	**0**	Boligareal i alt	**60**
		Andre bygninger	**0**
Grundareal ifølge		heraf garage/carport	**0**
Grundareal udgør	**0**	heraf udhus	**0**
heraf vej	**0**	Opført/ombygget år	**1911**

Servitutter, byrder og andre anvendelsesbegrænsninger

15.11.1909;- Dok om bebyggelse 15.11.1909;- Indeholder økonomiske forpligtelser 05.09.1910;- Dok om skure 05.09.1910;- Dok om bebyggelse 05.09.1910;- Dok om fælles brandmur 25.09.1911;- Dok om forandring terrænhøjde 11.07.1927;- Dok om færdselsret 01.03.1947;- Dok om luftfartshindringer 29.04.1949;- Dok om bebyggelse 19.12.1988;- Dok om vandforsyning 20.03.2002;- Dekl. iht.

Forsikringsforhold

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgifter, er baseret på **forsikringspræmien indgår i fællesudgiften**

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

svamp: **Ja** insekt: **Ja** rørskade: **Ja**

Forbehold:

Anvendelsesudgifter

Brutto- og nettoudgiften omfatter ikke udgiften til energi, vand og andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse. Oplysningerne stammer fra:

	Det seneste års forbrug og udgiften hertil	
Vand/vandafledning	**Indgår i boligafgiften**	**0,00**
Fjernvarme	**Aconto pa**	**6.000,00**

Oplysning om aktuelt forbrug har pt. ikke kunnet fremskaffes, hvorfor der er taget udgangspunkt i de for boligen pt. pålignede a/c-opkrævninger. Evt. afvigelser mellem købers

Oplysning om tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang og energimærkning

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter:

Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport

Energimærkning:

Der foreligger energimærkning.

Tilbehør

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Ejendomsmæglerens oplysning til parterne

Er ejendomsmægleren tilknyttet eller har ejendomsmægleren samarbejdsaftaler med:

Realkreditinstitut	**Ja**	Hvilke: **Nordea kredit**
Pengeinstitut	**Ja**	Hvilke: **Nordea**
Forsikringsselskab	**Ja**	Hvilke: **Tryg Forsikring, Willis Forsikringsservice I/S**
Andre	**Ja**	Hvilke: **Dansk Pantebrevsbørs og Group 4 Securicor**

Modtager ejendomsmægleren vederlag/provision/rabat for fremskaffelse af:

Finansiering	**Ja**	Hvis ja, hvorfra: **Dansk Pantebrevsbørs**
Forsikringer	**Ja**	Hvis ja, hvorfra: **Tryg Forsikring, Willis Forsikringsservice I/S**
Annoncering	**Ja**	Hvis ja, hvorfra: **Diverse bladhuse**

Herunder Børsen, Berlingske Officin, Dragørnyt og Ejendomsavisen

Andre ydelser	**Ja**	Hvis ja, hvorfra: **Group 4 Securicor**

DanBolig modtager provision for salg af alarm-abonnementer

Parterne har ret til at få oplyst vederlagets/provisionens/rabattens størrelse.

Øvrige forhold

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

COPYRIGHT DE – Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse **Egilsgade 15, 3. tv, Islands Brygge, 2300 København S** Sag nr. **255NA-A0099** Dato **06-03-2012**

Kontantpris **745.000** Udbetaling **40.000** Brutto/md. **6.969** Netto/md. **6.129** v/ **31,60** %.

Bruttoudgift/ejerudgift 1. år	**Kontant**	**Finansieret**
Prioritetsydelser	**0,00**	**45.395,93**
Boligafgift	**31.746,96**	**31.746,96**
Fællesantenne	**480,00**	**480,00**
Bruttoudgift 1. år	**38.226,96**	**83.622,89**

Nettoudgift 1. år	**Kontant**	**Finansieret**
Fradrag (renter, bidrag, fradragskonto)	**0,00**	**-31.873,82**
Fradrag i alt		**-31.873,82**
Skat/skattebesparelse heraf 1. år v/ **31,60** %	**0,00**	**-10.072,13**
Ejendomsværdiskat	**0,00**	**0,00**
Skat, overskud/underskud 1. år	**0,00**	**-10.072,13**
+ Bruttoudgift 1. år	**38.226,96**	**83.622,89**
Nettoudgift 1. år	**38.226,96**	**73.550,76**

Kontantbehov ved køb	**Kontant**	**Finansieret**
Kontantpris/udbetaling	**745.000,00**	**40.000,00**
Tinglysningsafgift af skøde, anslået	**0,00**	**0,00**
Ialt	**752.645,58**	**47.645,58**

Oplysning om brutto/netto udgift

Bruttoudgiften er lig med ejerudgiften første år. Ydelsen omfatter aktuelle ejerudgifter, som køber er forpligtet til at afholde som ejer af ejendommen. Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af den aktuelle størrelse af skattemæssige fradrag og med tillæg af ejendomsværdiskat. Brutto- og nettoudgiften omfatter ikke udgifter til energi, vand og andre forbrugsafhængige forhold. Endvidere omfatter brutto- og nettoydelsen ikke udgifter til løbende vedligeholdelse.
I brutto- og nettoydelsen indgår en standardfinansiering. Da der er tale om en standardfinansiering vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås, hvorfor brutto- og nettoydelsen i så fald kan afvige.

Standardfinansiering

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:
Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000. Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m. v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder.
For restkøbesummen udstedes et pantebrev. Pantebrevet er med fast rente og har en løbetid på 30 år. Der afdrages på lånet over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari og renten fastlægges som den effektive rente på realkreditlånet tillagt 1,5 procent point og herefter oprundet til nærmeste kvarte procent point.
Særlige oplysninger om standardfinansieringen:

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Ejerpantebreve og afgiftspantebreve

Ejerpantebreve kr.
Afgiftspantebreve kr.

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser

Långiver/art	Realkreditype	Restgæld	Obl.restgæld	Kontantværdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Restløbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige overtagelsesvilkår	Garantistillelse	Kontantregulering
						/							
						/							
						/							
						/							
						/							
						/							

COPYRIGHT DE – Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Andelsboligforeningen

Egilshus

Islands Brygge 21-23, Isafjordsgade 2-4,
Njalsgade 2-22 samt Egilsgade 1-23
2300 København S

Årsrapport

for 2010
10. Regnskabsår

ERNST & YOUNG

Indholdsfortegnelse

	side
Foreningsoplysninger	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11
Andelsværdiberegning	20

Ernst & Young

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen Egilshus

Beliggende
Islands Brygge 21-23, Isafjordsgade 2-4,
2300 København S
CVR-nr. 26 14 86 26
Amagerbros Kvarter, København 120

Bestyrelse
Jens Halvorsen, Formand
Christina Frandsen
Eva U. Handberg
Rune Andersen
Sanne Husmer
Sune Nymann
Trine O. Saugmann

Administrator
Boligexperten Administration A/S
Vesterbrogade 12, 4. th.
1620 København V
Tlf.: 33 22 99 41

Revision
Ernst & Young
Godkendt Revisionspartnerselskab
Gyngemose Parkvej 50
2860 Søborg
Tlf.: 35 87 22 22

Godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2011

Dirigent:

ERNST & YOUNG

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for 2010 for Andelsboligforeningen Egilshus.

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. december 2010 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2010.

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 5. maj 2011

Administrator:

Boligexperten Administration A/S

København, den 5. maj 2011

Bestyrelsen:

Jens Halvorsen, Formand	Christina Frandsen	Eva U. Handberg
Rune Andersen	Sanne Husmer	Sune Nymann
Trine O. Saugmann		

Den uafhængige revisors påtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Egilshus

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Egilshus for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2010, 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse 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 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 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 ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte handlinger 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 andelsboligforeningens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandlinger, 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 ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2010 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2010 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

København, den 5. maj 2011

Ernst & Young
Godkendt Revisionspartnerselskab

Hanne Sandersen
Statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Egilshus 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 som konsekvens af den i december 2010 offentliggjorte vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger ændret på følgende områder:

- Afdrag på prioritetsgæld indgår ikke længere i resultatopgørelsen, men fremgår af resultatdisponeringen. Hidtil har prioritetsafdragene indgået i finansieringsudgifterne, og dermed budgetresultatet. Modposten indgik i årets resultat.
- Ejendommen værdiansættes fremadrettet til dagsværdi. Hidtil har ejendommen været værdiansat til kostpris.
- Der er foretaget en reservation til imødegåelse af værdiforringelse m.v. af ejendommen under egenkapitalens andre reserver. Hidtil har reservationen været foretaget under andelsværdiberegningen.
- Reservation til vedligeholdelse af ejendomme er flyttet fra hensatte forpligtelser til andre reserver.
- Sammenligningstallene er ikke tilpasset praksisændringen.
- Virkning af praksisændringen er indregnet i egenkapitalens primo, jf. note 15.
- Opstillingsformen for resultatopgørelsen er tilpasset den ny vejledning.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

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

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

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med registrering af indtægterne. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

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 m.v.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedr. prioritetsgæld, amortiseret kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld).

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 resultatdisponeringen 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde, hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("Reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt eventuel reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Hensættelse til udskudt skat

Bestyrelsen oplyser, at man til enhver tid ønsker at udleje mindst et lejemål til ikke-medlemmer. 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 et eventuelt skattemæssigt underskud til fremførsel.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Øvrige noter

Nøgletal

De i note 20 anførte nøgletal har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 21. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 15.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 15, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse for 2010

Budget 2011 (ej revideret) kr.		note	Realiseret 2010 kr.	Budget 2010 (ej revideret) kr.	Realiseret 2009 kr.
	Indtægter				
10.100.000	Boligafgift		9.794.213	10.000.000	9.698.047
2.330.000	Lejeindtægter	1	2.240.908	2.250.000	2.426.777
0	Salg af andel inkl. indv. vedl. netto		3.922.779	3.000.000	729.510
100.000	Overdragelsesindtægter		150.500	100.000	63.000
360.000	Øvrige indtægter	2	115.021	250.000	86.553
12.890.000	**Indtægter i alt**		16.223.421	15.600.000	13.003.887
	Omkostninger				
840.000	Ejendomsskat og forsikringer	3	809.851	800.000	768.605
1.455.000	Forbrugsafgifter	4	1.610.839	1.525.000	1.377.160
800.000	Renholdelse	5	899.068	900.000	833.018
1.250.000	Løbende vedligeholdelse	6	1.562.750	1.500.000	966.100
600.000	Genopretning og renovering af ejendom	7	1.926.987	0	0
800.000	Foreningsomkostninger	8	1.673.797	1.100.000	1.153.197
120.000	Indvendig vedligeholdelse for lejere	16	140.079	0	130.520
5.865.000	**Omkostninger i alt**		8.623.371	5.825.000	5.228.600
7.025.000	**Resultat før finansielle poster**		7.600.050	9.775.000	7.775.287
10.000	Finansielle indtægter	9	8.572	8.000	52.956
6.010.000	Finansielle omkostninger	10	7.622.488	6.726.000	8.058.215
6.000.000	**Finansielle poster, netto**		7.613.916	6.718.000	8.005.259
1.025.000	**Resultat før skat**		-13.866	3.057.000	-229.972
0	Skat af årets resultat		0	0	0
1.025.000	**Årets resultat**		-13.866	3.057.000	-229.972
	Forslag til resultatdisponering:				
0	**Overført fra "Reserveret til vedl. af ejendommen"**		-1.926.987	0	0
	Overført til "Overført resultat mv.":				
1.035.000	Betalte prioritetsafdrag		979.427	967.000	934.418
5.000.000	Salg af andele		-	-	-
-10.000	Overført restandel af årets resultat		933.694	2.090.000	-1.164.390
6.025.000			1.913.121	3.057.000	-229.972
6.025.000	**Disponeret i alt**		-13.866	3.057.000	-229.972

Balance

pr. 31. december

		note	2010 kr.	2009 kr.
Aktiver				
Ejendommen, Amagerbros Kvarter København 120 Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2010 udgør kr. 436.000.000		11	436.000.000	175.430.079
Materielle anlægsaktiver			436.000.000	175.430.079
Anlægsaktiver			436.000.000	175.430.079
Restancer	85.261			
Hensat til tab	-40.000		45.261	89.404
Gæld, beboere			22.075	0
Forudbetalte omkostninger			159.784	154.779
Overtagne andele			2.016.223	2.016.223
Udlæg, andele under overdragelse			80.013	29.300
Mellemregning, administrator			9.500	13.554
Forsikringssager m.v.			8.743	12.513
Andre tilgodehavender			640	0
Tilgodehavender			2.342.239	2.315.773
Likvide beholdninger		12	6.569.655	1.312.429
Omsætningsaktiver			8.911.894	3.628.202
Aktiver			444.911.894	179.058.281

Balance

pr. 31. december

	note	2010 kr.	2009 kr.
Passiver			
Andelsindskud		9.310.200	9.136.150
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		260.569.921	0
Overført resultat mv.		-4.154.745	9.495.201
Egenkapital før andre reserver		265.725.376	18.631.351
Andre reserver			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, indv. forbedringer mv.		15.563.067	0
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		3.596.522	0
Andre reserver		19.159.589	0
Egenkapital	13	284.884.965	18.631.351
Hensat til vedligeholdelse		0	5.523.509
Hensatte forpligtelser		0	5.523.509
Prioritetsgæld	14	155.477.900	148.834.697
Mellemregning overdragelser af andele, medlemmer		1.700.000	2.735.700
Deposita		530.509	536.706
Uafsluttet varmeregnskab	15	160.977	143.355
Afsluttet varmeregnskab		269.762	241.150
Indvendig vedligeholdelse for lejere	16	1.021.425	1.107.361
Forudbetalt boligafgift og leje		85.596	89.669
Øvrig gæld	17	780.760	1.214.783
Gældsforpligtelser	18	160.026.929	154.903.421
Passiver		444.911.894	179.058.281
Eventualaktiver og -forpligtelser	19		
Nøgletal	20		
Beregning af andelsværdi	21		

Noter til resultatopgørelsen

Budget 2011 (ej revideret) kr.		Realiseret 2010 kr.	Budget 2010 (ej revideret) kr.	Realiseret 2009 kr.
	Note 1. Lejeindtægter			
1.100.000	Lejeindtægter, beboelseslejemål	1.006.182	1.000.000	1.176.966
230.000	Moderniseringstillæg	250.315	250.000	287.919
1.000.000	Lejeindtægter, erhvervslejemål	984.411	1.000.000	961.892
2.330.000		2.240.908	2.250.000	2.426.777
	Moderniseringstillæg nedtrappes over en årrække.			
	Note 2. Øvrige indtægter			
25.000	Renovation	27.084	20.000	27.084
85.000	Forbedringer, el-installationer	73.250	150.000	37.500
250.000	Andet	14.687	80.000	21.969
360.000		115.021	250.000	86.553
	Note 3. Ejendomsskat og forsikringer			
600.000	Ejendomsskatter	585.783		549.396
225.000	Forsikringer	210.193		207.253
15.000	Abonnement, kontingent	13.875		11.956
840.000		809.851	800.000	768.605
	Note 4. Forbrugsafgifter			
800.000	Vandafgift	751.755	925.000	841.770
460.000	Renovation	448.548	460.000	442.713
195.000	El- og varmeforbrug fællesarealer	445.000	140.000	130.532
185.000	Bryggenet udgifter	247.136		246.765
-185.000	Bryggenet indtægter	-281.600		-284.620
1.455.000		1.610.839	1.525.000	1.377.160
	Note 5. Renholdelse			
	Ejendomsservice	584.432		513.986
	Trappevask og vinduespolering	302.959		272.850
	Snerydning, skadedyrsbekæmpelse	11.677		46.182
800.000		899.068	900.000	833.018

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

Budget 2011 (ej revideret) kr.		Realiseret 2010 kr.	Budget 2010 (ej revideret) kr.	Realiseret 2009 kr.
	Note 6. Løbende vedligeholdelse			
	Blikkenslager	316.997		172.259
	Elektriker	163.198		45.403
	Glarmester	7.478		4.602
	Låsesmed	23.488		20.432
	Maler	7.919		39.257
	Murer	65.364		87.664
	Snedker og tømrer	179.884		44.968
	Smed	5.240		0
	Varmeanlæg	90.335		163.991
	Kloak	89.402		231.951
	Storskrald	19.080		6.687
	Vaskeri	25.574		0
	Ventilation	9.066		0
	Porttelefoner	616		0
	Gård og have	36.180		9.174
	Rådgivning	109.569		83.659
	Tomgangsboliger	0		54.862
	Vinduesprojekt	78.967		0
	Postkasser	237.090		0
	Drift af maskiner m.v.	71.285		0
	Diverse reparationer, materialer m.v.	26.018		1.191
1.250.000		1.562.750	1.500.000	966.100
	Note 7. Genopretning og renovering af ejendom			
0	Renovering af opgange	424.905		3.526.491
0	Heraf anvendt af hensættelser	0		+3.526.491
200.000	Vinduesprojekt - Boligkontoret	0		0
10.000	Ventilation	0		0
600.000	Renovering, tomgangsboliger	1.502.082		0
600.000		1.926.987	0	0

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

Budget 2011 (ej revideret) kr.		Realiseret 2010 kr.	Budget 2010 (ej revideret) kr.	Realiseret 2009 kr.
	Note 8. Foreningsomkostninger			
	Lønninger boligkontor inkl. bestyrelsesgodtgørelse	479.126		456.540
	Administrationshonorar inkl. moms fra 1/1 2011	215.188		208.920
	Anden administration	40.144		22.538
	Revision	80.000		75.000
	Regnskabsmæssig assistance	20.000		15.000
	Anden assistance	74.880		82.108
	Valuarvurdering	30.227		33.516
	Advokat	15.843		11.228
	Varmeregnskabshonorar	92.523		88.331
	Vurderingshonorar, overdragelser	0		1.500
	Bestyrelseskontor, telefon og internet	46.049		30.319
	Møder, generalforsamling m.v.	32.232		23.623
	Gebyrer	23.237		36.425
	Kontorartikler, porto og kopier m.v.	36.635		47.477
	Annoncer mv.	21.685		0
	Inventar	0		1.246
	Udgifter voldgift byggesag	405.482		0
	Tab, fraflyttere	15.534		0
	Tab, tilgodehavender	40.000		0
	Tab, indbrud (anslået)	0		10.000
	Øvrige omkostninger	5.012		9.426
800.000		1.673.797	1.100.000	1.153.197
	Note 9. Finansielle indtægter			
10.000	Renteindtægter bank	8.572	8.000	52.956
10.000		8.572	8.000	52.956
	Note 10. Finansielle omkostninger			
6.000.000	Prioritetsrenter m.v.	7.589.857	6.726.000	8.051.332
10.000	Øvrige rente udgifter	32.631	0	6.883
6.010.000		7.622.488	6.726.000	8.058.215

Noter til balancen

	2010 kr.	2009 kr.
Note 11. Ejendommen, Amagerbros Kvarter København 120		
Kostpris 1. januar	175.430.079	118.606.906
Tilgang	0	56.823.173
Afgang	0	0
Kostpris 31. december	175.430.079	175.430.079
Opskrivninger 1. januar	0	0
Praksisændring	260.569.921	0
Årets opskrivning	0	0
Tilbageført opskrivning	0	0
Opskrivninger 31. december	260.569.921	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	**436.000.000**	**175.430.079**

Ejendommen er indregnet til dagsværdi. Som indikator for dagsværdien er anvendt seneste offentlige ejendomsvurdering. Den offentlige ejendomsvurdering udgør pr. 1/10 2010 kr. 436.000.000.

Det må antages, at ejendomsvurderingen er følsom overfor renteudsving.

Det skal oplyses, at såfremt der senere sker et fald i ejendomsvurderingen fra SKAT, skal denne lavere værdi benyttes i andelsværdiberegningen fra tidspunktet af modtagelsen af den lavere vurdering.

Note 12. Likvide beholdninger

	2010 kr.	2009 kr.
Nordea Bank, driftskonto	6.181.432	927.583
Nordea Bank, bestyrelseskonto	1.940	166
Amagerbanken, sikringskonto Bryggenet	385.161	384.680
Kassebeholdning	1.122	0
	6.569.655	**1.312.429**

Noter til balancen - fortsat

Note 13. Egenkapital

	Egenkapital før andre reserver				Andre reserver			Egenkapital i alt
	Andelsindskud	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	Overført resultat mv.	I alt	Reserve til imødegåelse af værdiforringelse ejendom, kurs-regulering mv.	Reserve til vedligeholdelse af ejendommen	I alt	
Saldo pr. 1. januar	9.136.150	0	9.495.201	18.631.351	0	0	0	18.631.351
Tilgang nye andele	174.050			174.050			0	174.050
Praksisændring		260.569.921	-20.800.000	239.769.921	20.800.000	5.523.509	26.323.509	266.093.430
Årets regulering			5.236.933	5.236.933	-5.236.933	-1.926.987	-7.163.920	-1.926.987
Overført af årets resultat			1.913.121	1.913.121			0	1.913.121
Saldo 31. december	9.310.200	260.569.921	-4.154.745	265.725.376	15.563.067	3.596.522	19.159.589	284.884.965

Noter til balancen, fortsat

Note 14. Prioritetsgæld	Kurs	Rest-løbetid	Renter og bidrag 2010	Betalte afdrag 2010 (indfriet)	Amortiseret kurstab og låneomk. 31/12	Nominel restgæld 31/12	Regnskabs-mæssig værdi 31/12	Heraf næste års afdrag 31/12	Kursværdi 31/12
Lånetype		**år**	**kr.**	**kr.**	**kr.**	**kr.**	**kr.**	**kr.**	**kr.**
Grundejernes Investeringsfond									
Opr. 6.638.000									
Kontantlån, afdragsfrihed									
indtil 1/3 2012									
rentesats: 1,5%	100,00	25,00	99.570	0	0	6.638.000	6.638.000	0	6.638.000
Realkredit Danmark									
indfriet				(-43.440.000)					
Opr. 43.440.000									
Flexlån, inkonvertibelt									
rentesats: 5,8088%			2.231.330		0	0	0	0	0
Realkredit Danmark									
Opr. 25.657.000									
Kontantlån med afdrag									
rentesats: 4,212%	99,47	24,75	1.092.686	523.162	0	23.109.450	23.109.450	550.000	22.987.106
Realkredit Danmark									
indfriet				(-47.704.000)					
Opr. 47.704.000									
FlexGaranti lån									
rentesats: 5%			1.299.934	0	0	0	0	0	0
Realkredit Danmark									
Opr. 28.500.000									
Kontantlån med afdrag									
rentesats: 5,3328%	103,48	26,50	1.534.987	456.265	0	26.963.820	26.963.820	485.000	27.903.027
Realkredit Danmark									
Opr. 38.740.000									
Flexlån, F1, renteændring i 2011									
inkonvertibelt , stående lån									
med afdragsfrihed									
rentesats: 1,3292%	100,06	29,25	346.525	0	-260.011	38.740.000	38.479.989	0	38.764.928
Realkredit Danmark									
Opr. 32.876.000									
Flexlån, F5, renteændring i 2015									
inkonvertibelt, stående lån									
med afdragsfrihed									
rentesats: 1,3384%	98,94	29,25	460.875	0	-220.653	32.876.000	32.655.347	0	32.528.201
Realkredit Danmark									
Opr. 27.818.000									
Flexlån, F10, renteændring i 2020									
inkonvertibelt, stående lån									
med afdragsfrihed									
rentesats: 3,2964%	96,75	29,25	523.950	0	-186.706	27.818.000	27.631.294	0	26.913.764
			7.589.857	979.427	-667.370	156.145.270	155.477.900	1.035.000	155.735.026

Noter til balancen - fortsat

	2010 kr.	2009 kr.
Note 15. Uafsluttet varmeregnskab		
Indbetalt a conto	368.600	326.428
Varmeomkostning	207.623	183.073
	160.977	**143.355**
Note 16. Indvendig vedligeholdelse for lejere		
Saldo 1. januar	1.107.361	1.048.362
Hensat i året	140.079	130.520
	1.247.440	1.178.882
Anvendt	93.221	58.461
Indtægtsført v/ salg af andele	132.794	13.060
Saldo 31. december	**1.021.425**	**1.107.361**
Note 17. Øvrig gæld		
Revision inkl. tryk af regnskaber	80.000	85.000
Regnskabsmæssig assistance m.v.	20.000	25.000
Bestyrelsesgodtgørelse	6.400	0
Varmeregnskab	0	93.833
Valuarvurdering	0	30.225
For meget betalt andelsværdi	0	6.600
Feriepenge	46.780	44.860
Diverse kreditorer	608.229	916.341
Moms, skat, ATP, m.v.	19.351	12.924
	780.760	**1.214.783**

Note 18. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser, er kr. 154.442.900 langfristede gældsforpligtelser.

Den langfristede gæld består af prioritetsgæld.

Der henvises i øvrigt til note 14.

Noter til balancen - fortsat

Note 19. Eventualaktiver og -forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Sikringskonto er deponeret med kr. 352.000 til foreningen Bryggenet. Kontoen er frigivet i 2011.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.
Der er stillet pant for gæld med samlet hovedstol på 160.229.000 kr. i ejendommen.

Afgivne garantier

Bestyrelsen oplyser, at foreningen har stillet garantier for andelshavere.

Andre forhold

Foreningen har anlagt voldgiftssag mod entreprenøren i forbindelse med tagrenoveringen. Subsidiært er der anlagt tilsvarende sag mod byggeteknisk rådgiver i samme sag. Bestyrelsen vurderer, at et eventuelt negativt sagsudfald kan videreføres til foreningens byggetekniske rådgiver. Omkostninger til rådgivning i forbindelse med sagen afholdt i 2010 er omkostningsført.

Ejendomsavancebeskatning

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået til andele efter 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningen som følge af erhvervsudlejning ikke vil afhænde den sidste ledige lejelejlighed. Det er derfor ikke sandsynligt at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning.

Foreningen udlejer fortsat 48 lejligheder til ikke-medlemmer.

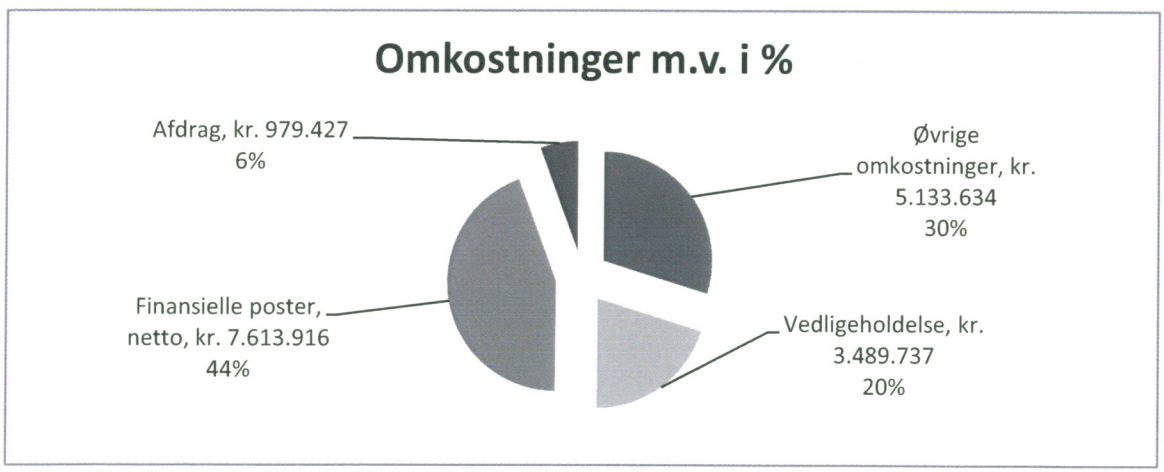
Øvrige noter til årsregnskabet

Note 20. Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi, og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Egilshus anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de areal-baserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge BBR oplysninger følgende:

Antal lejligheder	Boligtype	Areal m²
231	Andelsboliger	18.620
36	Boliglejemål	3.325
1	Internt lokale	83
12	Erhvervslejemål	975
280		23.003

Beregnede nøgletal for foreningen:	kr./m² andele	kr./m² totalejd.	kr./m²	i %
Offentlig ejendomsvurdering	23.415	18.954		
Anskaffelsessum (kostpris)	9.421	7.626		
Gældsforpligtelser - omsætningsaktiver	8.116			
Foreslået andelsværdi	14.257			
Henlæggelser uden for andelsværdi	1.029			
Boligafgift i gennemsnit	526			
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter				60
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig m²			303	
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs m²			1.010	



Øvrige noter til årsregnskabet

Note 21. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen indstiller til følgende værdiansættelse i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 5, stk. 2, litra c, offentlig ejendomsværdi samt vedtægternes § 15:

Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte henlæggelser 31. december		265.725.376
Korrektioner i henhold til lov om andelsboligforeninger:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi 31. december	155.477.900	
Prioritetsgæld, kursværdi 31. december	-155.735.026	-257.126
		265.468.250

Ejendommen er indregnet i henhold til offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2010.

	265.468.250	
Værdi pr. indskudt andelskrone:	9.310.200	**28,51**

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning:

Værdi pr. inskudt andelskrone vedtaget på generalforsamlingen den 22. juni 2010	**28,51**

Det må antages, at ejendomsvurderingen er følsom overfor renteudsving.

Det skal oplyses, at såfremt der senere sker et fald i ejendomsvurderingen fra SKAT, skal denne lavere værdi benyttes i andelsværdiberegningen fra tidspunktet af modtagelsen af den lavere vurdering.

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 21. Beregning af andelsværdi

Specifikation af andelsværdier

Areal m2	Antal	Indskud kr.	Indskud i alt kr.	Andelsværdi kr.	Andelsværdi i alt kr.
55,6	1	27.800	27.800	792.681	792.681
58,7	7	29.350	205.450	836.877	5.858.139
59,0	5	29.500	147.500	841.154	4.205.770
59,4	17	29.700	504.900	846.857	14.396.569
59,9	17	29.950	509.150	853.985	14.517.745
60,3	2	30.150	60.300	859.688	1.719.376
60,4	8	30.200	241.600	861.114	6.888.912
62,0	13	31.000	403.000	883.925	11.491.025
62,2	6	31.100	186.600	886.776	5.320.656
62,3	12	31.150	373.800	888.202	10.658.424
62,4	7	31.200	218.400	889.627	6.227.389
62,8	18	31.400	565.200	895.330	16.115.940
72,7	1	36.350	36.350	1.036.473	1.036.473
74,8	2	37.400	74.800	1.066.412	2.132.824
75,1	1	37.550	37.550	1.070.689	1.070.689
75,4	2	37.700	75.400	1.074.966	2.149.932
77,0	1	38.500	38.500	1.097.777	1.097.777
77,4	1	38.700	38.700	1.103.480	1.103.480
77,5	1	38.750	38.750	1.104.906	1.104.906
78,4	1	39.200	39.200	1.117.737	1.117.737
79,0	1	39.500	39.500	1.126.291	1.126.291
79,8	1	39.900	39.900	1.137.697	1.137.697
79,9	1	39.950	39.950	1.139.122	1.139.122
81,1	1	40.550	40.550	1.156.231	1.156.231
81,2	1	40.600	40.600	1.157.656	1.157.656
81,3	1	40.650	40.650	1.159.082	1.159.082
81,5	1	40.750	40.750	1.161.933	1.161.933
82,3	1	41.150	41.150	1.173.339	1.173.339
82,6	14	41.300	578.200	1.177.616	16.486.624
83,6	1	41.800	41.800	1.191.873	1.191.873
83,8	1	41.900	41.900	1.194.724	1.194.724
84,5	1	42.250	42.250	1.204.704	1.204.704
84,6	4	42.300	169.200	1.206.130	4.824.520
85,3	3	42.650	127.950	1.216.109	3.648.327
85,6	3	42.800	128.400	1.220.386	3.661.158
	158		5.275.700		150.429.725

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 21. Beregning af andelsværdi

Specifikation af andelsværdier

Areal m2	Antal	Indskud kr.	Indskud i alt kr.	Andelsværdi kr.	Andelsværdi i alt kr.
transport	158		5.275.700		150.429.725
85,9	1	42.950	42.950	1.224.663	1.224.663
87,0	1	43.500	43.500	1.240.346	1.240.346
87,2	1	43.600	43.600	1.243.197	1.243.197
87,5	1	43.750	43.750	1.247.474	1.247.474
87,6	2	43.800	87.600	1.248.900	2.497.800
87,9	1	43.950	43.950	1.253.177	1.253.177
88,0	3	44.000	132.000	1.254.603	3.763.809
88,2	5	44.100	220.500	1.257.454	6.287.270
90,0	2	45.000	90.000	1.283.117	2.566.234
91,0	1	45.500	45.500	1.297.373	1.297.373
91,2	1	45.600	45.600	1.300.225	1.300.225
92,4	13	46.200	600.600	1.317.333	17.125.329
102,1	1	51.050	51.050	1.455.624	1.455.624
113,2	1	56.600	56.600	1.613.875	1.613.875
117,3	1	58.650	58.650	1.672.329	1.672.329
117,7	3	58.850	176.550	1.678.031	5.034.093
118,8	4	59.400	237.600	1.693.714	6.774.856
119,0	2	59.500	119.000	1.696.565	3.393.130
119,1	2	59.550	119.100	1.697.991	3.395.982
119,3	3	59.650	178.950	1.700.842	5.102.526
119,8	3	59.900	179.700	1.707.971	5.123.913
121,6	1	60.800	60.800	1.733.633	1.733.633
122,4	1	61.200	61.200	1.745.038	1.745.038
122,5	2	61.250	122.500	1.746.464	3.492.928
124,5	2	62.250	124.500	1.774.978	3.549.956
124,6	2	62.300	124.600	1.776.404	3.552.808
125,2	2	62.600	125.200	1.784.958	3.569.916
125,6	3	62.800	188.400	1.790.660	5.371.980
142,4	2	71.200	142.400	2.030.175	4.060.350
144,4	1	72.200	72.200	2.058.689	2.058.689
145,7	2	72.850	145.700	2.077.223	4.154.446
148,4	1	74.200	74.200	2.115.717	2.115.717
162,7	1	81.350	81.350	2.319.589	2.319.589
189,4	1	94.700	94.700	2.700.247	2.700.247
Afrunding					3
	231		9.310.200		265.468.250

Andelsboligmæglerne
Carl Jacobsens Vej 31, st.., 2500 Valby
Tlf.: 70 30 20 40, Fax.: 70 30 20 21
info@andelsboligmaeglerne.dk - andelsboligmaeglerne.dk

Salgsopstilling

Adresse J. C. Christensens Gade 7, 5. th., 2300 København S
Købspris 398.000

Sag nr. 17062
Boligydelse/md. 7.660

Dato: 6. februar 2012
Anvendelsesudgifter/md. 450

Beskrivelse af andelsboligforeningen

Inventar og løsøre

Følgende særligt tilpasset inventar medfølger og er inkluderet i købsprisen (fabrikat):
Exhausto emhætte/emfang, Brandt køleskab, Brandt opvaskemaskine, Blomberg komfur, Blomberg indbygget ovn, Bauknecht vaskemaskine, 3 indbyggede skabe, Der henvises til sælgers oplysningsskema

Følgende andet løsøre findes i andelsboligen og kan købes separat (fabrikat) *):
Der henvises til sælgers oplysningsskema

*) Køber er ifølge andelsboligloven ikke forpligtet til at købe det nævnte løsøre.

Brugsret og fællesfaciliteter

Kælderrum, kabel-tv, elevator, dørtelefon, gårdmiljø, legeplads, cykelparkering, p-plads.

Ejendomsmæglerens oplysning til parterne

Er ejendomsmægleren tilknyttet eller har ejendomsmægleren samarbejdsaftaler med realkreditinstitut, pengeinstitut, forsikringsselskab eller andet:
__X__ Ja_____ Nej jf. side 2
Modtager ejendomsmægleren eller dennes ansatte vederlag/provision/rabat for fremskaffelse af finansiering, forsikringer, annoncering eller andre:
__X__ Ja_____ Nej jf. side 2
Har ejendomsmægleren, dennes ansatte eller nærtstående herudover en økonomisk eller personlig interesse i omsætningen af nærværende andel eller i parternes valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilknytning til omsætning af andelsboliger eller fast ejendom:
_____ Ja __X__ Nej Hvis ja, hvilke

Vigtig information

Der gøres opmærksom på at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen rådgiver.

Andelsboligmæglerne

Adresse J. C. Christensens Gade 7, 5. th., 2300 København S	Sag nr. 17062	Dato: 6. februar 2012
Købspris 398.000	Boligydelse/md. 7.660	Anvendelsesudgifter/md. 450

Beskrivelse af andelsboligen
Her er lejligheden til dig, som drømmer om en enestående udsigt, masser og lys og en fuldstændig indflytningsklar lejlighed.

Her kommer du til at bo på det smukke Islandsbrygge, som har en helt unik beliggenhed i København. På den ene side har du vandlinen med hyggelige grønne arelse og masser af liv og aktiviteter, samt Brygge Broen som tager dig direkte til indre by. På den anden side har du de kæmpe grønne arealer ved Amager fælled, som er perfekt til hyggelige gå ture, eller motion og cykling.

Fra den store og helt uforstyrrede altan, kan du året rundet nyde en fri og fantastisk udsigt, som altid er i forandring. Samtidig kan du nyde at bo i en lejlighed, hvor du får glæde af alle årets solskinstimer. Udover den store altan, får du også en mindre men bred fransk altan, som man stadig kan gå ud på. God rummelig entre i forbindelse med åbent køkken. Herfra er der videre adgang til lejlighedens stue, hvorfra der er udsigt over Amager Fælled. Fra stuen er der adgang til både et stort og lyst soveværelse, samt et godt ekstra værelse/kontor, med udgang til den store altan. Ønsker man en stor stue/ køkken-alrum, kan dette værelse nedlægges og inddrages meget nemt. Stort lækkert badeværelse med stor bruseniche og vaskesøjle. I lejligheden er der flotte parketgulve.

Ejendommen er fra 2004, og fremstår således særdeles flot og velholdt. I ejendommen er der cykelkælder og mulighed for tilkøb af p-plads i ejendommens kælder. Men der er naturligvis også mulighed for at benytter p-plader ude foran ejendommen - hvilket er gratis på denne del af Bryggen. Der er naturligvis også elevator og dørtlf.

Ring allerede i dag, og book en fremvisning af denne smukke lejlighed: 70 30 20 40.

Øvrige forhold
Køber gøres opmærksom på, at andelsboligforeningens ejendom er delvist finansieret med lån med renteswap. Dette betyder at ved eventuel indfrielse af lånet før udløb, afhænger indfrielseskursen på lånet af renten på indfrielsestidspunktet. Det samme gælder for indfrielseskursen på selve renteswappen. Iflg. Erhvervs- og Byggestyrelsen skal renteswappen som udgangspunkt medregnes i andelskronen. Jf. årsregnskab er renteswappen for så vidt angår nærværende andelsbolig medregnet i andelskronen.

Supplerende oplysninger:

Omregnet kontantpris: 1.707.459

M²-pris: 28.458 (BBR-kvm)

Vurderingsprincip: offentlig.

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen

Foreningens gæld består af:
RD Cibor 6, opr 23.503.000 (SWAP), kursværdi pr.: 31-12-2010 kr.: 22.057581
RD F10, opr. 24.441.000 afdragsfri, kursværdi pr.: 31-12-2010 kr. 24.441.000
Seneste års afdrag i alt kr.: 647.694,-
Samlet kursværdi kr.: 46.498.581

Der henvises iøvrigt til andelsboligforeningens seneste årsregnskab.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse J. C. Christensens Gade 7, 5. th., 2300 København S
Købspris 398.000

Sag nr. 17062
Boligydelse/md. 7.660

Dato: 6. februar 2012
Anvendelsesudgifter/md. 450

Altan

Stue

Køkken

Køkken

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 1b.

Adresse J. C. Christensens Gade 7, 5. th., 2300 København S
Købspris 398.000

Sag nr. 17062
Boligydelse/md. 7.660

Dato: 6. februar 2012
Anvendelsesudgifter/md. 450

Badeværelse

Badeværelse

Værelse

Arbejdsværelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 1c.

Adresse J. C. Christensens Gade 7, 5. th., 2300 København S
Købspris 398.000

Sag nr. 17062
Boligydelse/md. 7.660

Dato: 6. februar 2012
Anvendelsesudgifter/md. 450

Udsigt

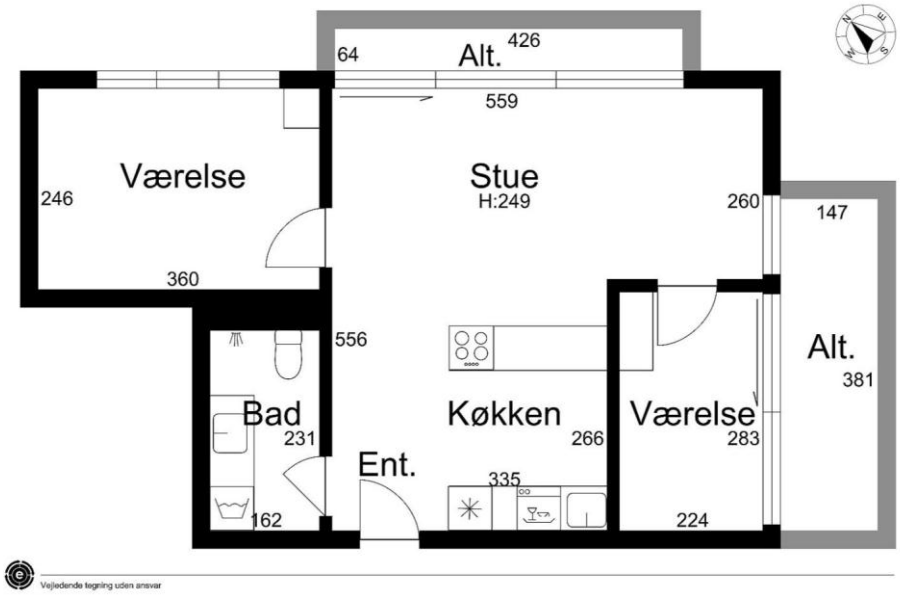
Gårdmiljø

Udsigt

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 1d.

Andelsboligmæglerne

Adresse J. C. Christensens Gade 7, 5. th., 2300 København S | Sag nr. 17062 | Dato: 6. februar 2012



Alle plan 3x2 (vandret)

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 1e.

Adresse J. C. Christensens Gade 7, 5. th., 2300 København S | Sag nr. 17062 | Dato: 6. februar 2012
Købspris 398.000 | Boligydelse/md. 7.660 | Anvendelsesudgifter/md. 450

Ejendomsoplysninger

Kommune ..... : København
Matr. nr ..... : 560 Amagerbros Kvarter, København
Zonestatus ..... : Byzone
Andel nr: ..... : 161
Må benyttes til ..... : Beboelse
ifølge ..... : Sælgers oplysning

Boligareal ifølge BBR ..... : 60
Andre arealer ifølge BBR ... : 0
Heraf garage/carport ..... : 0/0
Heraf udhus ..... :
Heraf kælder ..... : 0
Opført / ombygget år ..... : 2004

Fordelingstal vedr. foreningens formue .... : 0,026055
Fordelingstal vedr. boligafgiften ..... : 0,026055

Bemærkninger til boligafgiftens fordeling:

Servitutter, byrder og andre anvendelsesbegrænsninger

Der henvises til tingbogsudskrift.
Køber gøres særligt opmærksom på, at ny lovgivning pr. 01.01.2008, medfører at samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt vil blive områdeklassificereret som lettere forurenet (diffus forurening)

Forsikringsforhold

Forsikringspræmien, der indgår i boligafgiften, er baseret på ABFs nuværende præmie
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
svamp: X insekt: X rørskade: X
Forbehold: Ejendommen er forsikret hos Købstædernes Forsikring under police nr. 01-12B-0129863.

Oplysning om energimærkning

Energimærkning: Der foreligger energimærkning af 29.04.2011 med energiklassifikation: B

Ejendomsmæglerens oplysning til parterne

Er ejendomsmægleren tilknyttet eller har ejendomsmægleren samarbejdsaftaler med:

Realkreditinstitut	X	Nej		Ja	Hvilke:
Pengeinstitut		Nej	X	Ja	Hvilke: Lån & Spar Bank, Jyske Bank
Forsikringsselskab	X	Nej		Ja	Hvilke:
Andre		Nej	X	Ja	Hvilke: Boligmarkedet A/S, Dan-ejendomme, Boligsiden A/S

Modtager ejendomsmægleren eller dennes ansatte vederlag/provision/rabat for fremskaffelse af:

Finansiering		Nej	X	Ja	Hvis ja, hvorfra: Lån & Spar Bank, Jyske
Forsikring	X	Nej		Ja	Hvis ja, hvorfra:
Annoncering	X	Nej		Ja	Hvis ja, hvorfra:
Andre ydelser	X	Nej		Ja	Hvis ja, hvorfra:

Parterne har ret til at få oplyst vederlagets/provisionens/rabattens størrelse

Øvrige forhold

Der henvises til side 1a.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse J. C. Christensens Gade 7, 5. th., 2300 København S | Sag nr. 17062 | Dato: 6. februar 2012
Købspris 398.000 | Boligydelse/md. 7.660 | Anvendelsesudgifter/md. 450

Beregning af bruttohusleje	**Kontanthandel**		**Finansieret handel**
Boligafgift jf. sælgers oplysning	kr.	91.920	kr.
Fællesantenne	kr.	0	kr.
Kabel-tv	kr.	0	kr.
Internet	kr.	0	kr.
Boligydelse i alt	**kr.**	**91.920**	**kr.**
A conto varme	kr.	3.300	kr.
A conto vand / vandafledning	kr.	2.100	kr.
Anvendelsesudgifter a conto i alt	**kr.**	**5.400**	**kr.**
Finansiering af købspris (indskud)			kr.
Bruttoudgift i alt pr. år	kr.	97.320	kr.
Bruttoudgift i alt pr. måned	kr.	8.110	kr.

Beregning af nettohusleje	
Bruttoudgift pr. år	kr.
Renteudgift kr. 0	
31,80 % heraf	kr.
Nettoudgift pr. år	kr.
Nettoudgift pr. måned	kr.

Andelen udbydes ikke med finansiering af købsprisen, hvorfor brutto- og nettoydelserne vil være de samme.

Kontantbehov ved køb	**Kontanthandel**		**Finansieret handel**
Købspris / udbetaling	kr.	398.000	kr.
Forudbetaling af boligafgift/depositum	kr.	0	kr.
Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.		kr.
I alt	kr.	398.000	kr.

Kontantbehovet er excl. omkostninger til garantistillelse af enhver art i pengeinstitut

Finansiering af købspris

Andelen udbydes ikke med finansiering af købsprisen.

Bemærkninger til finansieringen: Brutto- og nettoberegningerne er under forudsætning af kendte skatte procenter, rentesatser og rentefradragsret samt gældende regler. Der tages forbehold for, hvorvidt finansieringen kan opnås. Ændringer i finansieringen vil medføre ændring af brutto/nettoudgiften.

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen

0

Der henvises til side 1**a.**

Køber indtræder udenfor købesummen i andelsboligforeningens lån i realkreditinstitut og/ eller i pengeinstitut med: solidarisk hæftelse ___Ja __X__Nej / pro rata hæftelse __X__ Ja ___Nej.

Beregning af andelens værdi og købsprisen		
Andel i foreningens formue jf. Foreningens regnskab	kr.	709.922
Forbedringer i andelen	kr.	0
Tillæg / fradrag for andelens vedligeholdelsesmæssige stand	kr.	0
Særligt tilpasset inventar	kr.	0
Maksimalpris for andelen i henhold til andelsboliglovens § 5	kr.	709.922
Evt. nedslag i formueandelen	kr.	311.922
Samlet købspris	kr.	398.000
Løsøre der kan købes separat, jf. side 1*)	kr.	0
I alt at betale, hvis løsøret tilkøbes	kr.	398.000

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

A/S Revision Hatting

Registreret Revisionsselskab

Andelsboligforeningen

Grönings Have

2300 København S

Årsrapport 2010

6. regnskabsår

Vedtaget på foreningens generalforsamling den 26/4 2011
Dirigent:

A/S Revision Hatting

På efterfølgende sider 2-12 følger årsrapport for Andelsboligforeningen Grönings Have, 2300 København S, bestående af:

Bestyrelsens regnskabspåtegning	Side	2
Revisionspåtegning	-	3 - 4
Anvendt regnskabspraksis	-	5 - 6
Resultatopgørelse for perioden 1/1 2010 - 31/12 2010	-	7
Balance pr. 31/12 2010	-	8 - 9
Noter, herunder opgørelse af andelenes værdi	-	10 - 12

A/S Revision Hatting

BESTYRELSENS REGNSKABSPÅTEGNING

Bestyrelsen aflægger hermed årsrapport for 2010 for Andelsboligforeningen Grönings Have.

Vi erklærer:

- At årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

- At den valgte regnskabspraksis er hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

- At der efter regnskabsårets afslutning ikke er indtruffet begivenheder, der væsentlig vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22/3 2011

I bestyrelsen:

Kurt Jørgensen
Formand

Johnny Lauridsen
Kasserer

Jesper Andersen

Martin Sønderlev Christensen

Poul Sørensen

A/S Revision Hatting

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Grönings Have

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen Grönings Have for regnskabsåret 1/1 2010 - 31/12 2010 omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser samt foreningens vedtægter. Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsrapporten:
Andelsboligforeningens ledelse 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 årsrapporten, 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 afgive en konklusion om årsrapporten 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 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 vurdering 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 revisionshandlinger, 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 ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsrapporten.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

A/S Revision Hatting

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Konklusion:
Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31/12 2010 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1/1 2010 - 31/12 2010 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hatting, den 30 / 3 2011
A/S Revision Hatting

Niels Erik Jensen
Registreret revisor

/

Carsten Brejner Christensen
Revisor, HD-R

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Grönings Have 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 opkrævende 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.

Lejeindtægter
Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger
Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle Poster
Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger, afdrag, indeksregulering og bidrag vedrørende prioritetsgæld. Samt kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån og renter af bankgæld.

Forslag til resultatdisponering
Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til en vedligeholdelsesreserve.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Balancen

Ejendom
Ejendommene måles til kostpris med tillæg af senere forbedringer, jf. andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2a og stk. 3 og foreningens vedtægter.

Der afskrives ikke på ejendommene.

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

Egenkapital
Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Reservefond" indeholder akkumuleret resultat, betalte afdrag på gælden samt årets overført resultat.

Prioritetsgæld
Prioritetsgæld måles til nominel restgæld. Stiftelsesomkostning og eventuelt kurstab mv. i forbindelse med gældsstiftelse omkostningsføres straks i resultatopgørelsen. I tilfælde hvor disse udgifter er væsentlige indregnes disse omkostninger over lånets løbetid.

Finansielle instrumenter i form af indgående aftaler om rentesikring (rente swap) værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til kr. 0. Efterfølgende indregnes renteswappen til dagsværdien på balancedagen. Årets regulering af dagsværdien på renteswappen føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser
Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdien fremgår af note 2. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne.

RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN 1/1 2010 - 31/12 2010

	Realiseret 1/1 2010 - 31/12 2010	Budget 1/1 2010 - 31/12 2010	Realiseret 1/1 2009 - 31/12 2009
Boligafgifter	3.359.718	3.359.651	3.268.872
Regulering af tidligere års husleje	1.006	0	0
Andre indtægter	2.862	0	0
Indtægter i alt	3.363.586	3.359.651	3.268.872
Ejendomsskat	-214.914	-214.914	-200.845
Fællesudgifter, Ejerforeningen	-619.419	-589.258	-588.840
Forsikringer	0	-1.200	-1.148
Vederlag terrasser	0	-5.850	0
Vedligeholdelse bolig	0	0	0
Kontorartikler, porto og gebyr	-905	-1.700	-2.319
Revision/regnskabsassistance	-12.765	-13.000	-12.719
Møder og generalforsamling	-1.500	-2.000	-2.100
Kontingenter	-7.470	-7.000	-7.173
Repræsentation/gaver	0	-500	0
Konsulenthonorarer badeværelser	-4.200	-20.000	-17.250
Omkostninger i alt	-861.173	-855.422	-832.394
Resultat før finansielle poster	**2.502.413**	**2.504.229**	**2.436.478**
Renteindtægter	678	3.000	3.022
Renteswap	-630.964	-605.681	-127.248
Renter og bidrag til kreditforeningen	-1.466.840	-1.499.436	-1.968.502
Afdrag til kreditforening	-647.964	-632.112	-461.160
Finansielle poster i alt	-2.745.090	-2.734.229	-2.553.888
ÅRETS RESULTAT	**-242.677**	**-230.000**	**-117.410**
Årets resultatet foreslås fordelt således:			
Hensættelse til vedligeholdelse	0	0	0
Overført til reservefond	-242.677	-230.000	-117.410
DISPONERET I ALT	**-242.677**	**-230.000**	**-117.410**

A/S Revision Hatting

BALANCE PR. 31/12 2010

AKTIVER

Note		31/12 2010	31/12 2009
	Anlægsaktiver		
1	Ejendommen matr.nr. 560 Amagerbros kvater, beliggende Erik Eriksens Gade 10 - 12 og J.C. Christensens Gade 7, 2300 København S.		
	Anskaffelsessum	61.773.143	61.773.143
	Ejendommen i alt	61.773.143	61.773.143
	Anlægsaktiver i alt	**61.773.143**	**61.773.143**
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavende husleje	0	53.968
	Tilgodehavender i alt	0	53.968
	Likvide beholdninger		
	Danske Bank 4816 0269 89	225	2.048
	Danske Bank 4816 0269 97	79.716	233.513
	Likvide beholdninger i alt	79.941	235.561
	Omsætningsaktiver i alt	**79.941**	**289.529**
	AKTIVER I ALT	**61.853.084**	**62.062.672**

BALANCE PR. 31/12 2010

PASSIVER

Note		31/12 2010	31/12 2009
	Egenkapital		
	Andelsindskud, boliger	12.965.508	12.965.508
	Andelsindskud i alt	12.965.508	12.965.508
	Reservefond		
	Betalte afdrag	2.635.961	1.987.998
	Markedværdi renteswap	-3.758.057	-2.646.004
	Overført resultat, primo	-74.356	43.054
	Periodens resultat	-242.677	-117.410
	Reservefond i alt	-1.439.129	-732.362
2	Egenkapital til beregning af andelsværdi	11.526.379	12.233.146
	Gæld		
3	**Langfristet gæld**		
	Realkredit Danmark nom. 23.503.000, Cibor 6	22.057.581	22.705.544
	Realkredit Danmark, nom. 24.441.000, F10	24.441.000	24.441.000
4	Markedsværdi renteswap	3.758.057	2.646.004
	Langfristet gæld i alt	50.256.638	49.792.548
	Kortfristet gæld		
	Skyldige omkostninger	0	17.250
	Skyldig husleje	67	6.728
	Revision og regnskabsassistance	13.000	13.000
	Køb/salg af boliger	57.000	0
	Kortfristet gæld i alt	70.067	36.978
	Gæld i alt	**50.326.705**	**49.829.526**
	PASSIVER I ALT	**61.853.084**	**62.062.672**

4 I øvrigt

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

Note 1 - Ejendom

Ejendommene er værdiansat til anskaffelsessummen. Den offentlige ejendomsværdi var pr. 1/10 2010 kr. 78.000.000.

Note 2 - Egenkapital

Indskuddet hidrører oprindeligt fra 33 andelshavere.

1 stk. a 442.588	442.588
2 stk. a 414.794	829.588
2 stk. a 459.694	919.388
1 stk. a 429.760	429.760
1 stk. a 476.799	476.799
1 stk. a 444.727	444.727
1 stk. a 493.904	493.904
2 stk. a 365.617	731.234
1 stk. a 511.009	511.009
1 stk. a 382.722	382.722
1 stk. a 416.932	416.932
1 stk. a 273.678	273.678
1 stk. a 399.827	399.827
1 stk. a 284.369	284.369
1 stk. a 401.965	401.965
1 stk. a 295.059	295.059
2 stk. a 305.750	611.500
1 stk. a 423.346	423.346
1 stk. a 327.131	327.131
1 stk. a 444.727	444.727
1 stk. a 316.440	316.440
2 stk. a 337.822	675.644
1 stk. a 455.418	455.418
1 stk. a 327.131	327.131
1 stk. a 348.512	348.512
1 stk. a 466.108	466.108
1 stk. a 359.203	359.203
1 stk. a 476.799	476.799
	12.965.508

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

Bestyrelsen skal oplyse andelens værdi pr. statusdagen i en note til årsrapporten. Nedenfor er værdien opgjort efter ejendomsværdien.

Værdien af andelsbeviserne efter § 5 stk. 2 c (ejendomsværdien)

Egenkapital iflg. årsrapporten	11.526.379
Regulering af ejendom til ejendomsværdi	16.226.857
Regulering restgæld til kursværdi	-506.650
Egenkapital efter § 5 stk. 2 c	27.246.586

Værdi af andelsbevis (442.588)	930.084
Værdi af andelsbevis (414.794)	871.676
Værdi af andelsbevis (459.694)	966.032
Værdi af andelsbevis (429.760)	903.126
Værdi af andelsbevis (476.799)	1.001.977
Værdi af andelsbevis (444.727)	934.579
Værdi af andelsbevis (493.904)	1.037.923
Værdi af andelsbevis (365.617)	768.332
Værdi af andelsbevis (511.009)	1.073.869
Værdi af andelsbevis (382.722)	804.278
Værdi af andelsbevis (416.932)	876.169
Værdi af andelsbevis (273.678)	575.125
Værdi af andelsbevis (399.827)	840.223
Værdi af andelsbevis (284.369)	597.592
Værdi af andelsbevis (401.965)	844.716
Værdi af andelsbevis (295.059)	620.057
Værdi af andelsbevis (305.750)	642.524
Værdi af andelsbevis (423.346)	889.648
Værdi af andelsbevis (327.131)	687.455
Værdi af andelsbevis (444.727)	934.579
Værdi af andelsbevis (316.440)	664.988
Værdi af andelsbevis (337.822)	709.922
Værdi af andelsbevis (455.418)	957.046
Værdi af andelsbevis (327.131)	687.455
Værdi af andelsbevis (348.512)	732.386
Værdi af andelsbevis (466.108)	979.511
Værdi af andelsbevis (359.203)	754.853
Værdi af andelsbevis (476.799)	1.001.977

Værdifaldet af andelsbeviserne fra sidste regnskabsår udgør:	-5,32%

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

For det følgende år skønnes det, at andelsbevisets værdi vil ændre sig med den del af prioritetsydelsen, som anvendes til nedbringelse af pantebrevsrestgælden.

Egenkapital pr. 31/12 2010	27.246.586
Forventet fald i restgæld	663.367
Budgetteret resultat	-1
	27.909.952
Samlet forventet stigning til fordeling	663.366
Stigning i procent	2,43%

Note 3 - Langfristet gæld

Til sikkerhed for Realkredit Danmark er udstedt kreditforeningspantebreve på oprindeligt kr. 48.882.000 med pant i matr.nr. 560 Amagerbros kvarter, København, beliggende Erik Eriksens Gade 10 - 12 og J.C. Christensens Gade 7, 2300 København S.

Prioritetsgælden specificeres således:

	Realkredit Danmark	Realkredit Danmark
Lånetype	Flexlån	Cibor6
Hovedstol	24.441.000	23.503.000
Rentesats	4,0048	
Restløbetid	4 år	27 år
Restgæld	24.441.000	22.057.581
Obligationsrestgæld	24.446.172	22.057.582
Officiel kurs	105,80	95,85
Kursværdi	25.863.040	21.142.191

Da den samlede kursværdi af lånene er større end restgælden, betyder det, at forskellen mellem restgæld og kursværdi, har en negativ indflydelse på egenkapitalen ved beregning efter § 5 stk. 2 c. Dvs. at egenkapitalen bliver mindre, hvilket også påvirker andelsværdierne i negativ retning.

Flexlånet er afdragsfrit.

Note 4 - Markedsværdi renteswap

Andelsboligforeningen har indgået følgende rentesikringsaftale med Danske Bank:

Renteswap kr. 23.503.000 - med udløbsdato 31/12 2037 og med en fastsat rente på 4,4700 % p.a.

Den urealiserede markedsværdi af renteswapaftalerne, som pr. 31/12 2010 udviste negativ værdi på kr. 3.758.057, er taget op som skyldig post i andelsboligforeningens balance. Markedsværdien er tilbageført ved opgørelse af egenkapitalen efter § 5 stk. 2 a i lov om andelsboligforeninger og andre fællesskaber. Markedsværdien kan være meget svingende fra år til år.

Andelsboligforeningen er dog kun forpligtet til at betale/modtage den til enhver tid aktuelle markedsværdi i tilfælde af indfrielse af rentesikringsaftalerne før deres udløb.

AB Ringertoften

1217-119

Økonomioplysninger for salg/køb af andelsbolig - 21. november 2011

Adresse:	Ringertoften 26, 1. th., 2400 København NV
Lejlighedens størrelse:	56 m2
Overtagelse:	Efter aftale

Specifikation af købesum:	
Andelsværdi:	35.840,00
Forbedringer:	11.335,00
Løsøre:	2.710,00
Tillæg/fradrag for vedligeholdelse:	(5.200,00)
Aftalt prisnedslag	
Samlet anskaffelssessum i alt:	44.685,00
Hertil kommer:	
Boligafgift første måned	5.193,15
Depositum	12.009,00
Andet, navneskilt og vaskekort	500,00
½ vurderingshonorar	1.775,00
Gebyr for overdragelsesdokumenter	5.000,00
I alt til betaling af køber	69.162,15

Den månedlige boligafgift mm kan specificeres således:

Boligafgift	4.003,00
A'conto varme	160,00
A'conto vand	300,00
Individuelle forbedringer	730,15
Boligafgift i alt	5.193,15

Ovenstående oversigt er vejledende.

Oversigten er udarbejdet på grundlag af oplysninger fra sælger samt Andelsboligforeningens arkiver med hensyn til boligafgift mv.

Andelsboligforeningen Ringertoften

Gravervænget 1-23 m.fl

2400 København NV

CVR-nr. 29 11 37 93

Årsrapport

for 2010

5. Regnskabsår

Administrator:

Abel og Skovgaard Larsen
Sønder Allé 9
8000 Århus C

Tlf.: 89 31 90 00

ERNST & YOUNG
Quality In Everything We Do

ERNST & YOUNG

Indholdsfortegnelse

	side
Foreningsoplysninger	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Andelsværdiberegning	18

ERNST & YOUNG

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen Ringertoften

Beliggende
Gravervænget 1-23 m.fl
2400 København NV
CVR-nr. 29 11 37 93
Matr. nr. 1057 m.fl., Utterslev, København

Bestyrelse
Christian Ørum Olesen, formand
Klaus Weitemeyer
Lene Christoffersen
Jan Christensen
Anni Tindahl Madsen
Ditte Seibert
Flemming Post

Administrator
Abel og Skovgaard Larsen
Sønder Allé 9
8000 Århus C
Tlf.: 89 31 90 00

Revision
Ernst & Young
Godkendt Revisionspartnerselskab
Gyngemose Parkvej 50
2860 Søborg
Tlf.: 35 87 22 22

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 10 / 5 2011

Dirigent:

ERNST & YOUNG

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for 2010 for Andelsboligforeningen Ringertoften.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Det blev sidste år konstateret, at værdiansættelsen af foreningens ejendom tidligere år har været fejlagtig. Der er i tilknytning hertil anlagt erstatningssager mod foreningen. Til dækning heraf er hensat i alt kr. 5.800.000.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2010 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2010.

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 12. april 2011

Administrator:

Abel og Skovgaard Larsen

København, den 12. april 2011

Bestyrelsen:

Christian Ørum Olesen, formand

Klaus Weitemeyer

Lene Christoffersen

Jan Christensen

Anni Tindahl Madsen

Ditte Seibert

Flemming Post

ERNST & YOUNG

Den uafhængige revisors påtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Ringertoften

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Ringertoften for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2010, 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse 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 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 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 ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte handlinger 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 andelsboligforeningens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandlinger, 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 ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Forbehold

Foreningens ordinære drift balancerer næsten, hvorfor foreningens fortsatte drift er betinget af tilstrækkelig kreditgivning til gennemførelse af nødvendige renoverings- og forbedringsarbejder.

Vi tager derfor forbehold for foreningens fortsatte drift.

Konklusion

Det er vores opfattelse, bortset fra ovennævnte forbehold, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2010 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2010 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

København, den 12. april 2011
Ernst & Young
Godkendt Revisionspartnerselskab

Hanne Sandersen
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Ringertoften 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 som konsekvens af den i december 2010 offentliggjorte vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger ændret på følgende områder:

- Afdrag på prioritetsgæld indgår ikke længere i resultatopgørelsen.
- Sammenligningstallene er ikke tilpasset praksisændringen.
- Opstillingsformen for resultatopgørelsen er tilpasset den ny vejledning.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

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

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for indeværende år 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, fællesaktiviteter m.v. 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.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Finansielle poster - fortsat
Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag fra 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 resultatdisponeringen 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver
Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til kostpris.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Egenkapital
Under foreningens egenkapital indregnes foreningens medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Obligationslån, der allerede var optaget pr. 1. januar 2010, er uændret indregnet til nominel værdi.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Hensættelse til udskudt skat

Foreningen har besluttet, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det 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

Nøgletal

De i note 17 anførte nøgletal har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation, samt sammenligne foreningens økonomi med andre foreningers økonomiske forhold.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 18. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 14.

ERNST & YOUNG

Resultatopgørelse for 2010

	note	Realiseret 2010 kr.	Budget 2010 (ej revideret) kr.	Realiseret 2009 kr.
Indtægter				
Boligafgift		16.242.325	16.250.624	15.444.597
Lejeindtægter	1	5.153.364	5.211.096	5.191.110
Vaskeri, netto		213.234	216.000	228.047
Øvrige indtægter		12.602	0	252.130
Statstilskud		1.093.628	1.080.000	1.093.628
Indtægter i alt		22.715.153	22.757.720	22.209.512
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer	2	1.159.884	1.173.000	1.111.091
Forbrugsafgifter	3	761.981	792.000	758.244
Renholdelse	4	1.095.457	905.000	928.202
Vedligeholdelse, løbende	5	899.073	1.840.000	1.340.323
Administrationsomkostninger	6	1.756.698	1.295.000	1.866.091
Øvrige foreningsomkostninger	7	15.181	44.400	37.642
Afskrivninger	9	24.153	0	20.728
Omkostninger i alt		5.712.427	6.049.400	6.062.321
Resultat før finansielle poster		17.002.726	16.708.320	16.147.191
Finansielle indtægter		36.573	0	75.192
Finansielle omkostninger	11	16.708.320	16.708.320	16.483.320
Finansielle poster, netto		16.671.747	16.708.320	16.408.128
Resultat før ekstraordinære poster		330.979	0	-260.937
Ekstraordinære indtægter		0	0	11.518.221
Ekstraordinære udgifter		0	0	11.148.571
Ekstraordinære poster, netto		0	0	369.650
Resultat før skat		330.979	0	108.713
Skat af årets resultat		0	0	0
Årets resultat		330.979	0	108.713
Forslag til resultatdisponering:				
Betalte prioritetsafdrag		0	0	0
Overført restandel af årets resultat		330.979	0	108.713
		330.979	0	108.713
Disponeret i alt		330.979	0	108.713

Balance

pr. 31. december

	note	2010 kr.	2009 kr.
Aktiver			
Ejendommen Matr. nr. 1057 m.fl. Utterslev, København Anskaffelsespris pr. 31. december 2010. Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2010 udgør kr. 391.000.000.	8	466.817.056	466.817.056
Driftsmidler	9	134.463	124.371
Materielle anlægsaktiver		466.951.519	466.941.427
Anlægsaktiver		466.951.519	466.941.427
Restancer andelshavere og lejere		1.514.687	1.340.070
Hensat til tab		-1.400.000	-1.000.000
Mellemregning administrator		0	5.500
Vandregnskab indeværende år	12	133.524	96.748
Varmeregnskab indeværende år	13	318.247	0
Periodeafgrænsningsposter		49.200	0
Forsikringssager		20.097	128.371
Øvrige tilgodehavender		17.329	15.880
Mellemregning, fraflyttede lejere		36.005	0
Tilgodehavender		689.089	586.569
Danske Bank kt. 3186 253124 (driftskonto)		3.247.861	3.429.831
Danske Bank kt. 3186 288602		121.448	107.270
Danske Bank kt. 3672 005337 (vicevært)		5.736	49
Danske Bank kt. 3672 005302 (kassebeholdning)		11.337	9.891
Danske Bank kt. 10687586 (fælleshus)		1.760	0
Grundejernes investeringsfond		2.173.735	1.930.915
Likvide beholdninger		5.561.877	5.477.956
Omsætningsaktiver		6.250.966	6.064.525
Aktiver		473.202.485	473.005.952

Balance

pr. 31. december

	note	2010 kr.	2009 kr.
Passiver			
Andelsindskud		8.773.500	8.773.500
Overført resultat mv.		2.428.956	2.097.977
Egenkapital før andre reserver		11.202.456	10.871.477
Egenkapital	10	11.202.456	10.871.477
Prioritetsgæld	11	450.000.000	450.000.000
Deposita		3.289.671	3.153.484
Forudbetalt boligafgift og leje		815.181	635.016
Indvendig vedligeholdelse, lejere		1.686.292	1.524.342
Varmeregnskab forrige år		0	88.519
Periodeafgrænsningsposter		61.859	0
Mellemregning med fraflyttede lejere		0	34.123
Tilbagesøgningskrav og erstatningssager		5.800.000	5.800.000
Øvrig gæld	14	347.026	898.991
Gældsforpligtelser	15	462.000.029	462.134.475
Passiver		473.202.485	473.005.952
Eventualaktiver og -forpligtelser	16		
Nøgletal	17		
Beregning af andelsværdi	18		

Noter til resultatopgørelsen

	Realiseret 2010	Budget 2010 (ej revideret)	Realiseret 2009
	kr.	kr.	kr.
Note 1. Lejeindtægter			
Lejeindtægter beboelseslejemål	3.031.461	3.720.080	3.064.069
Tomgang	-60.361	0	-66.855
Moderniseringstillæg	1.993.246	1.491.016	2.072.734
Lejeindtægter, kælderlokaler	26.838	0	20.129
Lejeindtægter erhvervslejemål, butikker	162.180	0	101.033
	5.153.364	5.211.096	5.191.110
Note 2. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	948.784	949.000	886.713
Forsikringer	211.100	224.000	224.378
	1.159.884	1.173.000	1.111.091
Note 3. Forbrugsafgifter			
Renovation	576.604	576.000	575.559
Elforbrug fællesarealer	185.377	216.000	182.685
	761.981	792.000	758.244
Note 4. Renholdelse			
Viceværter gager, ejendomsservice	672.715	485.000	523.296
Diverse personaleomkostninger	5.315	12.000	21.742
Trappevask, rengøring m.v.	339.572	216.000	213.800
Snerydning, gårdanlæg, m.v.	43.491	126.000	52.462
Skadedyrsbekæmpelse	6.272	66.000	72.722
Diverse omkostninger	28.092		37.850
Diverse omk. lejede lokaler	0	0	6.330
	1.095.457	905.000	928.202

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2010	Budget 2010 (ej revideret)	Realiseret 2009
	kr.	kr.	kr.
Note 5. Vedligeholdelse, løbende			
Maler	22.032		59.878
Murer	3.422		56.962
Snedker og tømrer	79.806		198.124
Glarmester	4.500		1.301
VVS	97.938		214.464
Varmeanlæg	46.986		31.610
Elektriker	45.265		115.970
Kloakarbejde	34.515		0
Postkasser	0		351.520
Drift af maskiner	42.239		38.083
Låseservice	225.656		47.696
Nøgler og navneskilte, opkrævet	0		-3.000
Fraflytninger	0		5.500
Forsikringsskader	31.152		0
Skilte	9.218		0
Diverse	37.789		0
	680.518	1.600.000	1.118.108
Hensættelse til indvendig vedl.	218.555	240.000	222.215
	899.073	1.840.000	1.340.323

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2010	Budget 2010 (ej revideret)	Realiseret 2009
	kr.	kr.	kr.
Note 6. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	600.000	600.000	473.538
Revision og regnskabsmæssig assistance	53.500	120.000	60.000
Ekstraord. regnskabsmæssig assistance vedr. 2009	57.325	0	62.500
Teknisk rådgivning	10.650	30.000	326.414
Advokatbistand	206.250	250.000	494.116
Ejendomsmæglerhonorar	3.450	0	150.313
Vand- og Varmeregnskabshonorar	180.478	165.000	163.911
Generalforsamling og møder	15.946	30.000	27.941
Porto og gebyrer	39.533	76.000	84.874
Telefon og internet	20.024	24.000	20.734
Tab på debitorer	520.931	0	0
Øvrige administrationsomkostninger	48.611	0	1.750
	1.756.698	1.295.000	1.866.091
Note 7. Øvrige foreningsomkostninger			
Telefon- og bestyrelsesgodtgørelse	11.197	22.400	17.333
Abonnementer og kontingenter	3.984	22.000	20.309
	15.181	44.400	37.642

Noter til balancen

	2010 kr.	2009 kr.
Note 8. Ejendommen Matr. nr. 1057 m.fl. Utterslev, København		
Kostpris 1. januar	466.817.056	466.817.056
Kostpris 31. december	466.817.056	466.817.056
Regnskabsmæssig værdi 31. december	466.817.056	466.817.056
Note 9. Driftsmidler		
Primo	124.371	145.099
Tilgang	34.245	0
Afskrivninger	24.153	20.728
	134.463	124.371

Note 10. Egenkapital

	Egenkapital før andre reserver			
	Andelsindskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat mv.	I alt
Saldo pr. 1. januar	8.773.500	0	2.097.977	10.871.477
Restandel af årets resultat	0	0	330.979	330.979
Saldo 31. december	8.773.500	0	2.428.956	11.202.456

	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse ejendom, kurs-regulering mv.	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	I alt
Saldo pr. 1. januar	0	0	0
Restandel af årets resultat	0	0	0
Saldo 31. december	0	0	0
Egenkapital i alt			11.202.456

Noter til balancen, fortsat

Note 11. Prioritetsgæld

Lånetype	Kurs	Rest-løbetid	Renter og bidrag	Betalte afdrag 2010	Nominel restgæld 31/12	Regnskabs-mæssig værdi 31/12	Kursværdi 31/12
BRF Kredit							
Rentetilpasningslån,3,3067%*							
opr. kr. 225.000.000							
Afdragsfrit indtil 2015							
Renteomlægning ultimo 2015	100,00	25 år	8.058.870	0	225.000.000	225.000.000	225.000.000
BRF Kredit							
Rentetilpasningslån,3,5692%							
opr. kr. 225.000.000							
Afdragsfrit indtil 2015							
Renteomlægning ultimo 2015	102,90	25 år	8.649.450	0	225.000.000	225.000.000	231.530.512
			16.708.320	0	450.000.000	450.000.000	456.530.512

*Lånet er rentetilpasset pr. 01-01-2011, hvorefter renten udgør 3,09396% p.a. indtil udløb ultimo 2015.

Noter til balancen - fortsat

	2010 kr.	2009 kr.
Note 12. Vandregnskab indeværende år		
Vandomkostninger	1.030.749	961.853
Indbetalt a conto	897.225	865.105
	133.524	**96.748**
Note 13. Varmeregnskab indeværende år		
Varmeomkostninger	2.012.464	1.548.002
Indbetalt a conto	1.694.217	1.636.521
	318.247	**-88.519**
Note 14. Øvrig gæld		
Advokatfirmaet Abel & Skovgård Larsen	3.312	150.000
Københavns Energi	0	221.968
Dong Energy	257	50.310
BMI, Boligselskabernes Maskin Indkøb	7.686	0
Håndværkere m.v.	26.380	65.315
Revision	53.500	60.000
Regnskabsmæssig rådgivning	0	62.500
Peter Jahn & Partnere A/S	0	25.000
ABC Rengøring og service	17.954	34.660
Feriepenge	81.217	58.543
Skat, ATP m.v.	16.336	16.429
Beboerrepræsentation	0	7.013
Forsikringssager, igangværende	0	7.206
Boligadministratorerne	0	5.500
Beboerrepræsentation	123.815	107.270
Diverse skyldige/afsatte omkostninger	16.569	27.277
	347.026	**898.991**

Noter til balancen - fortsat

Note 15. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser, er kr. 450.000.000 langfristede gældsforpligtelser.
Den langfristede gæld består af prioritetsgæld.
Der henvises i øvrigt til note 11.

Note 16. Eventualaktiver og -forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst ejerpantebrev nom. kr. 5.000.000. Administrator vil sikre fuldmagt til foreningen.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Ejendomsavancebeskatning

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået til andele efter 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningen har besluttet ikke at afhænde den sidste ledige lejelejlighed. Det er derfor ikke sandsynligt at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning.

Der er afhændet 312 lejligheder siden stiftelsen, og foreningen udlejer fortsat 102 lejligheder til ikke-medlemmer.

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 17. Nøgletal, fortsat

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi, og er primært udregnet på baggrund af arealer.

Ejendommens areal udgør ifølge BBR oplysninger følgende:

Antal lejligheder	Boligtype	Areal (m2)
312	Andelsboliger	17.546
102	Boliglejemål	5.794
4	Erhvervslejemål	204
418		23.544

Beregnede nøgletal for foreningen:

	kr./m2 andel	kr./total m2
Offentlig ejendomsvurdering	22.284	16.607
Anskaffelsessum (kostpris)	26.605	19.827
Gældsforpligtelser - omsætningsaktiver	25.975	
Foreslået andelsværdi	266	
Henlæggelser uden for andelsværdi	0	

	kr./m2
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig kvm.	926
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervskvm.	795
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter	72

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 18. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen indstiller til følgende værdiansættelse i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 5, stk. 2, litra a, anskaffelsessummen samt vedtægternes §14:

		kr.
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte henlæggelser 31. december		11.202.456
		11.202.456
Hensat til vedligeholdelse og opretning		0
		11.202.456

Ejendommen er indregnet til kostpris.

	11.202.456	
Værdi pr. indskudt andelskrone:	8.773.500	**1,28**

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning:

Værdi pr. inskudt andelskrone vedtaget på generalforsamlingen den 28. april 2010	**1,24**

Open Feedback Dialog

Annonce

GE Money Bank

Privatlån Plus:

Er du træt af høje renter?

▸ Læs mere her

Annonce

mybanker.dk

Log ind

Bank

Skift bank
- Beregn besparelse

Bil
- Billån

Bolig
- Andelsboliglån
- Boligkassekredit
- Boliglån

Daglig økonomi
- Lønkonto
- Lønkassekredit
- Budgetkonto
- Budgetkredit
- Forbrugslån

Opsparing
- Opsparingskonto
- Børneopsparing
- Kapitalpension
- Ratepension
- Indekskontrakter

For unge
- Lønkonto for unge
- Opsparing for unge
- Kassekredit for unge
- Forbrugslån for unge

Lær mere
- Alt om bank
- Debat om banker

Annoncer

Sammenlign priser på andelslån- og kredit

- Lån med afdrag
- Afdragsfrit lån
- Beregn selv...

Valgmuligheder
Viser **92** ud af **92** produkter

☐ ☑ Vis produkter med særlige betingelser

Sammenlign på baggrund af: ÅOP før skat

Forudsætninger
Nyt lån på 200.000 kr. i andelsbolig, løbetid 15 år, 80% belåning (i det omfang Mybanker.dk har kendskab hertil). Sikkerhed: Nyt pant i andelsboligen, hvis krav fra pengeinstituttet. Medmindre andet er anført, er renten variabel og for alm. privatkunde. I beregningerne er den billigste løsning valgt med hensyn til tilbagebetaling, kontoudtog o.lign., og der tages ikke højde for, at du kan opnå evt. rabat på stiftelsesomkostninger i forbindelse med bankskifte. Der tages forbehold for fejl og mangler i priserne.

Pengeinstitut og produkt	ÅOP før skat Lav	Høj	Yderligere information
Swedbank			
Swedbank Andelsboliglån	5,4 %		
FinansNetbanken Andelsprioritet	6,4 %		
Handelsbanken Prioritetslån Andelsbolig	5,5 — 6,6 %		
Arbejdernes Landsbank AL-AndelsPrioritetsLån - (1. prio...	6,8 %		
Fælleskassen Boliglån (	6,9 %		
Københavns Andelskasse Andelsboligprioritet - (engagemen...	6,9 %		
Andelskassen Østervrå Andelsboliglån	7,0 %		
Spar Salling Andelsboliglån	7,1 %		
Københavns Andelskasse Andelsboligprioritet - (engagemen...	7,2 %		
Nordea			
Nordea Nordea Prioritet - andelsbolig (F...	7,2 %		
Merkur Andelskasse Andelsboliglån med pant, økologis...	7,3 %		
Københavns Andelskasse Andelsboliglån - (engagement 1 mi...	7,4 %		
Københavns Andelskasse Andelsboligprioritet - (engagemen...	7,5 %		
Alm. Brand Bank Andelsboliglån (plusKUNDE (engage...	7,7 %		
Københavns Andelskasse Andelsboliglån - (engagement 500....	7,7 %		
Ringkjøbing Landbobank Boliglån	6,0 — 7,8 %		
Nykredit			
Nykredit Bank Andelsboliglån (Premiumkunde)	6,1 — 7,8 %		
Salling Bank Andelsboliglån	7,9 %		
Københavns Andelskasse Andelsboliglån - (engagement 0-49...	7,9 %		
Basisbank Andelsboliglån	8,0 %		
	6,4 — 8,1 %		

	Pengeinstitut og produkt	ÅOP før skat Lav	Høj		Yderligere information	
Nykredit	Nykredit Bank Andelsboliglån (Pluskunde)					
	Frøslev-Mollerup Sparekasse Andelsboliglån	8,2 %				
	Fanø Sparekasse Andelsboliglån med sikkerhed	8,2 %				
	Frørup Andelskasse Boliglån	8,3 %				
Nordea	Nordea Nordea Prioritet - andelsbolig (F...	8,3 %				
	Hals Sparekasse Andelsboliglån	8,3 %				
	Alm. Brand Bank Andelsboliglån (plusKUNDE)	8,5 %				
	Merkur Andelskasse Andelsboliglån med pant	8,6 %				
	Sparekassen Kronjylland Andelsboliglån	5,8 — 8,6 %				
	Spar Nord Bank Friværdikredit Andelsbolig Stjern...	6,5 — 8,7 %				
	Boddum Ydby Sparekasse Boliglån	9,0 %				
Vestjysk BANK	vestjyskBANK vestjyskANDELSBOLIGLÅN	6,1 — 9,2 %				
Nykredit	Nykredit Bank Andelsboliglån (kræver lønkonto)...	8,7 — 9,2 %				
	Flemløse Sparekasse Andelsboliglån	8,9 — 9,3 %				
	Folkesparekassen Andelsboliglån	9,3 %				
	Lån & Spar Bank Andelsprioritet	6,5 — 9,3 %				
	Merkur Andelskasse Andelsboliglån, økologisk byggeri...	9,4 %				
	Vistoft Sparekasse Boliglån	9,5 %				
	Alm. Brand Bank Andelsboliglån	9,6 %				
	Broager Sparekasse Prioritetskredit	5,6 — 9,6 %				
	FinansNetbanken Andelslån	7,5 — 9,7 %				
	Sønderhå-Hørsted Sparekasse Andelsboliglån	6,5 — 9,8 %				
	Frøs Herreds Sparekasse Andelsboliglån	9,8 %				
	Sparekassen Hobro Andelsbolig-s-lån	9,8 %				
	Sydbank Andelsboliglån	7,1 — 10,0 %				
	Sparekassen Lolland AndelsSpar	10,0 %				
	Helgenæs Sparekasse Andelsboliglån	6,3 — 10,1 %				
	Svendborg Sparekasse S-Andelsboligkredit	9,2 — 10,2 %				
	Skjern Bank Andelsboliglån	7,2 — 10,2 %				
	Sparekassen Balling Andelsboliglån	10,3 %				
Nykredit	Nykredit Bank Andelsboliglån	9,8 — 10,3 %				
	Jyske Bank AndelsboligLån	7,4 — 10,3 %				
	Merkur Andelskasse Andelsboliglån, alm. uden pant	10,4 %				
Nordea	Nordea Nordea Prioritet - andelsbolig (B...	10,5 %				

	Pengeinstitut og produkt	ÅOP før skat Lav Høj		Yderligere information	
	Langå Sparekasse Andelsboliglån	7,2 — 10,5 %			
SPARBANK	Sparbank SPARBANK MAX Andelsboliglån	9,3 — 10,7 %			
	Fælleskassen Boliglån (med sikkerhed - delvis ...	8,2 — 10,7 %			
	Dronninglund Sparekasse AndelsboligPrioritet	11,1 %			
	Spar Nord Bank Andelsboliglån	6,7 — 11,1 %			
	Østjydsk Bank Boliglån	7,0 — 11,2 %			
	Sparekassen Faaborg Boliglån	8,4 — 11,2 %			
	Totalbanken Boligfinansiering	8,3 — 11,4 %			
	Tønder Bank Andelsboliglån	11,7 %			
	Lollands Bank Boliglån	7,3 — 11,7 %			
	Andelskassen J.A.K. Slagelse Andelsboliglån	9,0 — 11,7 %			
SPAREKASSEN SJÆLLAND	Sparekassen Sjælland Andelsboliglån	6,4 — 11,9 %			
	Brørup Sparekasse Andelsboliglån	7,4 — 11,9 %			
	Sparekassen Hvetbo Boliglån	11,9 %			
	Hvidbjerg Bank Boliglån	7,0 — 12,0 %			
	Fælleskassen Boliglån	12,0 %			
SPARBANK	Sparbank Andelsboliglån	10,7 — 12,1 %			
Nordea	Nordea Andelsboliglån Friværdi	12,1 %			
	Sparekassen Himmerland Andelsboliglån	7,0 — 12,2 %			
	Kreditbanken Andelsboliglån	6,6 — 12,4 %			
	Vorbasse-Hegnsvig Sparekasse Boliglån	11,4 — 12,5 %			
	Sparekassen Bredebro Boliglån	9,3 — 12,6 %			
	Sparekassen Vendsyssel Andelboliglån	7,6 — 12,8 %			
	Rise Sparekasse Andelsboliglån	9,1 — 13,0 %			
	Sparekassen i Skals Boligfinansiering	8,8 — 13,0 %			
	Middelfart Sparekasse Boliglån	10,1 — 13,1 %			
Danske Bank	Danske Bank Andelsboliglån	7,1 — 13,2 %			
Danske Bank	Danske Bank Danske Andelsboliglån Plus	7,1 — 13,2 %			
	Vestfyns Bank Andelsboliglån	8,2 — 13,2 %			
	Nørresundby Bank Andelsboliglån	7,1 — 13,2 %			
	Møns Bank Andelsboliglån	9,0 — 13,5 %			
	Klim Sparekasse Andelsboliglån	7,4 — 13,7 %			
	GrønlandsBANKEN Boliglån	10,0 — 13,9 %			
	Vordingborg Bank Andelsboliglån	9,5 — 13,9 %			

Pengeinstitut og produkt	ÅOP før skat Lav Høj	Yderligere information
Den Jyske Sparekasse Boliglån	9,6 — 14,1 %	
Dragsholm Sparekasse Boliglån	5,8 — 14,9 %	
Sparekassen Djursland Boligfinansiering	12,2 — 15,1 %	
Nordfyns Bank Boliglån	10,5 — 15,6 %	

Annoncering - Almindelige forretningsbetingelser - Indskydergaranti
© 2012 Mybanker.dk A/S. Amaliegade 36, 1256 København K
www.mybanker.dk · info@mybanker.dk · (+45) 70207232
Powered by netgroup.

Kapitel XVI

Tilbudspligt

§ 100. I ejendomme, der helt eller delvis anvendes til beboelse, skal udlejeren tilbyde lejerne ejendommen til overtagelse på andelsbasis, inden ejendommen overdrages til anden side.

Stk. 2. Reglerne om tilbudspligt finder anvendelse på ejendomme, der udelukkende anvendes til beboelse, og som indeholder mindst 6 beboelseslejligheder. Reglerne finder endvidere anvendelse på andre ejendomme med mindst 13 beboelseslejligheder.

Stk. 3. Reglerne om tilbudspligt finder ikke anvendelse på ejendomme, der er opdelt i ejerlejligheder. Dette gælder dog ikke den ejerlejlighed, som efter § 10, stk. 2, 3. pkt., i lov om ejerlejligheder indeholder boligerne og eventuelle lokaler til andet end beboelse i den oprindelige ejendom.

Stk. 4. Reglerne om tilbudspligt anvendes ved overdragelse af ejendomme omfattet af lov om leje af almene boliger, hvis ejendommen efter overdragelsen ikke er omfattet af samme lov.

Stk. 5. Tilbudspligten efter stk. 1, og 2, opretholdes, selv om ejeren efter lovens vedtagelse foretager udstykning, matrikulering eller arealoverførsel efter lov om udstykning og anden registrering i matriklen.

§ 101. Tilbudspligten respekterer private forkøbsrettigheder og køberettigheder, der er tinglyst før 3. maj 1979, men går i øvrigt forud for andre rettigheder over ejendommen, uanset hvornår de er stiftet.

Stk. 2. Tilbudspligten falder bort, når ejendommen er opdelt i ejerlejligheder, jf. dog § 100, stk. 3, 2. pkt.

§ 102. Tilbudspligten gælder, når ejendommen eller en del heraf overdrages ved salg, gave, fusion eller mageskifte. Den gælder endvidere ved overdragelse af aktier og anparter i aktie-og anpartsselskaber, når erhververen herved opnår majoritet af stemmer i selskabet.

Stk. 2. Tilbudspligten kommer dog ikke til anvendelse,

a) når erhververen er staten, en kommune eller et godkendt saneringsselskab, eller

b) når erhververen er den hidtidige ejers ægtefælle eller er beslægtet eller besvogret med ejeren i op- eller nedadstigende linje eller i hans sidelinje så nær som søskende eller disses børn,

c) når erhververen er en hidtidig medejer,

d) når erhvervelsen sker ved arv, medmindre erhververen er en juridisk person.

§ 103. Tilbudspligten opfyldes ved, at ejeren over for samtlige lejere af beboelseslejligheder fremsætter tilbud om, at en af beboerne dannet andelsboligforening kan erhverve ejendommen til samme købesum, kontante udbetaling og øvrige vilkår, som ejeren kan opnå ved salg til anden side. Vilkårene skal være af et sådant indhold, at de kan opfyldes af en andelsboligforening. Acceptfristen skal være mindst 10 uger, dog således at der ved beregning af fristen ses bort fra juli måned.

Stk. 2. I tilfælde af påtænkt salg skal tilbuddet ledsages af dokumentation for, at ejeren ved salget kan opnå de tilbudte vilkår. I tilfælde af påtænkt overdragelse ved gave, fusion eller mageskifte eller af påtænkt arveudlæg skal der til afgørelse af, om købesummen og de øvrige tilbudte vilkår svarer til ejendommens værdi i handel og vandel som udlejningsejendom, optages syn og skøn efter reglerne herom i retsplejelovens § 343.

Stk. 3. Ved overdragelse af aktier og anparter, hvor tilbudspligten efter § 102, stk. 1, 2. pkt., gælder, skal der ligeledes optages syn og skøn, jf. stk. 2.

Stk. 4. Senest samtidig med tilbuddet skal ejeren give sædvanlige oplysninger om ejendommen, herunder ejendommens driftsudgifter, lejeforhold og saldi på de forskellige konti, som ejeren skal føre i henhold til denne lov og lov om midlertidig regulering af boligforholdene. Den i stk. 1 nævnte acceptfrist løber fra det tidspunkt, hvor lejerne har modtaget oplysningerne.

Stk. 5. Ejeren kan afvise andelsboligforeningens accept, hvis ikke mindst halvdelen af lejerne af beboelseslejligheder på accepttidspunktet er medlemmer af foreningen, eller hvis foreningen ikke på anfordring dokumenterer, at den kan betale den krævede kontante udbetaling.

Stk. 6. Bliver ejerens tilbud ikke accepteret, kan ejendommen overgå til andre ved salg på de tilbudte vilkår eller ved gave, mageskifte eller arveudlæg, hvis skøde anmeldes til tinglysning senest 1 år efter tilbuddet til lejerne.

§ 104. Regler om tinglysning af dokumenter om overdragelse af en ejendom, hvorpå der er tilbudspligt, fastsættes af justitsministeren.

§ 105. Reglerne i §§ 100-104 kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejeren.

Normalvedtægt for en privat andelsboligforening, Erhvervs- og boligstyrelsen, december 2006

Indledning

Andelsboligloven indeholder kun ganske få bestemmelser, som regulerer forholdet mellem andelsboligforeningen og dens medlemmer. Sådanne bestemmelser findes derimod typisk i foreningens vedtægter.

Efter § 7 i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsbolig-loven) udarbejder økonomi- og erhvervsministeren en vejledende normalvedtægt for en andelsboligforening. Det forhold, at normalvedtægten er vejledende, betyder, at det er frivilligt for andelsboligforeningerne, om de vil anvende den eller udarbejde individuelle vedtægter.

Den hidtil gældende normalvedtægt for en privat andelsboligforening er fra 1988. Da lovgivningen på området siden da er ændret adskillige gange, er der behov for en revideret vedtægt. F.eks. er der kommet nye regler, som giver andelshavere mulighed for at pantsætte deres andel.

Normalvedtægten vil kunne anvendes af såvel nye som ældre andelsboligforeninger. De bestemmelser, der er markeret med et (A), vedrører tæt/lav og/eller nyopførte bebyggelser og bestemmelser, der er markeret med et (B), vedrører andelsboligforeninger i eksisterende ejendomme. Der skal vælges enten (A) eller (B) bestemmelser. Bestemmelser uden angivelse af disse bogstaver gælder begge typer af byggeri.

Anvendelse af normalvedtægten besluttes på en generalforsamling. Eksisterende andelsboligforeninger vil kunne ændre vedtægterne til den nye normalvedtægt, hvis der i foreningen træffes beslutning herom efter de i foreningen gældende regler for vedtægtsændringer. Det står den enkelte andelsboligforening frit for, om den vil anvende normalvedtægten i sin helhed eller kun dele heraf. Det er således op til den enkelte forening at vurdere, om der er særlige forhold i foreningen, som nødvendiggør særlige bestemmelser på nogle områder.

Navn, hjemsted og formål

§ 1. Foreningens navn er Andelsboligforeningen .....Foreningens hjemsted er i ..... kommune.

§ 2 (A). Foreningens formål er at erhverve, opføre, eje og administrere ejendommen matr. nr. ..... , beliggende .....

§ 2 (B). Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendommen matr. nr. ....., beliggende .....

Medlemmer

§ 3. Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der bebor eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i andelsboligforeningens ejendom, og som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud eller den aftalte overdragelsessum.

Stk. 2. Ved beboelse forstås, at andelshaveren benytter boligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand.

Stk. 3. Ved flytte ind forstås, at andelshaveren tager boligen i brug som helårsbeboelse for sig og sin husstand.

Stk. 4. Hver andelshaver må ikke benytte mere end én bolig i andelsboligforeningen og er forpligtet til at bebo boligen, medmindre andelshaveren er midlertidigt fraværende og har fået bestyrelsens tilladelse til at fremleje boligen efter vedtægtens § 11.

Stk. 5. Er der fortsat udlejningsboliger i ejendommen og bliver en af disse ledig, skal bestyrelsen søge den overdraget til en person, der optages som andelshaver i overensstemmelse med stk. 1, medmindre boligen skal anvendes som bolig for en ejendomsfunktionær.

Indskud

§ 4 (A). Indskud udgør et beløb svarende til:

Kr. for boligtype A
Kr. for boligtype B
Kr. for boligtype C

Indskuddet skal indbetales kontant.

§ 4 (B). Indskud udgør et beløb svarende til kr. ..... pr. fordelingstal, således som disse er fastsat ved stiftelsen.

Stk. 2. Indskuddet skal indbetales kontant, idet dog beboere, der indtræder som medlemmer af andelsboligforeningen ved stiftelsen eller senere, kan modregne depositum, forudbetalt leje og indestående på indvendig vedligeholdelseskonto.

Stk. 3. Ved optagelse af en ny andelshaver efter stiftelsen indbetales et beløb, som svarer til den pris, som kan opgøres og godkendes for andelen i andelsboligforeningen efter vedtægtens § 17.

Hæftelse

§ 5. Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. For de lån i realkredit- eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pan-

Fortsættes→

tebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset stk. 1 personligt og pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

Stk. 3. En fratrædende andelshaver eller andelshaverens bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 1 og stk. 2, indtil en ny godkendt andelshaver har overtaget andelen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

Andel

§ 6. Andelshaverne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud. Generalforsamlingen er kompetent til at foretage regulering af andelene, således at det indbyrdes forhold mellem andelene kommer til at svare til boligernes værdi.

Stk.2. Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i denne vedtægt. Tvangsunderhåndssalg skal dog ske med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboliglovens § 6 b.

Stk. 3. Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligloven. Der kan ikke gives transport i et tilgodehavende efter en overdragelse, som endnu ikke er aftalt. Der kan heller ikke anvises eller meddeles fuldmagt for nogen anden end andelshaveren til at modtage og kvittere for afregning af tilgodehavendet efter en overdragelse.

Stk. 4. For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis.

Boligaftale

§ 7. Foreningen kan efter generalforsamlingens bestemmelse med hver andelshaver oprette en boligaftale, der indeholder bestemmelser om boligens brug m.v. Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som boligaftale sædvanlig lejekontrakt med de ændringer, der følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.

Stk. 2. En bolig må udelukkende benyttes til beboelse og ikke til erhverv i nogen form.

Boligafgift

§ 8. Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen.

Stk. 2. Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte boliger fastsættes, således at fordelingen sker i samme forhold som andelshavernes andel i foreningens formue, jf. § 6.

Stk. 3. Ved for sen betaling af boligafgift kan opkræves et gebyr svarende til det påkravsgebyr, der ifølge lejeloven kan opkræves ved for sen betaling af leje.

Vedligeholdelse

§ 9. En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i boligen, bortset fra vedligeholdelse af centralvarmeanlæg og fælles forsynings- og afløbsledninger og bortset fra udskiftning af udvendige hoved- og bagdøre samt vinduer og andre udvendige døre. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, såsom f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.

Stk. 2 (A). En andelshaver er endvidere forpligtet til at vedligeholde det til boligen knyttede haveareal. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af havearealet og for fælles eller egne hegn.

Stk. 2 (B). En andelshaver er endvidere forpligtet til at vedligeholde andre lokaler eller områder, som er knyttet til boligen med særskilt brugsret for andelshaveren, såsom pulterrum, kælderrum, altaner, terrasser, have og lign. For så vidt angår rum og områder i bygninger omfatter vedligeholdelsespligten dog kun vedligeholdelse af indvendige overflader. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af sådanne områder.

Stk. 3. En andelshaver har desuden pligt til at foretage andre indvendige eller udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.

Stk. 4. Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse, herunder af bygninger, skure og carporte samt fælles anlæg. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med en eventuel fastlagt vedligeholdelsesplan.

Stk. 5. Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget indenfor en nærmere fastsat frist. Bestyrelsen har ret til at få eller skaffe sig adgang til boligen for at konstatere, at vedligeholdelsesarbejderne er foretaget. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen, og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. § 20.

Forandringer

§10. En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i boligen. Forandring skal anmeldes skriftligt for bestyrelsen senest tre uger, inden den bringes til udførelse. Bestyrelsen kan gøre indsigelse inden tre uger efter anmeldelsen, og iværksættelse af forandringen skal da

udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

Stk. 2. En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre eller af redskabsskure og carporte eller til at opsætte eller ændre hegn, medmindre bestyrelsen inden arbejdets iværksættelse har godkendt forandringen. Bestyrelsen kan nægte at godkende en anmodning om omforandring, såfremt bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig eller skønnes at ville stride mod andre andelshaveres interesser.

Stk. 3. En andelshaver har uanset indholdet af § 10, stk. 1 og 2, ret til at installere hjælpemidler m.v. efter bestemmelserne i lov om social service. Andelshaveren skal underrette bestyrelsen, før indretningen finder sted. Bestyrelsen kan betinge indretningen af retablering ved andelshaverens fraflytning. Foretages retablering ikke, kan andelsboligforeningens eventuelle udgifter til foretagelse heraf modregnes i overdragelsessummen.

Stk. 4. Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.

Stk. 5. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes. I de tilfælde, hvor der efter arbejdets udførelse gives tilladelse til ibrugtagning, skal denne ligeledes forevises bestyrelsen.

Fremleje

§ 11. En andelshaver må hverken helt eller delvist overlade brugen af boligen til andre end medlemmer af sin husstand, medmindre andelshaveren er berettiget dertil efter stk. 2 eller stk. 3.

Stk. 2. En andelshaver er berettiget til at fremleje eller udlåne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode på normalt højst 2 år. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde såsom svigtende salg. En andelshaver må ikke uden ægtefællens/ registreret partners samtykke foretage fremleje, såfremt dette vil medføre, at andelsboligen ikke længere kan tjene til fælles bolig. Er ægtefællen/den registrerede partner umyndig, meddeler værgen samtykke. Bestyrelsen skal godkende lejeren og betingelserne for lejemålet.

Stk. 3. Fremleje eller udlån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af den fastsatte betingelser.

Husorden

§ 12. Generalforsamlingen kan til enhver tid bindende for alle andelshavere fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v.

Stk. 2. Bestemmelser om husdyrhold m.v. kan imidlertid kun ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.

Stk. 3. En andelshaver har altid ret til at holde førerhund, selv om øvrige andelshavere er afskåret fra husdyrhold.

Overdragelse

§ 13. Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er denne berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i stk. 2 til en anden, der bebor eller samtidig med overdragelsen flytter ind i boligen. En andelshaver må ikke uden ægtefællens/registreret partners samtykke overdrage andelen, såfremt dette vil medføre, at andelsboligen ikke længere kan tjene til fælles bolig. Er ægtefællen/ den registrerede partner umyndig, meddeler værgen samtykke. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, men nægtes godkendelse, skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.

Stk. 2. Fortrinsret til at overtage andel og bolig efter stk. 1 skal gives i nedenstående rækkefølge:

a. Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller til børn, børnebørn, søskende, forældre eller bedsteforældre eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen.
b. Andre andelshavere, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, således at den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Fortrinsretten i henhold til første punktum er dog betinget af, at den fortrinsberettigede andelshaversbolig frigøres, således at den først tilbydes de personer, som er indtegnet på ventelister i overensstemmelse med reglerne i denne paragrafs stk. 2 litra b og c, og derefter til den person, der indstilles af den andelshaver, der fraflytter andelsboligforeningen, jf. denne paragrafs stk. 2, litra d.
c. Andre personer, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen. Den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for administration af ventelisten,

Fortsættes→

herunder fastsætte, hvor mange tilbud de indtegnede skal have fået, før de kan slettes, og fastsætte, at de indtegnede én gang årligt skal bekræfte deres ønske om at stå på ventelisten, idet de ellers slettes.

d. Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

Stk. 3. En andelshaver er dog uden at fraflytte boligen berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvist til et husstandsmedlem, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med medlemmet. Stk. 1, 2. pkt. finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 4. Foreningens ventelister skal fremlægges til eftersyn for andelshaverne på hvert års ordinære generalforsamling.

Stk. 5. Boligsøgende, som er indtegnet på venteliste, kan efter anmodning få tilsendt ventelisten. Dette kan efter foreningens nærmere bestemmelse enten ske mod fremsendelse af frankeret svarkuvert eller ved oplysning om den boligsøgendes e-mailadresse.

§ 14. Har en andelshaver ikke inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin bolig indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelse aftalt i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig, og de vilkår overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 18.

Dødsfald

§ 15. I tilfælde af en andelshavers død er den pågældendes eventuelle ægtefælle/registrerede partner berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.

Stk. 2. Hvis der ikke efterlades ægtefælle/registreret partner, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret efter stk. 1, kan andel og bolig overtages af nedennævnte, idet der gives fortrinsret i den nævnte rækkefølge:

a. Samlever, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde mindst 1 år.
b. Afdødes børn, børnebørn, forældre, søskende eller bedsteforældre.
c. Andre personer, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder.
d. Personer, som af den afdøde over for bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved hans død.

Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen.

Stk. 3. Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen til de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 17 og 18 tilsvarende anvendelse. Ved arveudlæg til en af de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 17 og 18 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 18, stk. 3-6 om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser over for foreningen.

Stk. 4. Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næstefter 3 måneders dagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, som overtagelsen skal ske på, hvorefter det indkomne beløb afregnes til boet efter reglerne i § 18.

Samlivsophævelse

§ 16. Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller/registrerede partnere er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse bevarer retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.

Stk. 2. Reglen i stk. 1 finder tilsvarende anvendelse ved ophævelse af samlivsforhold i øvrigt, såfremt den person, der i henhold hertil skal overtage andel og bolig, har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før samlivsophævelsen.

Stk. 3. Ved ægtefælles/registreret partners fortsættelse af medlemskab og beboelse af boligen skal begge ægtefæller/registrerede partnere være forpligtet til at lade fortsættende ægtefælle/registrerede partner overtage andel gennem skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold hertil eller ved overdragelse i henhold til § 16, stk. 2, finder §§ 17 og 18 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles/registrerede partners overtagelse gennem ægtefælleskifte finder §§ 17 og 18 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 18, stk. 3-6, om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle/registrerede partner i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser over for foreningen.

Overdragelsessum

§ 17. Prisen for (bolig)andelen, forbedringer, inventar m.v. skal godkendes af bestyrelsen. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinier:

a. Værdien af andelen i foreningens formue sættes til den pris, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling. Andelenes pris fastsættes under iagttagelse af reglerne i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selv om der lovligt kunne have været fastsat en højere pris. En andelshaver er uanset den af generalforsamlingen fastsatte pris berettiget til at beregne prisen for andelen i overensstemmelse med reglerne i § 5, stk. 7-9, i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

b. Værdien af forbedringer i boligen ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage. Såfremt andelshaveren under byggeriets opførelse og inden overtagelsesdagen efter aftale har betalt særskilt forhøjet vederlag for installationer, såsom køkken, skabe og fliser, opgøres og afskrives det særskilt betalte vederlag som ovenfor anført. Værdien af forbedringer og anlæg m.v. af det til boligen hørende haveareal fastsættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse.
c. Værdien af inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i boligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.
d. Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg respektive prisnedslag under hensyn hertil.

Stk. 2. Hvis der samtidig med overdragelse af andelen overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.

Stk. 3. Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker med udgangspunkt i en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver.

Stk.4. Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen eller bestyrelsen om fastsættelse af pris for forbedringer, inventar og løsøre eller eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand, fastsættes prisen ved syn og skøn, foretaget af en skønsmand, der skal være bekendt med andelsboligforhold. Parterne udpeger i forening en skønsmand. Kan parterne ikke blive enige herom, udpeges skønsmanden af boligretten. Skønsmanden skal ved besigtigelsen af boligen indkalde både overdrageren, erhververen og bestyrelsen og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Skønsmandens vurdering er bindende for alle parterne. Skønsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved skønnet skal fordeles mellem parterne, idet der herved tages hensyn til, hvem af parterne, der har fået medhold ved skønnet.

Fremgangsmåde

§ 18. Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen. Bestyrelsen kan endvidere forlange, at overdragelsesaftalen oprettes på en af bestyrelsen udarbejdet standardformular.

Stk. 2. Inden aftalens indgåelse skal overdrageren udlevere et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, protokollatet for andelsboligforeningens seneste generalforsamling, herunder seneste ordinære generalforsamling, andelsboligforeningens seneste årsregnskab og budget, samt en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelen, udførte forbedringer, inventar, løsøre og eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand, til erhververen. Overdrageren skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøre erhververen bekendt med indholdet af bestemmelserne i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber om prisfastsættelse, om adgangen til i særlige tilfælde at hæve aftalen eller kræve prisen nedsat samt bestemmelsen om straf.

Stk. 3. Overdragelsessummen skal senest 2 uger før overtagelsesdagen indbetales kontant til foreningen, som - efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendigt beløb til indfrielse af et eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien - afregner provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.

Stk. 4. Bestyrelsen er ved afregning over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for dennes forpligtelser. Hvis afregning sker inden fraflytning, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af erhververens eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.

Stk. 5. Snarest muligt og senest 2 uger efter erhververens overtagelse af boligen skal denne med bestyrelsen gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen. Erhververen kan kun komme med mangelsindsigelser i op til og med 14 dage fra overtagelsesdagen, bortset fra indsigelser vedrørende skjulte mangler. Foreningen skal gøre erhververens og foreningens eventuelle krav gældende overfor sælger senest 3 uger efter overtagelsesdagen. Forlanger erhververen prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis kravet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til overdrageren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

Stk. 6. Udbetaling til sælgeren af restbeløbet, jf. ovenfor, skal ske senest 4 uger efter overtagelsesdagen.

Fortsættes→

Opsigelse

§ 19. En andelshaver kan ikke opsige sit medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 13-18 om overførsel af andelen.

Eksklusion

§ 20. I følgende tilfælde kan en andelshaver ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør af bestyrelsen:

a. Når en andelshaver ikke betaler eventuelt skyldigt indskud, boligafgift eller andre skyldige beløb af enhver art, og medlemmet ikke har betalt det skyldige beløb senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.
b. Hvis en andelshaver trods skriftligt påkrav ikke betaler skyldige renter og afdrag for lån i pengeinstitut, for hvilket foreningen har ydet garanti.
c. Når en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 9.
d. Hvis en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere, herunder gentagne gange gør sig skyldig i overtrædelse af bestemmelser i foreningens husorden.
e. Når et medlem i forbindelse med en overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
f. Når en andelshaver gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at hæve lejemålet.

Stk. 2. Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig, og der forholdes som bestemt i § 14.

Generalforsamling

§ 21. Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen af andelene i andelsboligforeningen.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
6. Valg til bestyrelsen, herunder suppleanter.
7. Valg af administrator, hvis foreningen har besluttet at overlade administrationen af andelsboligforeningen til en sådan.
8. Valg af revisor, herunder en eventuel suppleant.
9. Eventuelt.

Stk. 2. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/4 af andelshaverne eller administrator, hvis en sådan er valgt, forlanger det med angivelse af dagsorden.

§ 22. Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan nedsættes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.

Datoen for afholdelse af ordinær generalforsamling og om muligt ekstraordinær generalforsamling skal bekendtgøres ved brev eller opslag senest 4 uger før.

Stk. 2. Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen.

Stk. 3. Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, hvis det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

Stk. 4. Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle/registreret partner eller et myndigt hustandsmedlem. De(n) adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver. Administrator og revisor, samt personer, der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

Stk. 5. Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle/registrerede partner eller et myndigt husstandsmedlem, eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt.

§ 23. Generalforsamlingen træffer beslutning ved simpelt flertal, bortset fra beslutninger som nævnt i stk. 2 og 4. Dog skal altid mindst 1/5 af samtlige mulige stemmer være repræsenteret.

Stk. 2. Vedtagelse af forslag om:

a. Nyt indskud,
b. Regulering af det indbyrdes forhold af boligafgiften,
c. Iværksættelsen af forbedrings- eller istandsættelsesarbejder, hvis finansiering beregnet ud fra ydelsen på sædvanligt 30-årigt kontantlån ville kræve en forhøjelse af boligafgiften på mere end 25 pct., eller om henlæggelse til sådanne arbejder med et beløb, der årligt overstiger 25 pct. af den hidtidige boligafgift,
d. Frigivelse af henlæggelser efter vedtægtens

§ 31, stk. 4, i det omfang beløbet ikke anvendes til vedligeholdelse, genopretning, forbedringer og/eller fornyelser,

e. Optagelse af afdragsfrie lån, nedsparingslån, rentetilpasningslån uden rentemaksimum eller andre lån, hvor udviklingen i fremtidig ydelse er usikker og uden et maksimum på fremtidig ydelse, og

f. Vedtægtsændringer, jf. dog § 23, stk. 4, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret og med flertal på mindst 2/3 af ja- og nej- stemmer. Er ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 2/3 af ja og nej stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 ja og nej stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

Stk. 3. Ændring af vedtægternes § 5 kræver dog samtykke fra de kreditorer, overfor hvem andelshaverne hæfter personligt.

Stk. 4. Forslag om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning kan kun vedtages med et flertal på mindst 4/5 af samtlige mulige stemmer. Er ikke mindst 4/5 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på 4/5 af de repræsenterede stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 4/5 af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret. Ændring af vedtægtens § 23, stk. 4, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 4/5 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret og med et flertal på mindst 4/5 af mulige ja- og nejstemmer.

§ 24. Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent. Sekretæren skriver protokollat for generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen. Protokollatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerede, skal sendes til andelshaverne senest én måned efter generalforsamlingens afholdelse.

Bestyrelse

§ 25. Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre generalforsamlingens beslutninger.

§ 26. Bestyrelsen består af en formand og yderligere 2-4 bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.

Stk. 2. Formanden vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen.

Stk. 3. De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen, således at halvdelen af bestyrelsen afgår ved hver ordinær generalforsamling.

Stk. 4. Generalforsamlingen vælger desuden for et år ad gangen en eller to bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge.

Stk. 5. Som bestyrelsesmedlemmer eller suppleanter kan vælges andelshavere, disses ægtefæller/registrerede partnere samt myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand og kun en person, der bebor andelsboligen. Genvalg kan finde sted.

Stk. 6. Bestyrelsen konstituerer sig selv med en næstformand, en sekretær og eventuelt en kasserer.

Stk. 7. Hvis et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Ved formandens fratræden fungerer næstformanden i formandens sted indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end tre, indkaldes generalforsamlingen til nyvalg af bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

§ 27. Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt bestyrelsesmedlemmet eller en person, som bestyrelsesmedlemmet er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.

Stk. 2. Der skrives protokollat for bestyrelsesmøder. Protokollatet underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

Stk. 3. I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 28. Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i dennes fravær af næstformanden, så ofte der er anledning hertil, samt når et medlem af bestyrelsen begærer det.

Stk. 2. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af medlemmerne, herunder formanden eller næstformanden, er til stede.

Stk. 3. Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed.

Tegningsret

§ 29. Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

Administration

§ 30. Generalforsamlingen kan vælge en professionel ejendomsadministrator, der har tegnet

Fortsættes→

ansvars- samt kautionsforsikring til som administrator at forestå ejendommens almindelige og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans opgaver og beføjelser.

Stk. 2. Hvis generalforsamlingen ikke har valgt nogen administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration. Reglerne i stk. 3 og 4 finder da anvendelse.

Stk. 3. Bortset fra en mindre kassebeholdning hos et bestyrelsesmedlem skal foreningens midler indsættes på en særskilt konto i et pengeinstitut. Fra kontoen skal der kun kunne foretages hævning ved check eller brug af homebank/netbank ved underskrift fra to bestyrelsesmedlemmer i foreningen. Alle indbetalinger til foreningen være sig boligafgift, leje, indbetalinger i forbindelse med overdragelse af andele eller andet, skal ske direkte til en sådan konto, ligesom også modtagne checks og postanvisninger skal indsættes direkte på en sådan konto.

Stk. 4. Bestyrelsen kan helt eller delvis overlade bogføringen til et statsautoriseret eller registreret revisionsfirma, og/eller overlade opkrævning af boligafgift, varetagelse af lønningsregnskab og udbetaling af faste (periodiske) betalinger til et pengeinstitut. I det omfang en sådan overladelse ikke er sket, skal bestyrelsen af sin midte vælge en kasserer, der er ansvarlig for bogholderi, opkrævninger, lønningsregnskaber og periodiske betalinger.

Stk. 5. Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for foreningen, andelshaverne og tredjemand, tegner foreningen sædvanlig ansvars- og besvigelsesforsikring. Forsikringssummens størrelse skal oplyses i en note til årsregnskabet.

Regnskab

§ 31. Foreningens årsrapport skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsåret er.....

Stk. 2. I forbindelse med udarbejdelse af årsrapport udarbejdes forslag fra bestyrelsen til den pris og eventuelle prisudvikling på andelene, som kan godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling, jf. § 18. Forslaget anføres som note til årsrapporten.

Stk. 3. Som note til årsrapporten oplyses summen af de garantier, der er givet i henhold til tidligere regler i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Stk. 4. Hvert år medtages i budgettet og resultatopgørelsen et beløb til henlæggelse i en fond som en særlig post. Fonden kan efter generalforsamlingens bestemmelse anvendes til vedligeholdelse, genopretning, forbedringer og/eller fornyelser. Beløbets størrelse fastsættes hvert år af generalforsamlingen. Det i fonden opsparede beløb kan ikke medregnes ved beregning af andelsværdien.

§ 32. Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsrapporten. Revisor skal føre revisionsprotokol.

§ 33. Den reviderede, underskrevne årsrapport samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

Opløsning § 34. Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.

Stk. 2. Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden, deles den resterende formue mellem de til den tid værende andelshavere i forhold til deres andels størrelse.

Således vedtaget på foreningens generalforsamling den ..... og med ændringer vedtaget på generalforsamlinger den .....