

Andelsboligforeningen Glasvej - Frederiksborgvej

Årsrapport for 2010/11

49. 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

K Ø B E N H A V N • K Ø G E

Internationalt samarbejde: Clarkson Hyde • Medejer af skatterådgivningsfirmaet ReviTax A/S · Medlem af RevisorGruppen Danmark

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
GENERELLE OPLYSNINGER	1
BESTYRELSESPÅTEGNING	2
REVISIONSPÅTEGNING	3 - 4
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	5 - 7
RESULTATOPGØRELSE	8 - 9
AKTIVER	10
PASSIVER	11
NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE	12 - 15
NOTER TIL BALANCE	16 - 20
ØVRIGE NOTER	21 - 24
LIKVIDITETSOVERSIGT	25
BUDGET FOR ÅRET 2011/12	26 - 28

GENERELLE OPLYSNINGER

NAVN

Andelsboligforeningen Glasvej - Frederiksborgvej
Glasvej 20 - 28/Frederiksborgvej 37 - 41
2400 København NV
Matrikelnummer: 1054
CVR-nr. 10 50 79 29

BESTYRELSE

Jens Tolstrup (formand)
Tony Sindlev
Daniel T. Pedersen
Stig Egeberg
Jimmy Kannegaard

ADMINISTRATOR

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: kbh@glb.dk

Godkendt på foreningens generalforsamling den / 2011
Dirigent:

BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2010/11 for Andelsboligforeningen Glasvej - Frederiksborgvej.

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 12. juli 2011

Administrator:

Ejendomsadministrationen Andelsbo

Bestyrelse:

Jens Tolstrup
(formand)

Tony Sindlev
(næstformand)

Daniel T. Pedersen
(sekretær)

Stig Egeberg

Jimmy Kannegaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til andelshaverne i andelsboligforeningen Glasvej - Frederiksborgvej

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

Ledelsens ansvar for årsrapporten

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 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 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, samt foreningens vedtægter.

København, den 12. juli 2011

Gyrn · Lops · Brandt

Statsautoriserede Revisorer A/S

Jørgen Jørgensen
statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Glasvej - Frederiksborgvej 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. 56.993. 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 vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Omkostninger

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

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 rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt renter af bankgæld.

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.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele,

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles til den faktiske restgæld.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER

Nøgletal

De i note 23 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 24. 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

	<u>Note</u>	<u>Realiseret 2010/11 kr.</u>	<u>Budget 2010/11 (ej revideret) kr.</u>	<u>Realiseret 2009/10 kr.</u>
<u>Indtægter:</u>				
Boligafgift	1	2.307.889	2.233.400	2.233.187
Antenneregnskab	9	787	2.900	2.572
Andre indtægter	2	56.651	0	20.011
INDTÆGTER I ALT		<u>2.365.327</u>	<u>2.230.500</u>	<u>2.255.770</u>
<u>Omkostninger:</u>				
Ejendomsskat og forsikringer	3	468.578	474.600	445.485
Forbrugsafgifter	4	320.654	412.500	403.231
Renholdelse	5	377.168	339.400	313.592
Vedligeholdelse, løbende	6	245.162	270.000	265.608
Administrationsomkostninger	7	254.053	226.100	207.126
Øvrige foreningsomkostninger	8	60.494	59.800	59.802
OMKOSTNINGER I ALT		<u>1.726.109</u>	<u>1.782.400</u>	<u>1.694.844</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		<u>639.218</u>	<u>448.100</u>	<u>560.926</u>
Finansielle indtægter	10	431	1.000	622
Finansielle omkostninger	11	70.239	70.200	73.846
FINANSIELLE POSTER, NETTO		<u>69.808</u>	<u>69.200</u>	<u>73.224</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>569.410</u>	<u>378.900</u>	<u>487.702</u>
Forslag til resultatdisponering:				
Hensat til vedligeholdelse af ejendommen		382.824	382.800	382.824
Overført til næste år		186.586	-3.900	104.878
DISPONERET I ALT		<u>569.410</u>	<u>378.900</u>	<u>487.702</u>

Resultatopgørelse for 2010/11

---o0o---

**Opgørelse af årets resultat med fradrag af
prioritetsafdrag og hensættelser:**

Årets resultat	186.586	-3.900	104.878
Betalte prioritetsafdrag	<u>-81.662</u>	<u>-81.700</u>	<u>-78.391</u>
Årets resultat med fradrag af prioritets- afdrag og hensættelser	<u>104.924</u>	<u>-85.600</u>	<u>26.487</u>

Balance pr. 30. juni 2011**- AKTIVER -**

	<u>Note</u>	<u>2010/11</u>	<u>2009/10</u>
		kr.	kr.
Ejendommen, matr.nr. 1054 og 1055 Utterslev, København (Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2010 kr. 49.500.000)	12	49.500.000	50.000.000
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		49.500.000	50.000.000
ANLÆGSAKTIVER		49.500.000	50.000.000
Restancer, andelshavere		15.345	-3.230
Mellemregning administrator		2.462	0
Andre tilgodehavender	13	74.548	13.300
Forudbetalte omkostninger	14	59.996	63.234
TILGODEHAVENDER		152.351	73.304
LIKVIDE BEHOLDNINGER	15	1.012.606	1.043.094
OMSÆTNINGSAKTIVER		1.164.957	1.116.398
AKTIVER		50.664.957	51.116.398

Balance pr. 30. juni 2011**- P A S S I V E R -**

	<u>Note</u>	<u>2010/11</u> kr.	<u>2009/10</u> kr.
Egenkapital excl. andre reserver			
Andelsindskud		21.869	21.869
Overført resultat m.v.		<u>47.965.381</u>	<u>48.221.802</u>
Egenkapital excl. andre reserver		<u>47.987.250</u>	<u>48.243.671</u>
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til bestyrelsens rådighed		11.899	11.499
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		<u>550.835</u>	<u>702.219</u>
Andre reserver		<u>562.734</u>	<u>713.718</u>
EGENKAPITAL	16	<u>48.549.984</u>	<u>48.957.389</u>
Prioritetsgæld	17	1.491.645	1.573.307
Kursregulering		0	56.993
Deposita		403.060	397.240
Varmeregnskab	18	38.041	13.891
Internetregnskab	19	96.241	74.004
Øvrig gæld	20	<u>85.986</u>	<u>43.574</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER		<u>2.114.973</u>	<u>2.159.009</u>
PASSIVER		<u>50.664.957</u>	<u>51.116.398</u>

Eventualforpligtelser m.v., nøgletal og andelsværdier, note 22-23-24

Noter til resultatopgørelse for 2010/11

	Realiseret 2010/11 kr.	Budget 2010/11 (ej revideret) kr.	Realiseret 2009/10 kr.
<u>Note 1. Boligafgift</u>			
Boligafgift - medlemmer	1.900.973	1.827.300	1.827.249
Indbetalt af medlemmer til opsparingsfond	382.824	382.800	382.824
Garageleje og parkeringspladser - medlemmer	21.489	23.300	23.114
Kælderleje - medlemmer	2.603	0	0
	<u>2.307.889</u>	<u>2.233.400</u>	<u>2.233.187</u>
<u>Note 2. Andre indtægter</u>			
Restancegebyrer	1.694	0	3.000
Afgift ved salg af andele	3.000	0	3.000
Andre indtægter	51.957	0	14.011
	<u>56.651</u>	<u>0</u>	<u>20.011</u>
<u>Note 3. Ejendomsskat og forsikringer</u>			
Ejendomsskatter	358.188	358.300	334.756
Forsikringer	110.390	116.300	110.729
	<u>468.578</u>	<u>474.600</u>	<u>445.485</u>
<u>Note 4. Forbrugsafgifter</u>			
Vandafgift	167.233	249.500	243.053
Renovation	110.499	104.000	103.970
Elforbrug fællesarealer	42.922	59.000	56.208
	<u>320.654</u>	<u>412.500</u>	<u>403.231</u>

Noter til resultatopgørelse for 2010/11

	Realiseret 2010/11 kr.	Budget 2010/11 (ej revideret) kr.	Realiseret 2009/10 kr.
<u>Note 5. Renholdelse</u>			
Vicevært	362.096	314.000	292.793
Lønsumsafgift	0	16.400	14.660
Sociale ydelser	4.181	4.000	3.625
Snerydning	3.350	0	0
Anden renholdelse	7.541	5.000	2.514
	377.168	339.400	313.592
<u>Note 6. Vedligeholdelse, løbende</u>			
Låseservice	3.520		2.709
Elektriker	33.502		19.049
Maler	811		3.800
Tømrer	27.000		0
Murer, herunder pumpebrønde	79.575		19.991
VVS	33.260		76.367
Glarmester	0		629
Tagarbejde	0		54.475
Kloakarbejde	3.877		0
Gårdplads og vej	53.311		11.328
Afkalkningsanlæg	0		57.730
Værktøj	2.990		0
Anden vedligeholdelse	7.316		19.530
	245.162	270.000	265.608

Noter til resultatopgørelse for 2010/11

	Realiseret 2010/11 kr.	Budget 2010/11 (ej revideret) kr.	Realiseret 2009/10 kr.
<u>Note 7. Administrationsomkostninger</u>			
Administrationshonorar	155.704	155.700	136.000
Serviceabonnement skydeport	8.689	8.900	8.446
Revision og regnskabsmæssig assistance	37.600	34.100	33.100
Ingeniørhonorar, varmecentral	25.340	0	0
PBS - gebyrer	4.384	4.400	4.393
Varmeregnskabshonorar	13.373	15.000	13.924
Gebyrer m.v.	1.261	0	0
Kontorartikler	7.442	8.000	11.263
Andre administrationsudgifter	260	0	0
	<u>254.053</u>	<u>226.100</u>	<u>207.126</u>
<u>Note 8. Øvrige foreningsomkostninger</u>			
Bestyrelseshonorar	20.500	20.500	20.500
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	12.800	12.800	12.800
Blomster og gaver	680	1.500	1.249
Møder og generalforsamling	5.957	7.000	6.481
Telefon	8.557	6.000	6.773
Tilskud til fester	12.000	12.000	11.999
	<u>60.494</u>	<u>59.800</u>	<u>59.802</u>
<u>Note 9. Antenne</u>			
Indbetalt af medlemmer	217.583	208.100	200.039
Signallevering, Copy-Dan m.v.	216.796	211.000	197.467
Nettooverskud	<u>787</u>	<u>-2.900</u>	<u>2.572</u>

Noter til resultatopgørelse for 2010/11

	<u>Realiseret 2010/11 kr.</u>	<u>Budget 2010/11 (ej revideret) kr.</u>	<u>Realiseret 2009/10 kr.</u>
<u>Note 10. Finansielle indtægter</u>			
Renteindtægter bank	431	1.000	622
	<u>431</u>	<u>1.000</u>	<u>622</u>
<u>Note 11. Finansielle omkostninger</u>			
Prioritetsrenter og bidrag	70.236	70.200	73.846
Renter bank	3	0	0
	<u>70.239</u>	<u>70.200</u>	<u>73.846</u>

Noter til balance pr. 30. juni 2011

	<u>2010/11</u>	<u>2009/10</u>
	kr.	kr.
<u>Note 12. Ejendommen, matr.nr. 1054 og 1055 Utterslev, København</u>		
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. juli	50.000.000	50.000.000
Tilbageført opskrivning	<u>-500.000</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni	<u>49.500.000</u>	<u>50.000.000</u>

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2010 udgør kr. 49.500.000.

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. 49.500.000, og der er ikke afholdt forbedringsarbejder efter denne dato, så ejendommen er værdiansat til kr. 49.500.000

Det må antages, at den offentlige ejendomsvurdering er følsom overfor renteudsving. Følsomhedsanalyse fremgår af note 24.

Ejendommen er ikke valuarvurderet pr. 30. juni 2011.

Note 13. Andre tilgodehavender

Flytteafregninger	20.791	13.300
Tilgodehavender lønsumsafgift	<u>53.757</u>	<u>0</u>
	<u>74.548</u>	<u>13.300</u>

Note 14. Forudbetalte omkostninger

Energimærkning	11.043	16.564
Forudbetalt forsikring	<u>48.953</u>	<u>46.670</u>
	<u>59.996</u>	<u>63.234</u>

Note 15. Likvide beholdninger

Indestående Danske Bank A/S, opsparingskonto	550.835	709.708
Indestående Danske Bank A/S, erhvervskonto	458.547	330.162
Kassebeholdning	<u>3.224</u>	<u>3.224</u>
	<u>1.012.606</u>	<u>1.043.094</u>

Noter til balance pr. 30. juni 2011

	<u>2010/11</u>	<u>2009/10</u>
	kr.	kr.
<u>Note 16. Egenkapital</u>		
Andelsindskud		
Saldo pr. 1. juli	21.869	21.869
Saldo pr. 30. juni	<u>21.869</u>	<u>21.869</u>
Overført resultat m.v.		
Saldo pr. 1. juli	48.221.802 -	1.846.242
Almindelig reservefond pr. 1. juli	0	50.020.159
Nedskrivning af ejendom	- 500.000	0
Kursreguleringsfond	56.993 -	56.993
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering	186.586	104.878
Saldo pr. 30. juni	<u>47.965.381</u>	<u>48.221.802</u>
Reserve til bestyrelsens rådighed		
Saldo pr. 1. juli	11.499	7.884
Overført fra overført resultat m.v.	400	3.615
Saldo pr. 30. juni	<u>11.899</u>	<u>11.499</u>
Reserve til vedligeholdelse af ejendommen		
Saldo pr. 1. juli	702.219	557.549
- anvendt	-548.744	-239.802
Energibesparende tilskud	13.509	0
Renter	1.027	1.648
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering	382.824	382.824
Saldo pr. 30. juni	<u>550.835</u>	<u>702.219</u>
Egenkapital i alt	<u>48.549.984</u>	<u>48.957.389</u>

Noter til balance pr. 30. juni 2011

		<u>2010/11</u> kr.	<u>2009/10</u> kr.
<u>Note 17. Prioritetsgæld</u>			
	<u>Husejernes Kreditkasse</u>	<u>Nykredit</u>	<u>I alt</u>
Restløbetid år	10 år	14 år og 9 mdr.	
Renter og bidrag	13.620	56.616	<u>70.236</u>
Betalt afdrag i året	18.660	63.002	<u>81.662</u>
Nominel restgæld	246.341	1.245.304	<u>1.491.645</u>
Obligationsrestgæld	246.341	1.318.973	<u>1.565.314</u>
Kurs	100,00	95,58	
Kursværdi	246.341	1.260.622	<u>1.506.963</u>
Næste års afdrag	19.605	65.467	<u>85.072</u>
---o0o---			
Renter og bidrag i alt			<u>70.236</u>
Rente m.v. i alt vedr. prioritetsgæld			<u>70.236</u>

Husejernes Kreditkasse

BRF kredit, obligationsån. Oprindelig kr. 600.000. Pålydende rente 5 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100.

Nykredit

Nykredit, kontantån. Oprindelig kr. 1.564.000. Pålydende rente 3 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Kontantlånsrentesats 3,86 pct. p.a.

Noter til balance pr. 30. juni 2011

	<u>2010/11</u>	<u>2009/10</u>
	kr.	kr.
<u>Note 18. Varmeregnskab</u>		
2009/10		
Indbetalt aconto	582.586	523.962
Fjernvarmeomkostning	<u>556.052</u>	<u>511.468</u>
	<u>26.534</u>	<u>12.494</u>
2010/11		
Indbetalt aconto	144.813	143.880
Fjernvarmeomkostning	<u>133.306</u>	<u>142.483</u>
	<u>11.507</u>	<u>1.397</u>
<u>Note 19. Internetregnskab</u>		
Saldo iflg. sidste årsrapport	-74.004	-53.934
Indbetalt aconto	-28.815	-28.005
Internetomkostning	<u>6.578</u>	<u>7.935</u>
Mellemværende internetregnskab	<u>96.241</u>	<u>74.004</u>
<u>Note 20. Øvrig gæld</u>		
Skyldige omkostninger	64.143	30.802
Skyldig A-skat m.v.	<u>21.843</u>	<u>12.772</u>
	<u>85.986</u>	<u>43.574</u>
<u>Note 21. Gældsforpligtelser</u>		

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 1.406.573 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld reduceret med afdrag i førstkommende år. Der henvises i øvrigt til note 17.

Foreningen har pr. 30. juni 2011 ingen aftaler om rentesikring (renteswap).

Noter til balance pr. 30. juni 2011

<u>2010/11</u>	<u>2009/10</u>
kr.	kr.

Note 22. Eventualforpligtelser m.v.

Sikkerhedsstillelser: Der er tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 840.000 som er deponeret i Danske Bank A/S. Ejerpantebrevet er til fri disposition.

Foreningens andelshavere: Foreningens andelshavere hæfter solidarisk for den i ejendommen indestående pantegæld, for så vidt panthaverne har taget forbehold i så henseende, men derudover hæfter de alene med deres indskud for forpligtelser foreningen vedrørende. Det kan oplyses, at panthaverne ikke har taget forbehold.

Foreningen har stillet garanti for 4 lån til delvis finansiering af køb af lejligheder. Garantierne er maksimeret til i alt oprindeligt kr. 329.781.

Øvrige noter pr. 30. juni 2011

Note 23. Nøgletal

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

Boligtype	Antal	Areal (kvm)
Andelsboliger	66	4.888
Andelsboliger erhverv	7	438
	73	5.326

Beregnete nøgletal for foreningen

1. Værdioppgørelser pr. 30. juni:

	2010/11	2009/10
	kr./kvm.	kr./kvm.
	total	total
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	9.294	9.388

	2010/11	2009/10
	kr./kvm.	kr./kvm.
	andele	andele
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	9.294	9.388

Værdien sammensætter sig således ved en evt.

overdragelse af andele:

Foreslået andelsværdi	9.007	9.058
Reserver uden for andelsværdi	106	134
Andel i foreningens nettogæld m.v.	181	196
	9.294	9.388

Øvrige noter pr. 30. juni 2011

	<u>2010/11</u> <u>kr./kvm.</u>	<u>2009/10</u> <u>kr./kvm.</u>
<u>2. Den løbende drift:</u>		
Indtægter pr. kvm:		
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm.	472	457
	<u>2010/11 i</u> <u>pct.</u>	<u>2009/10 i</u> <u>pct.</u>
Regnskabsmæssige procenttal:		
Vedligeholdelse	11	12
Øvrige omkostninger	82	81
Finansielle poster netto	3	3
Afdrag	4	4
Udgifter m.v.	100	100
Boligafgift i pct. af de samlede ejendomsindtægter	98	99
<u>Note 24. Beregning af andelsværdi</u>		
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 2010/11		48.549.984
Heraf generalforsamlingsbestemte reserver		<u>-562.734</u>
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		47.987.250
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	1.491.645	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-1.506.963</u>	<u>-15.318</u>
		47.971.932
Værdi pr. m ² (afrundet)	<u>47.971.932</u> 5.326	9.007
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (beregning af andelsværdi iflg. vurdering pr. 1/10 2010)		<u>8.964,26</u>

Øvrige noter pr. 30. juni 2011

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele

<u>Andele</u>	<u>m²</u>	<u>Andelsværdi pr. andel</u>	<u>Andelsværdi i alt</u>
Frederiksborgvej:			
74,5 m ² á kr. 9.007 (24 stk.)	1.788	671.031	16.104.734
Glasvej:			
62 m ² á kr. 9.007 (34 stk.)	2.108	558.442	18.987.013
124 m ² á kr. 9.007 (8 stk.)	992	1.116.883	8.935.065
Erhvervsandele			
Bolig 75	55	495.392	495.392
Bolig 76	55	495.392	495.392
Bolig 77	97	873.691	873.691
Bolig 79	55	495.392	495.392
Bolig 80	42	378.299	378.299
Bolig 81	55	495.392	495.392
Bolig 82	79	711.563	711.563
	<u>5.326</u>		<u>47.971.932</u>

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 9.007 påvirkes af ændringer i den offentlige ejendomsvurdering vises hvad andelskronen ændres til, hvis ejendomsvurderingen henholdsvis reduceres eller forøges med 1%, 3% og 5%.

Det er ved beregningen forudsat, at de generalforsamlingsbestemte reserver forbliver uændrede. Udgangspunktet er en offentlig ejendomsvurdering på kr. 49.500.000.

Øvrige noter pr. 30. juni 2011

Ændring i egenkapital	Ændring i ejendoms-vurdering	Nye andelsværdier i alt	Værdi pr. indskudskrone	Ændring i andelskrone.
	pct.	kr.	kr.	pct.
-2.475.000	-5%	45.496.932	8.542,42	-5,16%
-1.485.000	-3%	46.486.932	8.728,30	-3,10%
-495.000	-1%	47.476.932	8.914,18	-1,03%
0	0	47.971.932	9.007,12	0,00%
495.000	1%	48.466.932	9.100,06	+1,03%
1.485.000	3%	49.456.932	9.285,94	+3,10%
2.475.000	5%	50.446.932	9.471,82	+5,16%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til bestyrelsens rådighed kr. 11.899 og reserve til vedligeholdelse af ejendommen kr. 550.835, i alt kr. 562.734.

Likviditetsoversigt pr. 30. juni 2011

		<u>30/6 2011</u> kr.
Disponible beløb:		
Restancer, andelshavere	15.300	
Mellemregning administrator	2.400	
Andre tilgodehavender	74.500	
Forudbetalte omkostninger	60.000	
Likvide beholdninger	<u>1.012.600</u>	1.164.800
 Diverse gældsposter:		
Varmeregnskab	38.000	
Internetregnskab	96.200	
Øvrig gæld	86.000	
Reserveret til bestyrelsens rådighed	11.900	
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	<u>550.800</u>	<u>782.900</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 30. JUNI 2011		<u><u>381.900</u></u>
 Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. juli 2010		271.200
Formuetilgang i årets løb:		
Årets overskud efter prioritetsfradrag og hensættelser	104.900	
Forøgelse af deposita	<u>5.800</u>	<u>110.700</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 30. JUNI 2011		<u><u>381.900</u></u>

Budget for året 2011/12

	2011/12
	kr.
Ordinære indtægter:	
Boligafgift	
Boligafgift - medlemmer	1.937.900
Indbetalt af medlemmer til opsparingsfond	382.800
Garageleje og parkeringspladser - medlemmer	21.800
Kælderleje - medlemmer	2.700
Boligafgift i alt	2.345.200
Omkostninger:	
Ejendomsskatter og forsikringer	
Ejendomsskatter	383.300
Forsikringer	130.000
Ejendomsskatter og forsikringer i alt	513.300
Forbrugsafgifter	
Vandafgift	161.900
Renovation	118.300
Elforbrug fællesarealer	55.000
Forbrugsafgifter i alt	335.200
Renholdelse	
Vicevært	334.200
Sociale ydelser	4.500
Snerydning	3.000
Anden renholdelse	5.000
Renholdelse i alt	346.700
Vedligeholdelse, løbende i alt	270.000
Administrationsomkostninger	
Administrationshonorar	173.000
Serviceabonnement skydeport	9.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	34.100
PBS - gebyrer	4.500
Varmeregnskabshonorar	15.000
Administrationsomkostninger i alt	235.600

Øvrige foreningsomkostninger	
Bestyrelseshonorar	20.500
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	12.800
Kontorartikler	9.000
Blomster og gaver	800
Møder og generalforsamling	6.500
Telefon	9.000
Tilskud til fester, heraf kr. 25.000 til 50 års jubilæum	37.000
Øvrige foreningsomkostninger i alt	95.600
Antenne	
Indbetalt af medlemmer	224.400
Signallevering, Copy-Dan m.v.	-224.400
Antenne i alt	0
OMKOSTNINGER I ALT	1.796.400
RESULTAT FØR FINANSIELLE OMKOSTNINGER	548.800
Finansielle indtægter	
Renteindtægter bank	500
Finansielle indtægter i alt	500
Finansielle omkostninger	
Prioritetsrenter og bidrag	66.500
Finansielle omkostninger i alt	66.500
ÅRETS RESULTAT	482.800
Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:	
Årets resultat	482.800
Betalte prioritetsafdrag	85.100
Hensat til vedligeholdelse af ejendommen	382.800
Årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser	14.900

LIKVIDITETSOVERSIGT FOR ÅRET 2011/12

Likviditetsoverskud pr. 1. juli 2011	381.900
Årets budgetterede resultat 2011 efter prioritetsafdrag og hensættelser	<u>14.900</u>
Likviditetsoverskud pr. 30. juni 2012	<u><u>396.800</u></u>

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.