

Andelsboligforeningen Standard GLB

(stor model)

Årsrapport for 2010

31. 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

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
Generelle oplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2010	10
Balance pr. 31. december 2010	12
Noter til resultatopgørelse for 2010	14
Noter til balance pr. 31. december 2010	17
Øvrige noter pr. 31. december 2010	24
Beregning af andelsværdi	26
Likviditetsoversigt pr. 31. december 2010	28
Budget for året 2011	29

Generelle oplysninger

NAVN

Andelsboligforeningen Standard GLB

X-vej 3

9999 X-by

Matrikelnummer: XX

CVR-nr. 22 22 22 22

BESTYRELSE

X (formand)

Y

Z

Æ

Ø

Å

ADMINISTRATOR

XX

XX-vej 1

Postbox 9999

9999 XX-by

Telefon 99 99 99 99

Telefax 11 11 11 11

E-mail: administrator@administrator.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 for Andelsboligforeningen Standard GLB.

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. januar 2010 - 31. december 2010.

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 24. februar 2011

Administrator:

XX

Bestyrelse:

X
(formand)

Y

Z

Æ

Ø

Å

Den uafhængige revisors påtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Standard GLB

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Standard GLB for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2010, 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 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.

Den uafhængige revisors påtegning

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 og foreningens vedtægter.

København, den 24. februar 2011

Gyrn · Lops · Brandt

Statsautoriserede Revisorer A/S

XX

statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Standard GLB 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 med den faktiske restgæld, hvor prioritetsgælden sidste år blev medtaget til kontantværdi, hvilket har betydet en forøgelse af egenkapitalen med kr. XX. Ændringen er alene af regnskabsmæssig karakter, og ændringen har ingen betydning for beregning af andelsværdierne.

Indeksregulering af restgælden på indeksslån indgår i 2010 i resultatopgørelsen imod sidste års postering direkte på egenkapitalen. Ændringen har medført, at årets resultat for 2010 er reduceret med kr. 26.487, men ændringen har ingen betydning for egenkapitalens størrelse.

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

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen

Den del af de hos lejerne opkrævede beløb vedrørende Grundejernes Investeringsfond, der repræsenterer en bindingspligt, er modregnet i lejeindtægterne og indregnet under øvrig gæld.

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.

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 og renter af indestående i Grundejernes Investeringsfond.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, indeksregulering af restgælden på indekslån samt renter af bankgæld. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

Låneomkostninger og eventuelt kurstab ved låneoptagelsen er udgiftsført i det år hvor lånet hjemtages, idet man anser beløbene for relativt uvæsentlige. Væsentlige låneomkostninger og kurstab fordeles 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 opskrivningsshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

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

Inventar, driftsmateriel m.v. 5 år

Tilgodehavender

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

Bindingspligt overfor Grundejernes Investeringsfond består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond med tillæg af årets indbetalingsforpligtelse. Tilgodehavendet modsvares af det under hensatte forpligtelser indregnede beløb, og virker derfor neutralt i relation til andelsværdiberegningen.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningsshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom"). Op- og nedskrivninger af ejendommen er ført på denne separate opskrivningskonto fra og med XX, hvor op- og nedskrivninger i tidligere år er tilgået foreningens andre reserver.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i dagsværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) 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 m.v. jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægterne indgår de reservede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Anvendt regnskabspraksis

Hensatte forpligtelser

"Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond" vedrører foreningens forpligtelse til at afholde vedligeholdelsesomkostninger i henhold til boligreguleringslovens bestemmelser. Beløbet modsvarer det under aktiver anførte indestående hos Grundejernes Investeringsfond.

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.

Lån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse indregnes ikke i balancen, men noteoplyses under noten for prioritetsgæld i overensstemmelse med andelsboligforeningsloven.

Finansielle instrumenter (renteswap)

Finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om rentesikring (renteswap) 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. Dagsværdien er opgjort af leverandøren af aftalen. Værdien af renteswappen indgår i beregning 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 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

	<u>Note</u>	Realiseret <u>2010</u> kr.	Budget 2010 (ej revideret) kr.	Realiseret <u>2009</u> kr.
<u>Indtægter:</u>				
Boligafgift		9.806.489	9.800.000	9.785.700
Lejeindtæger	1	541.591	585.000	576.485
Vaskeriindtægter		240.106	210.000	216.373
Tilskud efter lov om privat byfornyelse	2	143.142	150.000	203.391
Andre indtægter		8.300	10.000	15.389
INDTÆGTER I ALT		<u>10.739.628</u>	<u>10.755.000</u>	<u>10.797.338</u>
<u>Omkostninger:</u>				
Ejendomsskat og forsikringer	3	1.307.137	1.345.000	1.312.335
Forbrugsafgifter	4	1.564.447	1.655.000	1.448.176
Renholdelse	5	1.236.203	1.270.000	1.221.787
Vedligeholdelse, løbende	6	485.681	600.000	745.296
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	7	903.750	1.000.000	559.281
Administrationsomkostninger	8	561.307	618.000	556.752
Øvrige foreningsomkostninger	9	180.673	168.000	149.200
Indvendig vedligeholdelse for lejere	21	32.378	34.800	31.413
Afskrivning inventar m.v.	13	40.670	40.000	35.670
OMKOSTNINGER I ALT		<u>6.312.246</u>	<u>6.730.800</u>	<u>6.059.910</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		<u>4.427.382</u>	<u>4.024.200</u>	<u>4.737.428</u>
Finansielle indtægter	10	156.292	160.000	27.457
Finansielle omkostninger	11	<u>2.624.469</u>	<u>2.890.000</u>	<u>2.971.685</u>
FINANSIELLE POSTER, NETTO		<u>2.468.177</u>	<u>2.730.000</u>	<u>2.944.228</u>
RESULTAT FØR SKAT		1.959.205	1.294.200	1.793.200
Skat af årets resultat		0	0	0
ÅRETS RESULTAT		<u>1.959.205</u>	<u>1.294.200</u>	<u>1.793.200</u>

Resultatopgørelse for 2010

Note	Realiseret 2010	Budget 2010	Realiseret 2009
	(ej revideret)		
	kr.	kr.	kr.
Forslag til resultatdisponering:			
Hensat til vedligeholdelse af ejendommen	300.000	0	400.000
Overført til næste år	<u>1.659.205</u>	<u>1.294.200</u>	<u>1.393.200</u>
DISPONERET I ALT	<u>1.959.205</u>	<u>1.294.200</u>	<u>1.793.200</u>

---o0o---

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

Resultat overført til næste år, jf. foran	1.659.205	1.294.200	1.393.200
Betalte prioritetsafdrag	-1.213.894	-1.300.000	-1.209.878
Tilbageført indeksregulering af restgæld på indekslån, som afdrages i senere år	26.487	25.000	24.631
Genopretning og renovering af ejendommen	<u>903.750</u>	<u>1.000.000</u>	<u>559.281</u>
Resultat af ordinær drift	<u>1.375.548</u>	<u>1.019.200</u>	<u>767.234</u>
Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering	<u>-903.750</u>	<u>-1.000.000</u>	<u>-559.281</u>
Årets resultat med fradrag af prioritets- afdrag og hensættelser	<u><u>471.798</u></u>	<u><u>19.200</u></u>	<u><u>207.953</u></u>

Balance pr. 31. december 2010**- AKTIVER -**

	<u>Note</u>	<u>2010</u> kr.	<u>2009</u> kr.
Ejendommen, matr. nr. xx, XX-by (Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2010 kr. 328.000.000)	12	328.000.000	310.000.000
Inventar, driftsmateriel m.v.	13	91.340	107.010
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		328.091.340	310.107.010
ANLÆGSAKTIVER		328.091.340	310.107.010
Indestående Grundejernes Investeringsfond	14	323.950	289.951
Restancer, andelshavere		78.047	8.358
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele		0	0
Lån til andelshavere		48.465	60.465
Andre tilgodehavender	15	51.391	149.722
Forudbetalte omkostninger		0	0
TILGODEHAVENDER		501.853	508.496
LIKVIDE BEHOLDNINGER	16	10.709.780	7.705.332
OMSÆTNINGSAKTIVER		11.211.633	8.213.828
AKTIVER		339.302.973	318.320.838

Balance pr. 31. december 2010**- P A S S I V E R -**

	<u>Note</u>	<u>2010</u> kr.	<u>2009</u> kr.
Egenkapital excl. andre reserver			
Andelsindskud		1.729.453	1.717.828
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		287.851.840	269.851.840
Overført resultat m.v.		<u>-26.754.870</u>	<u>-13.069.375</u>
Egenkapital excl. andre reserver		<u>262.826.423</u>	<u>258.500.293</u>
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		16.000.000	0
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		<u>3.700.000</u>	<u>3.400.000</u>
Andre reserver		<u>19.700.000</u>	<u>3.400.000</u>
EGENKAPITAL	17	<u>282.526.423</u>	<u>261.900.293</u>
Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond	14	<u>323.950</u>	<u>289.951</u>
HENSATTE FORPLIGTELSE		<u>323.950</u>	<u>289.951</u>
Prioritetsgæld	18	50.898.798	52.086.205
Finansielle instrumenter (renteswap)	19	573.380	353.481
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele		3.265.063	1.820.351
Deposita		543.381	542.496
Varmeregnskab	20	333.152	385.454
Indvendig vedligeholdelse for lejere	21	225.956	215.815
Forudbetalt boligafgift og leje		7.567	12.339
Mellemregning administrator		4.752	276.246
Øvrig gæld	22	<u>600.551</u>	<u>438.207</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE	23	<u>56.452.600</u>	<u>56.130.594</u>
PASSIVER		<u><u>339.302.973</u></u>	<u><u>318.320.838</u></u>

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

Noter til resultatopgørelse for 2010

	Realiseret 2010 kr.	Budget 2010 (ej revideret) kr.	Realiseret 2009 kr.
<u>Note 1. Lejeindtægter</u>			
Lejeindtægter, beboelseslejemål	495.491	535.000	528.101
Heraf hensat, Grundejernes Investeringsfond	-32.650	-30.000	-28.156
Lejeindtægter, erhvervslejemål	<u>78.750</u>	<u>80.000</u>	<u>76.540</u>
	<u>541.591</u>	<u>585.000</u>	<u>576.485</u>
<u>Note 2. Tilskud, privat byfornyelse</u>			
Tilskud i henhold til bestemmelserne om privat byfornyelse nedtrappes over en årrække og bortfalder helt i år 2018.			
<u>Note 3. Ejendomsskat og forsikringer</u>			
Ejendomsskatter	1.038.792	1.000.000	991.238
Forsikringer	<u>268.345</u>	<u>345.000</u>	<u>321.097</u>
	<u>1.307.137</u>	<u>1.345.000</u>	<u>1.312.335</u>
<u>Note 4. Forbrugsafgifter</u>			
Vandafgift	903.960	1.000.000	843.167
Renovation	509.014	485.000	469.192
Elforbrug fællesarealer	<u>151.473</u>	<u>170.000</u>	<u>135.817</u>
	<u>1.564.447</u>	<u>1.655.000</u>	<u>1.448.176</u>
<u>Note 5. Renholdelse</u>			
Viceværtsservice	637.746	600.000	625.412
Vinduespolering	381.820	320.000	412.954
Gårdlaug	<u>216.637</u>	<u>350.000</u>	<u>183.421</u>
	<u>1.236.203</u>	<u>1.270.000</u>	<u>1.221.787</u>

Noter til resultatopgørelse for 2010

	Realiseret 2010 <u>kr.</u>	Budget 2010 (ej revideret) <u>kr.</u>	Realiseret 2009 <u>kr.</u>
<u>Note 6. Vedligeholdelse, løbende</u>			
Drift af vaskeri	298.370		276.197
Varmeanlæg	107.010		29.066
Låseservice	34.597		10.907
Elektriker	28.873		67.638
Drift af maskiner	9.581		250.997
Småanskaffelser	7.250		94.356
Tømrer	0		9.201
VVS	0		1.315
Varmemåler	0		5.619
	<u>485.681</u>	<u>600.000</u>	<u>745.296</u>
<u>Note 7. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</u>			
Maler	903.750		559.281
	<u>903.750</u>	<u>1.000.000</u>	<u>559.281</u>
<u>Note 8. Administrationsomkostninger</u>			
Administrationshonorar	350.000	350.000	339.600
Revision og regnskabsmæssig assistance	55.000	55.000	51.000
Varmeregnskabshonorar	71.196	68.000	67.345
Gebyrer m.v.	67.131	120.000	87.560
Kontorartikler	17.980	25.000	11.247
	<u>561.307</u>	<u>618.000</u>	<u>556.752</u>

Noter til resultatopgørelse for 2010

	Realiseret 2010 <u>kr.</u>	Budget 2010 (ej revideret) <u>kr.</u>	Realiseret 2009 <u>kr.</u>
<u>Note 9. Øvrige foreningsomkostninger</u>			
Bestyrelseshonorar	108.000	108.000	108.000
Vurderingshonorar, overdragelser	41.423	30.000	0
Valuarvurdering	22.500	20.000	23.700
ABF kontingent	8.750	10.000	17.500
	<u>180.673</u>	<u>168.000</u>	<u>149.200</u>
<u>Note 10. Finansielle indtægter</u>			
Renteindtægter bank	154.943	160.000	26.457
Renter Grundejernes Investeringsfond	1.349	0	1.000
	<u>156.292</u>	<u>160.000</u>	<u>27.457</u>
<u>Note 11. Finansielle omkostninger</u>			
Prioritetsrenter og bidrag	2.263.406	2.545.000	2.717.890
Modtaget ydelsesstøtte byfornyelseslån	-145.352	-145.000	-150.000
Betaling vedrørende renteswap	479.928	465.000	379.164
Indeksregulering af indeksslån	26.487	25.000	24.631
Amortisering af kurstab på obligationslån	0	0	0
	<u>2.624.469</u>	<u>2.890.000</u>	<u>2.971.685</u>

Noter til balance pr. 31. december 2010

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	kr.	kr.
<u>Note 12. Ejendommen, matr. nr. xx, XX-by</u>		
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. januar	310.000.000	335.000.000
Årets opskrivning	18.000.000	0
Tilbageført opskrivning	<u>0</u>	<u>-25.000.000</u>
	328.000.000	310.000.000
Tilgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>328.000.000</u>	<u>310.000.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2010. 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. 328.000.000, og der er ikke afholdt forbedringsarbejder efter denne dato, så ejendommen er værdiansat til kr. 328.000.000

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

Ejendommen er ikke valuarvurderet pr. 31. december 2010.

Note 13. Inventar, driftsmateriel m.v.

Kostpris pr. 1. januar	178.350	178.350
Tilgang	<u>25.000</u>	<u>0</u>
Kostpris pr. 31. december	<u>203.350</u>	<u>178.350</u>
Akkumulerede afskrivninger pr. 1. januar	71.340	35.670
Årets afskrivning	<u>40.670</u>	<u>35.670</u>
Akkumulerede afskrivninger pr. 31. december	<u>112.010</u>	<u>71.340</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>91.340</u>	<u>107.010</u>
Forventet levetid, år	5	5

Noter til balance pr. 31. december 2010

Note 14. Bindingspligt Grundejernes investeringsfond

Så længe der er lejere i ejendommen er andelsboligforeningen pligtig til at indbetale til en konto i Grundejernes Investeringsfond. Indestående på kontoen er bundet (bindingspligt), indtil det dokumenteres overfor Grundejernes Investeringsfond, at der er afholdt tilsvarende vedligeholdelsesudgifter på ejendommen.

Bindingspligten består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond med tillæg af årets skyldige indbetaling. Foreningen har pligt til at vedligeholde ejendommen for et tilsvarende beløb. Bindingspligten formindskes og indeståendet frigives i det omfang afholdte vedligeholdelsesomkostninger overstiger de hos lejerne opkrævede beløb i henhold til bestemmelserne i boligreguleringsloven. Beløbet nedsættes (frigives) ved et lejemåls overgang til andel.

	<u>2010</u> kr.	<u>2009</u> kr.
<u>Note 15. Andre tilgodehavender</u>		
Tilgodehavende forsikringsrefusion, skader	46.251	25.351
Tilgodehavende forsikringsrefusion	0	110.000
Øvrige tilgodehavender	5.140	14.371
	<u>51.391</u>	<u>149.722</u>

Note 16. Likvide beholdninger

	<u>Rente</u> indest. pct. p.a.	<u>Rente</u> gæld pct. p.a.		
X Bank (kassekredit maks. kr. 2.000.000)	2,50	9,50	10.689.494	7.672.534
Y Bank	0,13	14,00	13.997	11.967
Kassebeholdning			6.289	20.831
			<u>10.709.780</u>	<u>7.705.332</u>

Noter til balance pr. 31. december 2010

	2010	2009
	kr.	kr.
<u>Note 17. Egenkapital</u>		
Andelsindskud		
Saldo pr. 1. januar	1.717.828	1.717.828
Tilgang nye andele, bolig nr. x, y og z	<u>11.625</u>	<u>0</u>
Saldo pr. 31. december	<u>1.729.453</u>	<u>1.717.828</u>
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Saldo pr. 1. januar	269.851.840	294.851.840
Årets op- eller nedskrivning	<u>18.000.000</u>	<u>-25.000.000</u>
Saldo pr. 31. december	<u>287.851.840</u>	<u>269.851.840</u>
Overført resultat m.v.		
Saldo pr. 1. januar	-13.069.375	-14.362.575
Tillægsværdi nye andele, bolig nr. x, y og z	875.199	0
Årets ændring i markedsværdi renteswap	-219.899	-100.000
Overført til reserve værdiforringelse ejendom	-16.000.000	0
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering	<u>1.659.205</u>	<u>1.393.200</u>
Saldo pr. 31. december	<u>-26.754.870</u>	<u>-13.069.375</u>
Reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering m.v.		
Saldo pr. 1. januar	0	0
Overført fra overført resultat m.v.	<u>16.000.000</u>	<u>0</u>
Saldo pr. 31. december	<u>16.000.000</u>	<u>0</u>
Reserve til vedligeholdelse af ejendommen		
Saldo pr. 1. januar	3.400.000	3.000.000
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering	<u>300.000</u>	<u>400.000</u>
Saldo pr. 31. december	<u>3.700.000</u>	<u>3.400.000</u>
Egenkapital i alt	<u>282.526.423</u>	<u>261.900.293</u>

Noter til balance pr. 31. december 2010**Note 18. Prioritetsgæld**

De enkelte prioritetslån er nærmere beskrevet på næste side.

	XX Kredit A/S	XX Kredit A/S	XX Kredit A/S	XX Kredit A/S	
	Lån 1	Lån 2	Lån 3	Lån 4	I alt
Restløbetid år	25	19	18		
Renter og bidrag	351.716	235.588	1.676.102		<u>2.263.406</u>
Betalt afdrag i året	687.920	105.333	420.641		<u>1.213.894</u>
Indeksregulering indekslån	0	26.487	0		<u>26.487</u>
Nominel restgæld	18.142.170	3.727.984	29.028.644		<u>50.898.798</u>
Obligationsrestgæld	18.142.170	3.883.055	30.563.488		<u>52.588.713</u>
Kurs	99,95	105,35	100,00		
Kursværdi	18.133.099	4.090.798	30.563.488		<u>52.787.385</u>
Næste års afdrag	695.700	108.500	432.600		<u>1.236.800</u>
		---o0o---			
Renter og bidrag i alt					2.263.406
Modtaget ydelsesstøtte byfornyelseslån					-145.352
Betaling vedr. renteswap					<u>479.928</u>
Rente m.v. i alt vedr. prioritetsgæld					<u>2.597.982</u>

Noter til balance pr. 31. december 2010

Lån 1 XX Kredit A/S

XX Kredit A/S, obligationslån. Variabel rente, CIBOR 6, oprindelig kr. 21.000.000, inkonvertibelt. Rente fastsættes 1. januar og 1. juli. Rente for 2. halvår 2010 = 1,87 pct. p.a.

Lån 2 XX Kredit A/S

XX Kredit A/S, byfornyelseslån, indeksslån, oprindelig kr. 12.000.000, inkonvertibelt. Effektiv rentesats 5,6596 pct. p.a.

Lån 3 XX Kredit A/S

XX Kredit A/S, kontantlån, oprindelig kr. 35.000.000. Pålydende rente 5 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Effektiv rentesats 5,4820 pct. p.a.

Prioritetslån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse

Der er udover de ovenfor nævnte lån tinglyst indeksslån for opr. i alt kr. 27.465.000 til XX Kredit A/S med fuldt ydelsesstøtte. Kursværdien andrager pr. 31. december 2010 kr. 33.068.546. Lånene udløber i år 2045-2047. Lånene indgår ikke i opgørelsen af andelsværdien.

2010	2009
kr.	kr.

Note 19. Finansielle instrumenter (renteswap)

Rentesikring (renteswap), markedsværdi. Aftale om renteombytning til fast rente 4,5 pct. p.a. Sikrer CIBOR 6 lånet oprindelig kr. 21.000.000. Aftalen udløber i 2020.

573.380	353.481
573.380	353.481

Note 20. Varmeregnskab

Indbetalt aconto	1.864.985	1.864.589
Fjernvarmeomkostning	1.531.833	1.479.135
	333.152	385.454

Noter til balance pr. 31. december 2010

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	kr.	kr.
<u>Note 21. Indvendig vedligeholdelse for lejere</u>		
Saldo pr. 1. januar	215.815	242.627
Hensat i året	<u>32.378</u>	<u>31.413</u>
	248.193	274.040
Anvendt	22.237	12.775
Indtægtsført	<u>0</u>	<u>45.450</u>
Saldo pr. 31. december	<u>225.956</u>	<u>215.815</u>
<u>Note 22. Øvrig gæld</u>		
Maler	280.000	0
Varmeanlæg	0	140.000
Fjernvarme	108.189	109.178
Revision og regnskabsmæssig assistance	55.000	53.000
Skyldig A-skat m.v.	53.086	49.675
Dong Energy	41.461	34.234
Trykning af regnskaber m.v.	5.500	5.000
Indbetalingsforpligtelse Grundejernes Investeringsfond	32.650	23.510
Øvrige gældsposter	<u>24.665</u>	<u>23.610</u>
	<u>600.551</u>	<u>438.207</u>

Note 23. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 50.235.378 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld reduceret med afdrag i førstkommende år og med tillæg af markedsværdien af renteswap. Der henvises i øvrigt til note 18 og 19.

Note 24. Eventualforpligtelser m.v.

Sikkerhedsstillelser: Der er tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 4.000.000 til sikkerhed for bankmellemværende.

Foreningens andelshavere: Foreningens andelshavere hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud. Andelshaverne hæfter personligt og solidarisk-pro rata (det aktuelle forhold anføres) for kassekredit i pengeinstitut med kreditmaksimum kr. 2.000.000.

Noter til balance pr. 31. december 2010

Aftale om rentesikring (renteswap): Leverandører af aftalen (XX-kredit) kan i henhold til aftalen om rentesikring kræve, at foreningen stiller yderligere sikkerhed. Der er indgået en rammeaftale med XX-kredit i tilknytning til rentesikringsaftalen med et rammebeløb på 21 mio. kr.

Afgivne garantier: Der er ikke stillet garanti for andelshaveres banklån, ligesom foreningen i øvrigt ikke har påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser.

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 xx lejligheder siden den 19. maj 1994, og foreningen udlejer fortsat yy lejligheder og erhvervslejemål til ikke-medlemmer.

Øvrige noter pr. 31. december 2010

Note 25. Nøgletal

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

Boligtype	Antal	Areal (kvm)
Andelsboliger	295	22.505
Boliglejemål	15	960
Erhvervslejemål	1	110
	311	23.575

Beregnete nøgletal for foreningen

1. Værdiopgørelser pr. 31. december:

	2010	2009
	kr. pr. kvm.	kr. pr. kvm.
	total	total
Offentlig ejendomsvurdering i kr. pr. kvm.	13.913	13.150

	2010	2009
	kr. pr. kvm.	kr. pr. kvm.
	andele	andele
Offentlig ejendomsvurdering i kr. pr. kvm.	14.575	13.775
Foreslået andelsværdi	11.595	11.423
Reserver udenfor andelsværdi	875	151
Andel i foreningens nettogæld m.v.	2.105	2.201
	14.575	13.775

Øvrige noter pr. 31. december 20102. Den løbende drift:

	2010	2009
	kr./kvm.	kr./kvm.
Indtægter pr. kvm:		
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm.	436	435
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm.	516	550
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-kvm.	716	696
	2010 i pct.	2009 i pct.
Regnskabsmæssige procenttal:		
Omkostningsfordeling i pct:		
Ejendomsskat og forsikringer	13	12
Forbrugsafgifter	16	14
Renholdelse	12	12
Vedligeholdelse	14	13
Øvrige omkostninger	8	8
Finansielle poster netto	25	29
Afdrag	12	12
Udgifter m.v.	100	100
Udgifter m.v. består af:		
Omkostninger	6.312.246	6.059.910
Finansielle poster	2.468.177	2.944.228
Prioritetsafdrag	1.213.894	1.209.878
Udgifter m.v. i alt	9.994.317	10.214.016
Boligafgift i pct. af de samlede ejendomsindtægter	91	91

Øvrige noter pr. 31. december 2010

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. 31. december 2010		282.526.423
Heraf generalforsamlingsbestemte reserver		<u>-19.700.000</u>
Foreningens egenkapital reduceret med generalforsamlingsbestemte reserver		262.826.423
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	50.898.798	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-52.787.385</u>	<u>-1.888.587</u>
		<u>260.937.836</u>
Værdi pr. indskudskrone (afrundet)	<u>260.937.836</u>	150,88
	1.729.453	
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den. 10. april. 2010)		149,65

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele

<u>Antal andele</u>	<u>Indskud pr. andelstype (kr.)</u>	<u>Indskud i alt (kr.)</u>	<u>Andelsværdi pr. andelstype (kr.)</u>	<u>Andelsværdi inkl. indskud (kr.)</u>
68	4.800	326.400	724.218	49.246.848
36	7.100	255.600	1.071.240	38.564.628
74	5.300	392.200	799.658	59.174.675
46	6.400	294.400	965.624	44.418.726
65	6.600	429.000	995.800	64.727.016
5	4.900	24.500	739.306	3.696.531
1	7.353	7.353	1.109.412	1.109.412
295		<u>1.729.453</u>		<u>260.937.836</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.

Øvrige noter pr. 31. december 2010

Følsomhedsanalyse (er ikke i modelregnskabet fra Erhvervs- og Selskabsstyrelsen og kan evt. udelades)

Til belysning af, hvordan den beregnede andelskrone på 150,88 påvirkes af ændringer i egenkapitalen (f.eks. ved ændring af den offentlige ejendomsvurdering) vises nedenfor, hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapitalen henholdsvis reduceres eller forøges med kr. 3.280.000, kr. 9.840.000 og kr. 16.400.000. Beløbene svarer til en ændring af 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. 328.000.000.

<u>Ændring i egenkapital</u>	<u>Svarende til pct. ændring ejd.vurd.</u>	<u>Nye andelsværdier i alt</u>	<u>Værdi pr. indskudskrone</u>	<u>Ændring i andelskrone i pct.</u>
-16.400.000	-5%	244.537.836	141,40	-6,29%
-9.840.000	-3%	251.097.836	145,19	-3,77%
-3.280.000	-1%	257.657.836	148,98	-1,26%
0	0	260.937.836	150,88	0,00%
3.280.000	+1%	264.217.836	152,78	+1,26%
9.840.000	+3%	270.777.836	156,57	+3,77%
16.400.000	+5%	277.337.836	160,36	+6,29%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom kr. 16.000.000 og reserve til vedligeholdelse af ejendommen kr. 3.700.000, i alt kr. 19.700.000.

Likviditetsoversigt pr. 31. december 2010

		<u>31/12 2010</u> kr. (afrundet)
Disponible beløb:		
Restancer, andelshavere	78.000	
Lån til andelshavere	48.000	
Forudbetalte omkostninger	51.000	
Likvide beholdninger	<u>10.710.000</u>	10.887.000
Diverse gældsposter:		
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele	3.265.000	
Varmeregnskab	333.000	
Indvendig vedligeholdelse for lejere	226.000	
Forudbetalt boligafgift og leje	8.000	
Mellemregning administrator	5.000	
Øvrig gæld	601.000	
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	<u>3.700.000</u>	<u>8.138.000</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2010		<u><u>2.749.000</u></u>
Likviditetsudviklingen kan specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2010		1.348.000
Formue tilgang:		
Årets overskud efter prioritetsafdrag og hensættelser	472.000	
Afskrivninger	41.000	
Tilgang nye andele (inkl. andelsindsud)	887.000	
Forøgelse af deposita	<u>1.000</u>	<u>1.401.000</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2010		<u><u>2.749.000</u></u>

Udover ovennævnte likviditetsoverskud pr. 31. december 2010 kan der trækkes på kassekreditens maksimum kr. 2.000.000.

Budget for året 2011

	Budget 2011 <small>(ej revideret)</small>	Realiseret 2010	Budget 2010 <small>(ej revideret)</small>
<u>Indtægter:</u>			
Boligafgift	10.000.000	9.806.489	9.800.000
Lejeindtægter, beboelseslejemål	535.000	495.491	535.000
Heraf hensat, Grundejernes Investeringsfond	-30.000	-32.650	-30.000
Lejeindtægter, erhvervslejemål	85.000	78.750	80.000
Vaskeriindtægter	240.000	240.106	210.000
Tilskud efter lov om privat byfornyelse	130.000	143.142	150.000
Andre indtægter	10.000	8.300	10.000
INDTÆGTER I ALT	10.970.000	10.739.628	10.755.000
<u>Omkostninger:</u>			
Ejendomsskatter	1.070.000	1.038.792	1.000.000
Forsikringer	276.000	268.345	345.000
Vandafgift	1.000.000	903.960	1.000.000
Renovation	500.000	509.014	485.000
Elforbrug fællesarealer	160.000	151.473	170.000
Viceværtsservice	650.000	637.746	600.000
Vinduespolering	395.000	381.820	320.000
Gårdlaug	250.000	216.637	350.000
Vedligeholdelse, løbende	500.000	485.681	600.000
Vedligeholdelse, genopretning og reovering:			
Maler	500.000	903.750	100.000
Udskiftning af kælderdøre	600.000	0	0
Administrationshonorar	446.000	350.000	350.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	57.000	55.000	55.000
Varmeregnskabshonorar	75.000	71.196	68.000
Gebyrer m.v.	70.000	67.131	120.000
Kontorartikler	25.000	17.980	25.000
Bestyrelseshonorar	108.000	108.000	108.000
transport	6.682.000	6.166.525	5.696.000

Budget for året 2011

	Budget 2011 (ej revideret)	Realiseret 2010	Budget 2010 (ej revideret)
transport	6.682.000	6.166.525	5.696.000
Vurderingshonorar, overdragelser	45.000	41.423	30.000
ABF kontingent	10.000	8.750	10.000
Indvendig vedligeholdelse for lejere	33.000	32.378	34.800
Afskrivning inventar m.v.	41.000	40.670	40.000
Øvrige	20.000	22.500	20.000
OMKOSTNINGER I ALT	6.831.000	6.312.246	5.830.800
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	4.139.000	4.427.382	4.924.200
<u>Finansielle poster:</u>			
Finansielle indtægter	150.000	156.292	160.000
Prioritetsrenter og bidrag	-2.245.000	-2.263.406	-2.545.000
Modtaget ydelsesstøtte byfornyelseslån	145.000	145.352	145.000
Betaling vedrørende renteswap	-500.000	-479.928	-465.000
Indeksregulering af indeksslån	-25.000	-26.487	-25.000
FINANSIELLE POSTER, NETTO	-2.475.000	-2.468.177	-2.730.000
RESULTAT FØR SKAT	1.664.000	1.959.205	2.194.200
Skat af årets resultat	0	0	0
ÅRETS RESULTAT	1.664.000	1.959.205	2.194.200
Forslag til resultatdisponering:			
Hensat til vedligeholdelse af ejendommen	300.000	300.000	0
Overført til næste år	1.364.000	1.659.205	1.294.200
DISPONERET I ALT	1.664.000	1.959.205	1.294.200

Budget for året 2011

	Budget 2011 <small>(ej revideret)</small>	Realiseret 2010	Budget 2010 <small>(ej revideret)</small>
Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:			
Resultat overført til næste år, jf. foran	1.364.000	1.659.205	1.294.200
Betalte prioritetsafdrag	-1.237.000	-1.213.894	-1.300.000
Tilbageført indeksregulering af restgæld på indekslån, som afdrages i senere år	25.000	26.487	25.000
Genopretning og renovering af ejendommen	1.100.000	903.750	100.000
Resultat af ordinær drift	1.252.000	1.375.548	119.200
Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering	-1.100.000	-903.750	-100.000
Årets resultat med fradrag af prioritets- afdrag og hensættelser	152.000	471.798	19.200

Likviditetsoversigt for året 2011

Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2011	2.749.000
Årets budgetterede resultat 2011 efter prioritetsafdrag og hensættelser	152.000
Tilbageført ikke likviditetsmæssige afskrivninger	41.000
Likviditetsoverskud pr. 31. december 2011	2.942.000

Udover ovennævnte likviditetsoverskud pr. 31. december 2011 kan der trækkes på kassekreditens maksimum kr. 2.000.000. Der er i likviditetsoverskuddet pr. 31. december 2011 fragået hensættelser til vedligeholdelse af ejendom med kr. 4.000.000.

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.