

Andelsboligforeningen Strandlodsgården

Årsrapport for 2010

47. regnskabsår

Gyrn • Lops • Brandt • Statsautoriserede Revisorer A/S

Ved Vesterport 6, 5. sal • 1612 København V • Telefon 38 87 99 11 • Telefax 38 87 61 04 • CVR-nr. 30 82 19 63

kbh@glb.dk • Hjemmeside: www.glb.dk

K Ø B E N H A V N • K Ø G E

Internationalt samarbejde: Clarkson Hyde • medejer af skatterådgivningsfirmaet Revi Tax A/S

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
GENERELLE OPLYSNINGER	1
BESTYRELSESPÅTEGNING	2
DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING	3-4
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	5
RESULTATOPGØRELSE	6-8
ÅRETS RESULTAT	8
AKTIVER	9
PASSIVER	10
EGENKAPITAL	11
NOTER	12-14
LIKVIDITETSOVERSIGT	15-16
BUDGET FOR ÅRET 2011	17-18
BILAG MED SUPPLERENDE OPLYSNINGER OM EJENDOMMEN	19

GENERELLE OPLYSNINGER

NAVN

Andelsboligforeningen Strandlodsgården

Øresundsvej 116-124/Milanovej 1-3/Korsikavej 1-9/Strandlodsvej 82-84

2300 København S

CVR-nr. 10 50 74 13

ADMINISTRATION

Ejendomsadministrationen Andelsbo

Dronning Olgas Vej 37

2000 Frederiksberg

Telefon 38 16 11 25

Telefax 38 16 11 50

E-mail: andelsbo@andelsbo-adm.dk

REVISION

Gyrn • Lops • Brandt

Statsautoriserede Revisorer A/S

Ved Vesterport 6, 5. sal

1612 København V

Telefon 38 87 99 11

Telefax 38 87 61 04

E-mail: jj@glb.dk

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2010 for Andelsboligforeningen Strandlodsgården. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Endvidere oplyses, at der bestyrelsen bekendt ikke er verserende retssager, udover hvad der fremgår af årsrapporten, og at alle aktuelle forpligtelser og eventualforpligtelser er indarbejdet og oplyst i årsrapporten, herunder kautions- garanti- og lignende forpligtelser.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København den 3. februar 2011

BESTYRELSEN:

Knud Hansen
(formand)

Lars Jensen

Michael Strand

Charlotte Rask

Kasper Munk

Som foreningens administrator:

ADMINISTRATOR:

Hanne Menné

Nina Pagh

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til andelshaverne i andelsboligforeningen Strandlodsgården

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Strandlodsgården for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2010, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven og andelsboligforeningens vedtægter. Revisionen omfatter ikke budgettal samt bilag med supplerende oplysninger om ejendommen, 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 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 revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den regnskabspraksis, der er anvendt af ledelsen, er passende, 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.

Konklusion

Det er vor 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 3. februar 2011

Gyrn · Lops · Brandt

Statsautoriserede Revisorer A/S

Jørgen Jørgensen
statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for 2010 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A med de fravigelser og tilpasninger, der følger af foreningens særlige forhold samt lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

RESULTATOPGØRELSEN

Indtægter og udgifter

Indtægter og udgifter er indregnet i resultatopgørelsen med de beløb der vedrører regnskabsåret. Væsentlige resultatposter er periodiseret pr. statusdagen.

Ekstraordinære poster

Ekstraordinære indtægter og udgifter kan henføres til begivenheder, der klart afviger fra den ordinære drift og som ikke forventes at være af tilbagevendende karakter.

Betalt prioritetsafdrag

Et beløb svarende til årets betalte afdrag på prioritetsgæld er henlagt af årets resultat til en reservefond under egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom måles til senest kendte offentlige ejendomsvurdering (kontantværdi) med tillæg af de forbedringsarbejder på ejendommen som måtte være afholdt efter vurderingstidspunktet. Op- eller nedskrivning er ført på reservefond under egenkapitalen. Under hensyntagen til det retvisende billede af årsrapporten og andelsboligforeningslovens bestemmelser om værdiansættelse, foretages der ikke afskrivninger på ejendommen.

Hensatte forpligtelser

Der er i hensat i alt kr. 60.796 til fornyelse af vaskemaskiner, jf. årsrapportens side 10.

Gældsforpligtelser

Foreningens prioritetsgæld måles til kontantværdi. Kursregulering af prioritetsgælden til kontantværdien pr. statusdagen er ført på kursreguleringsfond prioritetsgæld under foreningens egenkapital.

ANDELSVÆRDIER

I henhold til bestemmelserne i Andelsboligforeningsloven og foreningens vedtægter er udarbejdet forslag fra bestyrelsen til priser på andelene til godkendelse på generalforsamlingen. Prisforslaget fremgår som særskilt note.

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2010**- ORDINÆRE INDTÆGTER OG UDGIFTER -**

<u>2010</u> Budget			<u>2010</u> kr.
	<u>Ordinære indtægter:</u>		
3.319.700	Boligafgift - medlemmer		3.317.388
	Vaskeri		
0	vaskeriindtægter	101.412	
0	- afholdte udgifter	- 72.191	29.221
0	Påkravsgebyr		15.250
0	Renteindtægter		33
0	Reservefondsudlodning		106.250
<u>3.319.700</u>	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT		<u>3.468.142</u>
	<u>Ordinære udgifter:</u>		
496.800	Prioritetsrenter		399.619
0	Andre renter		46.529
	Ejendomsskatter:		
304.300	Grundskyld	304.280	
223.200	Renovation m.v.	<u>223.132</u>	527.412
256.200	Vandforbrug		
0	Forbrug opkrævet af Københavns Energi A/S	419.635	
	- vand vaskeri og beboerbetaling for tiden 1/1-30/4		
0	- 2010 for egne vaskemaskiner	- 18.700	400.935
118.900	Forsikringer		119.334
67.400	El-forbrug		63.098
311.500	Vicevært/varmemester		325.826
245.800	Trappevask/vinduespolering		246.765
60.000	Hovedrengøring		30.000
19.600	Sociale ydelser inkl. lønsumsafgift		15.665
0	Snerydning		17.253
14.300	Anden renholdelse		8.121
<u>2.118.000</u>	Transport		<u>2.200.557</u>

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2010

<u>2010</u> Budget		<u>2010</u> kr.
2.118.000	Transport	2.200.557
	Håndværkerudgifter	
	Maler	72.098
	Snedker og tømrer	102.145
	Murer	35.919
	Blikkenslager og smed	129.950
	El-installatør	138.162
	Glarmester	1.792
	Kloakarbejde	1.760
	Gårdsplads og vej	14.499
	Låseservice og navneskilte	21.181
600.000	Anden vedligeholdelse (kompressor, slagboremaskine, maling m.v.)	<u>29.304</u>
	Antenne	
465.100	signallevering, Copy-Dan m.v.	472.548
-436.800	- indbetalt af medlemmer	<u>- 468.000</u>
210.500	Administrationshonorar	210.450
38.000	Varmeregnskabshonorar	37.103
23.300	Revision og udarbejdelse af årsrapport og budget m.v.	23.300
0	Køb af computer/kontormateriale	7.000
8.600	Huslejekort	8.071
1.000	Gebyrer	957
7.500	Kopiering og kontorartikler	9.548
24.600	Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	16.000
18.000	Møder og generalforsamling	15.162
15.000	Telefon og internet	10.697
0	Tilskud til fester og kurser vedrørende 2009 og 2010	34.504
2.000	Andre foreningsudgifter	3.072
<u>0</u>	Tidligere formandskasse, afskrevet	<u>5.000</u>
<u>3.094.800</u>	ORDINÆRE UDGIFTER I ALT	<u>3.132.779</u>

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2010

<u>2010</u> Budget		<u>2010</u> kr.
	<u>Resultat af ordinær drift:</u>	
3.319.700	Ordinære indtægter	3.468.142
3.094.800	Ordinære udgifter	3.132.779
224.900	Resultat af ordinær drift	335.363
-457.000	Afdrag på prioritetsgæld	-446.801
<u>-232.100</u>	Resultat efter afdrag	<u>-111.438</u>
	 <u>- EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER OG UDGIFTER -</u>	
	<u>Ekstraordinære indtægter:</u>	
0	Tilbagebetaling af lønsumsafgift vedrørende afgiftperioderne 1. juli 2007	
0	til 31.december 2010	51.586
<u>0</u>	Ekstraordinære indtægter i alt	<u>51.586</u>
	 <u>Ekstraordinære udgifter:</u>	
3.778.500	Rørprojekt, iflg. generalforsamlingsbeslutning 17. april 2008 a' conto	3.254.073
0	Omkostninger i forbindelse med omlægning af lån	137.343
<u>3.778.500</u>	Ekstraordinære udgifter i alt	<u>3.391.416</u>
<u>-3.778.500</u>	Resultat af ekstraordinær drift	<u>-3.339.830</u>
	 <u>ÅRETS SAMLEDE RESULTAT</u>	
224.900	Overskud af ordinær drift	335.363
-3.778.500	Resultat af ekstraordinær drift	-3.339.830
-3.553.600	Årets samlede resultat	-3.004.467
-457.000	Afdrag på prioritetsgæld	-446.801
<u>-4.010.600</u>	Årets samlede resultat efter afdrag	<u>-3.451.268</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2010**- AKTIVER -**

Ejendommens værdikonto:

Saldo iflg. sidste årsrapport, kontant ejendomsværdi pr. 1. oktober 2008 127.000.000

(Kontant ejendomsværdi iflg. alm. vurdering pr. 1. oktober 2008 kr. 127.000.000)

MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER**127.000.000****ANLÆGSAKTIVER I ALT****127.000.000**

Restance boligafgift 14.080

Varmeregnskab 2009/2010 175.071

Varmeregnskab 2010/2011

Afholdte udgifter 200.278

 - indgåede bidrag - 111.759 88.519

Beboerkonto, vurderingsgebyr 53.570

Tilgodehavende tilbagebetaling af lønsumsafgift 51.586

Tilgodehavende håndværkerudgifter, fraflyttere 22.301

Tilgodehavender vedr. badeværelser (indgår ved salg) 52.688

Tilgodehavender vedr. vaskeriindtægt 22.429

Forudbetalte omkostninger 60.000**TILGODEHAVENDER****540.244**

Kassebeholdning hos formand 6.500

Kassebeholdning hos vicevært 500

Indestående Danske Bank A/S, erhvervskredit (kreditmaksimum kr. 100.000) 2.335.453

Indestående Danske Bank A/S, altankonto 493.267**LIKVIDE BEHOLDNINGER****2.835.720****OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT****3.375.964****AKTIVER I ALT****130.375.964**

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

EGENKAPITAL					<u>119.266.749</u>
Hensat til fornyelse af vaskemaskiner					
Saldo iflg. sidste årsrapport					<u>60.796</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT					<u>60.796</u>
Prioritetsgæld:					
	Ud-		Restgæld		
	løbsår	%	iflg. sidste	Afdrag	Restgæld
			status		
Realkredit Danmark	2023	5,00	728.236	0	728.236
Realkredit Danmark	2013	3,89	509.883	144.642	365.241
Realkredit Danmark	2011	3,98	234.913	187.821	47.092
Realkredit Danmark flexlån	2021	6,00	<u>1.455.110</u>	<u>23.108</u>	<u>1.432.002</u>
			2.928.142	355.571	2.572.571
Nyt lån:					
Realkredit Danmark	2040	4,94	<u>8.143.000</u>	<u>91.230</u>	<u>8.051.770</u>
			11.071.142	446.801	10.624.341
- indfrielse	2023	5,00	728.236	0	- 728.236
- indfrielse	2021	6,00	<u>1.432.002</u>	<u>0</u>	<u>- 1.432.002</u>
			8.910.904	446.801	8.464.103
- kursregulering af prioritetsgæld, overført til egenkapitalen					<u>-52.666</u>
Prioritetsgæld omregnet til kontantværdi					8.411.437
Skyldig A-skat m.v.					13.059
Skyldige omkostninger					145.289
Flytteafregninger					1.550.354
Indbetalt fra 9 andelshavere til individuelle altaner				770.000	
Afholdte udgifter a conto				<u>- 276.733</u>	493.267
Mellemregning med administrator					1.340
Forudbetalt leje og deposita					<u>433.673</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT					<u>11.048.419</u>
PASSIVER I ALT					<u>130.375.964</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2010**EGENKAPITAL**

Aktiver		130.375.964
Hensatte forpligtelser	-	60.796
Gældsforpligtelser	-	11.048.419
EGENKAPITAL I ALT		<u>119.266.749</u>
Egenkapitalen kan specificeres således:		
Andelskapital:		
Saldo iflg. sidste årsrapport		<u>84.064</u>
Reservefond:		
Saldo iflg. sidste årsrapport		126.343.639
+ betalte prioritetsafdrag		<u>446.801</u>
		<u>126.790.440</u>
Kursreguleringsfond prioritetsgæld:		
Saldo iflg. sidste årsrapport	-	9.657
+ årets kursregulering		<u>62.323</u>
		<u>52.666</u>
Egenkapital i øvrigt:		
Saldo iflg. sidste årsrapport	-	4.209.153
Årets samlede resultat	-	<u>3.451.268</u>
	-	<u>7.660.421</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>119.266.749</u>

NOTER

Note 1. Prioritetsgæld

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

Prioritetsgælden specificeres således:

	Realkredit Danmark	Realkredit Danmark	Realkredit Danmark
Lånetype	Kontantlån	Kontantlån	Kontantlån
Hovedstol	1.340.000	1.071.000	8.143.000
Rentesats	3,89%	3,98%	4,94%
Restløbetid, år	2 år og 3 mdr.	3 mdr.	29 år og 3 mdr.
Restgæld	365.241	47.092	8.051.770
Obligationsrestgæld	369.365	47.181	7.994.891
Officiel kurs	100	100	100
Kursværdi (i alt kr. 8.411.437)	369.365	47.181	7.994.891

Lånene er fastforrentet. Der betales afdrag på alle 3 lån

Foreningen har pr. 31 december 2010 ingen renteswapaftaler.

Note 2. Andelsværdier

Egenkapital før reservation og regnskabsmæssige hensættelser	119.327.545
Regnskabsmæssige hensættelser	- 60.796
Egenkapital iflg. årsrapport	119.266.749
Hensat til imødegåelse af fald i egenkapitalen på grund af kursregulering af gælden, fremtidige større vedligeholdelsesarbejder m.v.	- 8.554.749
Forslag til samlet andelspris	110.712.000

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

Andelshaverne har i henhold til vedtægternes §10 andel i foreningens formue i forhold til boligafgiften. Andelsværdierne har i tidligere år været fordelt efter areal, og efterfølgende beregninger og specifikationer pr. 31. december 2010 er tilsvarende foretaget med udgangspunkt i en fordeling efter areal.

Administrator og bestyrelsen oplyser, at der er besluttet på en generalforsamling, at andelsværdierne fordeles efter areal. Men man er p.t. ikke bekendt med datoen for denne generalforsamling.

Andelenes samlede areal udgør 9.226 m².

Andelsprisen pr. m² udgør kr.

$$\frac{110.712.000}{9226} = 12.000$$

I henhold til vedtægternes § 10, samt under hensyntagen til ejendommens vedligeholdelsestilstand og kommende større vedligeholdelsesarbejder, foreslår bestyrelsen værdien af andelene fastsat til kr. 12.000 pr. m² for tiden 1. maj 2011 til 30. april 2012 (sidste år kr. 12.000 pr. m²). Den foreslåede værdi af andelene udgør i alt kr. 110.712.000 (sidste år kr. 110.712.000) (m² i alt 9.226), hvilket ligger indenfor den samlede maksimale værdi, opgjort i henhold til 5 stk. 2 litra C i lov om andelsboligforeninger m.v.

Værdien af andelene specificeres således:

Andel nr.	m²	m² i alt	Andelsværdi fordelt efter m²	Andelsværdi i alt
2 lejligheder á kr. 1.210,00	40	80	480.000	960.000
4 lejligheder á kr. 1.595,50	53	212	636.000	2.544.000
9 lejligheder á kr. 1.619,00	54	486	648.000	5.832.000
1 lejligheder á kr. 1.674,50	56	56	672.000	672.000
5 lejligheder á kr. 1.710,50	57	285	684.000	3.420.000
18 lejligheder á kr. 1.764,00	59	1.062	708.000	12.744.000
8 lejligheder á kr. 1.827,50	62	496	744.000	5.952.000
4 lejligheder á kr. 1.855,50	62	248	744.000	2.976.000
5 lejligheder á kr. 1.911,00	65	325	780.000	3.900.000
38 lejligheder á kr. 2.011,50	67	2.546	804.000	30.552.000
5 lejligheder á kr. 2.042,50	68	340	816.000	4.080.000
5 lejligheder á kr. 2.151,00	72	360	864.000	4.320.000
2 lejligheder á kr. 2.214,50	74	148	888.000	1.776.000
5 lejligheder á kr. 2.356,00	79	395	948.000	4.740.000
9 lejligheder á kr. 2.572,50	86	774	1.032.000	9.288.000
5 lejligheder á kr. 2.663,50	89	445	1.068.000	5.340.000
1 lejligheder á kr. 3.619,50	121	121	1.452.000	1.452.000
1 lejligheder á kr. 3.655,00	124	124	1.488.000	1.488.000
1 lejligheder á kr. 3.775,50	126	126	1.512.000	1.512.000
3 lejligheder á kr. 4.042,00	136	408	1.632.000	4.896.000
1 lejligheder á kr. 6.240,50	189	189	2.268.000	2.268.000
		9.226		110.712.000

Ved bestyrelsens forslag til andelspriser er der indarbejdet regnskabsmæssige hensættelser til fornyelse af vaskemaskiner på kr. 60.796, samt en yderligere hensættelse på kr. 8.554.749 til imødegåelse af fald i foreningens egenkapital, i alt kr. 8.615.545.

Reglerne vedrørende overdragelse af andelene findes i vedtægternes §§ 8-10.

Tillæg til note vedr. andelsværdi

Under henvisning til Vestre Landsretsdømme af 12. januar 1995 skal vi gøre 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.

Note 3. Garantier og sikkerhedsstillelser

Foreningen har stillet garanti for 3 lån til delvis finansiering af køb af lejligheder. Garantierne er maksimeret til i alt oprindeligt kr. 172.780.

Til sikkerhed for erhvervskredit er deponeret ejerpantebreve kr. 275.000 og kr. 1.100.000 med pant i foreningens ejendom.

Note 4. Eventualforpligtelser

Ingen

Andelsboligforeningen Strandlodsgården

Likviditetsoversigt pr. 31. december 2010

31/12 2010

kr.

Disponible beløb:

Restance boligafgift	14.100	
Varmeregnskab 2009/2010	175.100	
Varmeregnskab 2010/2011	88.500	
Beboerkonto, vurderingsgebyr	53.600	
Tilgodehavende tilbagebetaling af lønsumsafgift	51.600	
Tilgodehavende håndværkerudgifter, fraflyttere	22.300	
Tilgodehavender vedr. badeværelser (indgår ved salg)	52.700	
Tilgodehavender vedr. vaskeriindtægt	22.500	
Forudbetalte omkostninger	60.000	
Kassebeholdning hos formand	6.500	
Kassebeholdning hos vicevært	500	
Indestående Danske Bank A/S, erhvervskredit (kreditmaksimum kr. 100.000)	<u>2.335.500</u>	2.882.900
Diverse gældsposter:		
Skyldig A-skat m.v.	13.100	
Skyldige omkostninger	145.300	
Flytteafregninger	1.550.400	
Mellemregning med administrator	<u>1.300</u>	<u>1.710.100</u>
		1.172.800
Hensat til fornyelse af vaskemaskiner		<u>-60.800</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2010		<u><u>1.112.000</u></u>

Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:

Likviditetsunderskud pr. 1. januar 2010		-1.427.000
Formue tilgang i årets løb:		
Årets ordinære overskud	335.400	
Stigning i forudbetalt leje og deposita	7.400	
Optagelse af lån	<u>8.143.000</u>	<u>8.485.800</u>
		7.058.800
Formueafgang i årets løb:		
Årets ekstraordinære underskud	3.339.800	
Afdrag på prioritetsgæld	446.800	
Indfrielse af lån	<u>2.160.200</u>	<u>5.946.800</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2010		<u><u>1.112.000</u></u>

I ovennævnte likviditetsoverskud pr. 31. december 2010 er kassekreditens maksimum kr. 100.000 ikke medtaget

Andelsboligforeningen Strandlodsgården

Budget for året 2011

- I N D T Æ G T E R -

	2011
	kr.
Ordinære indtægter:	
Boligafgift - medlemmer	3.084.900
Vaskeriindtægter, netto	10.000
	3.094.900

- U D G I F T E R -

Ordinære udgifter:		
Prioritetsrenter		446.300
Andre renter, anslået		15.000
Ejendomsskatter:		
Grundskyld	325.600	
Renovation m.v.	235.200	
		560.800
Vandforbrug for tiden 1. januar - 31. april 2010		0
Forsikringer		126.500
El-forbrug		66.900
Vicevært/varmemester		329.000
Trappevask/vinduespolering		261.600
Hovedrengøring		32.000
Sociale ydelser		3.000
Snerydning		17.000
Anden renholdelse		8.700
Håndværkerudgifter, anslået		600.000
Administrationshonorar		263.100
Varmeregnskabshonorar		39.300
Revision og udarbejdelse af årsrapport og budget m.v.		23.300
Assistance i forbindelse med indarbejdelse af supplerende oplysninger i årsrapporten 2010 og 2011		4.500
Huslejekort		8.600
Gebyrer		1.000
Kopiering og kontorartikler		12.300
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse		24.600
Møder og generalforsamling		16.100
Telefon og internet		11.400
Tilskud til fester og kurser vedrørende 2009 og 2010		6.000
Andre foreningsudgifter		2.000
		2.879.000

Resultat af ordinær drift:

Ordinære indtægter	3.094.900
Ordinære udgifter	<u>-2.879.000</u>
Overskud af ordinær drift	215.900
Afdrag på prioritetsgæld	<u>-323.500</u>
Resultat efter afdrag	<u><u>-107.600</u></u>

Ekstraordinære udgifter:

Rørprojekt, iflg. generalforsamlingsbeslutning 17. april 2008, anslået rest	<u>300.000</u>
	<u><u>300.000</u></u>

Resultat af ekstraordinær drift**-300.000****LIKVIDITETSOVERSIGT FOR ÅRET 2011**

Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2011	1.112.000
Ordinært resultat efter afdrag	-107.600
Ekstraordinært resultat	<u>-300.000</u>
Likviditetsoverskud pr. 31. december 2011	<u><u>704.400</u></u>

I ovennævnte likviditetsoverskud pr. 31. december 2011 er kassekreditens maksimum kr. 100.000 ikke medtaget.

Der er pr. 31. december 2010 hensat kr. 60.796 til fornyelse af vaskemaskiner.

Foranstående budget for perioden 1. januar - 31. december 2011 er udarbejdet af andelsboligforeningens bestyrelse til forelæggelse og godkendelse på den kommende generalforsamling.

Ved bestyrelsens forslag er der ikke taget hensyn til generalforsamlingens evt. vedtagelse af en ændring af boligafgiften samt evt. større vedligeholdelses- og forbedringsarbejder på ejendommen udover det i budgettet anførte.

BILAG MED SUPPLERENDE OPLYSNINGER OM EJENDOMMEN

1. Arealer og ejendommens værdi

Ejendommens areal udgør i henhold til Bygnings- og Boligregistret (BBR) 9.226 m², som består af:

	m ²
132 boligandele	9.226
Areal i alt	9.226

Kontant ejendomsværdi ved den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2008 udgør kr. 127.000.000, hvilket svarer til en kontantværdi på kr. 13.765 pr. m².

2. Andelshavernes hæftelsesforhold

Iflg. vedtægternes § 6 hæfter medlemmerne alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen. Dog hæfter medlemmerne personligt og solidarisk for prioritetsgæld og lån i pengeinstitutter med sikkerhed i ejerpantebrev i det omfang, kreditorerne har taget forbehold herom. Administrator oplyser, at realkreditinstituttet og banken ikke har taget forbehold herom.

3. Forsikringsmæssige forhold

Ejendommen er forsikret hos Alm. Brand A/S. Forsikringen omfatter bygningsbrand inkl. el-skade, bygningskasko, insekt og svamp, samt bestyrelsesansvar inklusive underslæb. Der er ikke tegnet glasforsikring. Der er i forsikringspoliceen ikke anført individuelle forbehold. Med hensyn til forsikringssummer og selvrisiko ved eventuel skade samt vilkår i øvrigt henvises til ejendommens police med tilhørende forsikringsbetingelser.

4. Supplerende oplysninger om pris ved handel med andele

Ved handel med andele til de i note 2 opgjorte andelsværdier indgår ejendommen i andelsværdiberegningen med en værdi på kr. 127.000.000 (kr. 13.765 pr. m²) minus hensættelser kr. 8.615.545 (kr. 934 pr. m²) eller netto kr. 118.384.455. Denne værdi svarer på totalbasis - med et areal for ejendommen på 9.226 m² - til en kontantværdi kr. 12.832 pr. m².

5. Andre oplysninger

Tilstandsrapport og vedligeholdelsesplan for ejendommen er ikke udarbejdet.