

**Andelsboligforeningen Nørrebrohus**

**Årsrapport for 2011**

**87. regnskabsår**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
GENERELLE OPLYSNINGER	1
BESTYRELSESPÅTEGNING	2
REVISIONSPÅTEGNING	3-4
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	5-8
RESULTATOPGØRELSE	9-10
AKTIVER	11
PASSIVER	12
NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE	13-16
NOTER TIL BALANCE	17-21
ØVRIGE NOTER	22-27
LIKVIDITETSOVERSIGT	28-29
BUDGET FOR ÅRET 2012	30-32

## Generelle oplysninger

## NAVY

## Andelsboligforeningen Nørrebrohus

Nørrebrogade 226-230, Borgmestervangen 2-6, Mimersgade 107-113

2200 København N

Matrikelnummer: Udenbys Klædebo Kvarter, Kbh. 5080

CVR-nr. 62 77 67 14

## BESTYRELSE

Ole Jespersen (formand)

Bente Clausen

Jan Malinowski

Sidsel Vejen Blomqvist

**Stella Borne Mikkelsen**

## ADMINISTRATOR

Grubbe Advokater Advokatanpartsselskab

Åbenrå 31

Postbox 63

1002 København K

Telefon 33 13 11 35

Telefax 33 93 11 41

E-mail: grubbe@grubbe-advo.dk

**INTERNE REVISORER**

Thomas Suenson

**Margit Vainer**

## 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 / 2012

**Dirigent:**

[illegible]

### **Bestyrelsespåtegning**

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2011 for Andelsboligforeningen Nørrebrohus.

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

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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. marts 2012

#### **Administrator:**

Grubbe Advokater Advokatanpartsselskab

#### **Bestyrelse:**

Ole Jespersen  
(formand)

Bente Clausen

Jan Malinowski

Sidsel Vejen Blomqvist

Stella Borne Mikkelsen

#### **Interne revisorer:**

Thomas Suenson

Margit Valner

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

### **Til andelshaverne i andelsboligforeningen Nørrebrohus**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Nørrebrohus for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes 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 udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for foreningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

**Den uafhængige revisors påtægning på årsregnskabet****Konklusion**

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

København, den 12. marts 2012  
**Gyrn · Lops · Brandt**  
**Statsautoriserede Revisorer A/S**

Jørgen Jørgensen  
statsautoriseret revisor

### **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Nørrebrohus 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 2011 med den faktiske restgæld, hvor prioritetsgælden sidste år blev medtaget til kontantværdi, hvilket har betydet en nedsættelse primo af egenkapitalen med kr. 70.911. Ændringen er alene af regnskabsmæssig karakter, og ændringen har ingen betydning for beregning af andelsværdierne.

Anvendt regnskabspraksis er herudover uændret i forhold til tidligere år.

### **RESULTATOPGØRELSEN**

#### **Opstillingsform**

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

#### **Indtægter**

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i resultatopgørelsen.

#### **Omkostninger**

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

## Anvendt regnskabspraksis

### **Finansielle poster**

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og renter af indestående i Grundejernes Investeringsfond.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt renter af bankgæld.

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

### **Skat af årets resultat**

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

### **Forslag til resultatdisponering**

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

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

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

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

Opskrivninger tilbagesendes 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.



### **Anvendt regnskabspraksis**

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

#### **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.

#### **Egenkapital**

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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

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

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.

#### **Prioritetsgæld**

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

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

#### **Øvrige gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

#### **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.

## Anvendt regnskabspraksis

### ØVRIGE NOTER

#### **Nøgletal**

De i note 26 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 27. 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 2011

	<u>Note</u>	<u>Realiseret 2011 kr.</u>	<u>Budget 2011 (ej revideret) kr.</u>	<u>Realiseret 2010 kr.</u>
<b><u>Indtægter:</u></b>				
Boligaft	1	4.573.675	4.571.000	4.293.767
Løjeindtæger	2	236.486	230.000	267.631
Vaskeriindtægter		27.032	26.000	25.732
Antenneregnskab	12	3.182	0	237
Tilskud efter lov om privat byfornyelse	3	24.822	25.000	60.280
Andre indtægter	4	89.924	76.000	32.580
<b>INDTÆGTER I ALT</b>		<b><u>4.955.121</u></b>	<b><u>4.928.000</u></b>	<b><u>4.680.227</u></b>
<b><u>Omkostninger:</u></b>				
Ejendomsskat og forsikringer	5	902.001	904.000	802.792
Forbrugsafgifter	6	436.985	470.000	522.738
Renholdelse	7	552.801	626.000	601.945
Vedligeholdelse, løbende	8	769.321	812.000	571.408
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	9	680.747	4.550.000	590.766
Administrationsomkostninger	10	398.198	399.000	340.452
Øvrige foreningsomkostninger	11	103.013	108.000	149.498
<b>OMKOSTNINGER I ALT</b>		<b><u>3.843.066</u></b>	<b><u>7.869.000</u></b>	<b><u>3.579.599</u></b>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>		<b><u>1.112.055</u></b>	<b><u>-2.941.000</u></b>	<b><u>1.100.628</u></b>
Finansielle indtægter	13	57.460	0	176
Finansielle omkostninger	14	<u>921.717</u>	<u>1.001.000</u>	<u>985.162</u>
<b>FINANSIELLE POSTER, NETTO</b>		<b><u>864.257</u></b>	<b><u>1.001.000</u></b>	<b><u>984.986</u></b>
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>		<b>247.798</b>	<b>-3.942.000</b>	<b>115.642</b>
Skat af årets resultat		0	25.000	22.150
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b><u>247.798</u></b>	<b><u>-3.967.000</u></b>	<b><u>93.492</u></b>

**Resultatopgørelse for 2011**

	<u>Note</u>	Realiseret <b>2011</b> kr.	Budget <b>2011</b> (ej revideret) kr.	Realiseret <b>2010</b> kr.
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>				
Overført til næste år		247.798	-3.967.000	93.492
<b>DISPONERET I ALT</b>		<b>247.798</b>	<b>-3.967.000</b>	<b>93.492</b>

---oDo---

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

Årets resultat	247.798	-3.967.000	93.492
Betalte prioritetsafdrag	-429.658	-385.000	-278.843
Genopretning og renovering af ejendommen	680.747	4.550.000	590.766
<b>Resultat af ordinær drift</b>	<b>498.887</b>	<b>198.000</b>	<b>405.415</b>
Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering	-680.747	-4.550.000	-590.766
<b>Årets resultat med fradrag af prioritets- afdrag og hensættelser</b>	<b>-181.860</b>	<b>-4.352.000</b>	<b>-185.351</b>

**Balance pr. 31. december 2011****- AKTIVER -**

	<u>Note</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
		kr.	kr.
Ejendommen, matr. nr. Udenbys Klædebo Kvarter, Kbh. 5080 (Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2010 kr. 220.000.000)	15	220.000.000	220.000.000
<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>		<b>220.000.000</b>	<b>220.000.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		<b>220.000.000</b>	<b>220.000.000</b>
Indestående i Grundejernes Investeringsfond	16	73.086	44.616
Restancer, andelshavere		0	4.414
Beboerkonto, lejerfraflytning		9.940	19.465
Beboerkonto, fraflyttere		2.720	0
Andre tilgodehavender	17	57.339	2.100
Forudbetalte omkostninger	18	7.338	3.520
<b>TILGODEHAVENDER</b>		<b>150.423</b>	<b>74.115</b>
<b>LIKVIDE BEHOLDNINGER</b>	19	<b>5.718.833</b>	<b>359.951</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		<b>5.869.256</b>	<b>434.066</b>
<b>AKTIVER</b>		<b>225.869.256</b>	<b>220.434.066</b>

**Balance pr. 31. december 2011****- P A S S I V E R -**

	<u>Note</u>	<u>2011</u> <u>kr.</u>	<u>2010</u> <u>kr.</u>
<b>Egenkapital excl. andre reserver</b>			
Andelsindskud		181.203	179.964
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		188.116.234	188.116.234
Overført resultat m.v.		<u>2.703.104</u>	<u>1.582.456</u>
<b>Egenkapital excl. andre reserver</b>		<b><u>191.000.541</u></b>	<b><u>189.878.654</u></b>
 <b>Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)</b>			
Reserveret vedr. trapper		68.600	82.850
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		<u>11.989.584</u>	<u>11.989.584</u>
<b>Andre reserver</b>		<b><u>12.058.184</u></b>	<b><u>12.072.434</u></b>
 <b>EGENKAPITAL</b>	<b>22</b>	<b><u>203.058.725</u></b>	<b><u>201.951.088</u></b>
 Prioritetsgæld	20	21.641.861	16.800.608
Nøglededeposita		12.890	12.890
Varmeregnskab	21	163.453	103.441
Forudbetalt løbende boligafgift		2.801	6.409
Beboerkonto, lejerfraflytning		0	37.144
Beboerkonto, andelssalg		15.375	0
Beboerkonto, fraflyttere		28.405	709.165
Forudbetalt leje og deposita		564.446	545.522
Varmedeposita		5.000	4.500
Øvrig gæld	23	<u>376.300</u>	<u>263.299</u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>24</b>	<b><u>22.810.531</u></b>	<b><u>18.482.978</u></b>
 <b>PASSIVER</b>		<b><u>225.869.256</u></b>	<b><u>220.434.066</u></b>

Eventualforpligtelser m.v., nøgletal og andelsværdier, note 25-26-27

**Noter til resultatopgørelse for 2011**

	<b>Realiseret 2011 kr.</b>	<b>Budget 2011 (ej revideret) kr.</b>	<b>Realiseret 2010 kr.</b>
<b><u>Note 1. Boligafgift</u></b>			
Boligafgift - medlemmer	4.573.675	4.571.000	4.293.767
	<b>4.573.675</b>	<b>4.571.000</b>	<b>4.293.767</b>
<b><u>Note 2. Lejeindtægter</u></b>			
Lejeindtægter, beboelses- og erhvervslejemål	236.486	230.000	267.631
	<b>236.486</b>	<b>230.000</b>	<b>267.631</b>
<b><u>Note 3. Tilskud, privat byfornyelse</u></b>			
Tilskud i henhold til bestemmelserne om privat byfornyelse nedtrappes over en årrække og er bortfaldet helt i 3. kvartal kv. år 2011.			
<b><u>Note 4. Andre indtægter</u></b>			
Påkravsgebyr	1.275	0	1.750
Frømløjeafgift	9.681	10.000	10.270
Overdragelsesgebyr	30.000	10.000	20.000
Gebyr overført til reserve vedr. trapper	-12.000	0	0
Lønsumsafgift retur	57.014	56.000	0
Andre indtægter	3.954	0	560
	<b>89.924</b>	<b>76.000</b>	<b>32.580</b>
<b><u>Note 5. Ejendomsskat og forsikringer</u></b>			
Ejendomsskatter	708.512	709.000	630.558
Forsikringer	193.489	195.000	172.234
	<b>902.001</b>	<b>904.000</b>	<b>802.792</b>
<b><u>Note 6. Forbrugsafgifter</u></b>			
Vandafgift	346.484	370.000	426.979
Elforbrug fællesarealer	90.501	100.000	95.759
	<b>436.985</b>	<b>470.000</b>	<b>522.738</b>

**Noter til resultatopgørelse for 2011**

	Realiseret 2011 kr.	Budget 2011 (ej revideret) kr.	Realiseret 2010 kr.
<b><u>Note 7. Renholdelse</u></b>			
Vicevært	378.777	372.000	361.722
Trappevask	145.810	146.000	117.914
Vinduespolering	19.800	10.000	9.400
Hovedrengøring	0	40.000	39.975
Sociale ydelser	5.079	6.000	18.969
Snerydning	13.563	10.000	9.995
Kørsel affald	0	6.000	0
Renholdelse af fortov	31.023	31.000	31.911
Refusion Kbh. Kommune vedr. renholdelse fortov 2005-10	-49.432	0	0
Anden renholdelse	8.181	5.000	12.059
	<b>552.801</b>	<b>626.000</b>	<b>601.945</b>
<b><u>Note 8. Vedligeholdelse, løbende</u></b>			
Drift af vaskeri	65.164		15.659
Varmeanlæg	128.449		84.690
Elektriker	26.261		72.513
Maler	26.250		12.863
Overført til reserve vedr. trapper	-26.250		0
Tømrer	43.910		92.397
Murer	20.775		62.403
VVS	336.242		97.976
Glarmester	20.962		5.964
Kloakarbejde	19.064		5.565
Gårdplads og vej	25.818		26.373
Andre installationer	3.908		1.750
Tilstandsrapport	18.750		0
Anden vedligeholdelse	44.902		81.649
<b>Mellemsum</b>	<b>754.205</b>	<b>800.000</b>	<b>559.802</b>
Elektrolyse (udsyring og rensning af varmtvandsbeholdere)	15.116	12.000	11.606
	<b>769.321</b>	<b>812.000</b>	<b>571.408</b>



**Noter til resultatopgørelse for 2011**

	Realiseret 2011 kr.	Budget 2011 (ej revideret) kr.	Realiseret 2010 kr.
<b><u>Note 9. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</u></b>			
Dræn og fugtsikring a conto	241.829	4.500.000	539.766
Vinduesudskiftning a conto	438.918	0	0
Fugtsikring etape 2 og 3	0	50.000	0
Ingeniørrådgivning, vinduer	0	0	51.000
	<b>680.747</b>	<b>4.550.000</b>	<b>590.766</b>

**Note 10. Administrationsomkostninger**

Administrationshonorar	282.566	285.000	229.176
Revision (Incl. rest vedr. 2010 kr. 1.875)	39.250	37.000	37.375
Varmeregnskabshonorar	64.995	65.000	62.667
Gebyrer m.v.	11.283	12.000	11.234
Andre administrationsudgifter	104	0	0
	<b>398.198</b>	<b>399.000</b>	<b>340.452</b>

**Note 11. Øvrige foreningsomkostninger**

Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	25.600	22.000	22.400
Kopiering og kontorartikler	9.606	12.000	11.366
Blomster og gaver	12.651	18.000	17.033
Møder og generalforsamling	14.931	10.000	9.264
Telefon	5.678	6.000	5.870
Honorar til sekretær	0	7.000	0
Tilskud til kurser og fester	8.910	10.000	1.150
Omkostninger ved omprioritering	0	0	43.192
Ejendommens andel i varmeudgifter	16.303	11.000	11.001
Hjemmeside	5.625	0	0
Andre foreningsudgifter	2.802	10.000	20.581
Andre abonnementer	907	1.000	891
Tab lejere	0	0	6.750
Andre udgifter	0	1.000	0
	<b>103.013</b>	<b>108.000</b>	<b>149.498</b>

**Noter til resultatopgørelse for 2011**

	Realiseret 2011 kr.	Budget 2011 (ej revideret) kr.	Realiseret 2010 kr.
<b><u>Note 12. Antenne</u></b>			
Indbetalt af medlemmer	116.344	113.000	73.132
Signallevering, Copy-Dan m.v.	- 113.162	113.000	72.895
<b>Nettooverskud</b>	<b>3.182</b>	<b>0</b>	<b>237</b>

**Note 13. Finansielle indtægter**

Renteindtægter bank	24.897	0	176
Renter Grundejernes Investeringsfond	1.207	0	0
Reservefondsudlodning	31.356	0	0
	<b>57.460</b>	<b>0</b>	<b>176</b>

**Note 14. Finansielle omkostninger**

Prioritetsrenter og bidrag	917.319	981.000	965.257
Renter bank	3.832	20.000	19.843
Andre renter	566	0	62
	<b>921.717</b>	<b>1.001.000</b>	<b>985.162</b>

**Noter til balance pr. 31. december 2011**

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	kr.	kr.
<b><u>Note 15. Ejendommen, matr. nr. Udenbys Klædebo Kvarter, Kbh. 5080</u></b>		
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. januar	220.000.000	223.000.000
Årets nedskrivning	<u>0</u>	<u>-3.000.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b><u>220.000.000</u></b>	<b><u>220.000.000</u></b>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 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. 220.000.000, og der er ikke afholdt forbedringsarbejder efter denne dato, så ejendommen er værdiansat til kr. 220.000.000

Det må antages, at den offentlige ejendomsvurdering, er følsom overfor renteudsving.

Ejendommen er ikke valuarvurderet pr. 31. december 2011.

**Note 16. Bindingspligt Grundejernes Investeringsfond**

Så længe der er minimum 3 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. 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 lejermåls overgang til andel. Da der nu kun resterer 2 lejeboliger i foreningen, vil administrator i 2012 anmode Grundejernes Investeringsfond om at frigive indestående beløb.

**Noter til balance pr. 31. december 2011**

	<u>2011</u> kr.	<u>2010</u> kr.
<b><u>Note 17. Andre tilgodehavender</u></b>		
Andre tilgodehavender	<u>57.339</u>	<u>2.100</u>
	<b><u>57.339</u></b>	<b><u>2.100</u></b>
<b><u>Note 18. Forudbetalte omkostninger</u></b>		
Forudbetalte omkostninger (Dong Energy og Københavns Energi)	<u>7.338</u>	<u>3.520</u>
	<b><u>7.338</u></b>	<b><u>3.520</u></b>
<b><u>Note 19. Likvide beholdninger</u></b>		
Danske Bank giro	5.571	7.273
Bestyrelseskonto	10.134	10.097
Bank (kassekreditmaks. kr. 1.650.000)	5.693.978	341.306
Kassebeholdning	<u>9.150</u>	<u>1.275</u>
	<b><u>5.718.833</u></b>	<b><u>359.951</u></b>
<b><u>Note 20. Prioritetsgæld</u></b>		
De enkelte prioritetsslån er nærmere beskrevet på side 21.		
<b><u>Note 21. Varmeregnskab</u></b>		
Indbetalt aconto	626.537	602.620
Fjernvarmeomkostning	<u>463.084</u>	<u>499.179</u>
Varmeregnskab i alt	<b><u>-163.453</u></b>	<b><u>-103.441</u></b>

**Noter til balance pr. 31. december 2011**

	<u>2011</u> kr.	<u>2010</u> kr.
<b><u>Note 22. Egenkapital</u></b>		
<b>Andelsindskud</b>		
Saldo pr. 1. januar	179.964	179.964
Tilgang nye andele, bolig nr. 98	<u>1.239</u>	<u>0</u>
Saldo pr. 31. december	<u><b>181.203</b></u>	<u><b>179.964</b></u>
<b>Reserve for opskrivning af foreningens ejendom</b>		
Saldo pr. 1. januar	188.116.234	191.116.234
Årets op- eller nedskrivning	<u>0</u>	<u>-3.000.000</u>
Saldo pr. 31. december	<u><b>188.116.234</b></u>	<u><b>188.116.234</b></u>
<b>Overført resultat m.v.</b>		
Saldo pr. 1. januar	1.582.456	1.002.927
Almindelig reservefond pr. 1. januar	0	1.263.892
Kurstab ved indfrielse af lån	0 -	848.766
Tillægsværdi ny andel 98 (kr. 993.761 - mæglerhonorar 50.000)	943.761	0
Kursreguleringsfond	- 70.911	70.911
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering	<u>247.798</u>	<u>93.492</u>
Saldo pr. 31. december	<u><b>2.703.104</b></u>	<u><b>1.582.456</b></u>
<b>Reserve vedr. trapper</b>		
Saldo pr. 1. januar	82.850	149.925
Overført fra overdragelsesbidrag	12.000	0
Anvendt	<u>-26.250</u>	<u>-67.075</u>
Saldo pr. 31. december	<u><b>68.600</b></u>	<u><b>82.850</b></u>
<b>Reserve til vedligeholdelse af ejendommen</b>		
Saldo pr. 1. januar	<u>11.989.584</u>	<u>11.989.584</u>
Saldo pr. 31. december	<u><b>11.989.584</b></u>	<u><b>11.989.584</b></u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u><b>203.058.725</b></u>	<u><b>201.951.088</b></u>

**Noter til balance pr. 31. december 2011**

		<u>2011</u>	<u>2010</u>
		kr.	kr.
<b><u>Note 23. Øvrig gæld</u></b>			
Skyldige omkostninger:			
Hareskov Byggeservice	4.337		
Blomster og gaver	12.601		
Københavns Energi	18.012		
Revision og optryk	41.375		
Zacho-Lind	135.368		
Tormax	2.128		
Dong Energy	7.692		
Københavns Energi	119.044		
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	<u>25.600</u>	366.157	231.303
Skyldig selskabsskat		0	22.150
Skyldig A-skat m.v.		<u>10.143</u>	<u>9.846</u>
		<b><u>376.300</u></b>	<b><u>263.299</u></b>

**Note 24. Gældsforpligtelser**

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 21.200.057 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld reduceret med afdrag i førstkomende år. Der henvises i øvrigt til note 20.

Foreningen har pr. 31. december 2011 ingen aftale om rentesikring (renteswap).

**Note 25. Eventualforpligtelser m.v.**

Sikkerhedsstillelser: Der er på foreningens ejendom tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 4.400.000, til sikkerhed for kassekredit med maksimum kr. 1.650.000.

Foreningens andelshavere: Foreningens andelshavere hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud. Det kan oplyses, at Danske Bank A/S har anført i kassekreditkontrakten, at foreningens medlemmer hæfter personligt og pro rata i henhold til foreningens vedtægter.

Foreningen har stillet garanti for 1 lån til delvis finansiering af køb af lejlighed. Garantiene er maksimeret til i alt kr. 101.719.

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. Det er afhændet 10 lejligheder siden den 19. maj 1994, og foreningen udlejer fortsat 2 lejligheder og 1 erhvervslejemål til ikke-medlemmer.

Noter til balance

Kurs	Restløbe- tid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Nominal restgæld	Obligations- restgæld	Næste års afdrag	Kursværdi
Københavns Hypotekforening (Nykredit), obligationslån, opr. kr. 640.000. Udløbet	0	3.463	45.627	0	0	0	0
Københavns Hypotekforening (Nykredit), obligationslån, opr. kr. 685.000. Pålydende rente 4% p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Effektiv rentesats 4% p.a.	1	4.305	29.945	33.715	33.715	15.423	33.715
Realkredit Danmark, kontantlån opr. kr. 2.200.000. Pålydende rente 5% p.a. konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Effektiv rentesats 5,7032% p.a. Lånet omprioriteres pr. 1. april 2012 til et nyt lån med samme restløbetid, men en lavere rente.	26	130.331	32.752	2.097.480	2.254.487	34.660	2.254.487
Realkredit Danmark, kontantlån opr. kr. 14.632.000. Pålydende rente 4% p.a. konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Effektiv rentesats 4,3240% p.a.	26	697.072	294.696	14.337.304	14.843.599	306.028	14.843.599
Realkredit Danmark, kontantlån opr. kr. 5.200.000. Pålydende rente 4% p.a. konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Effektiv rentesats 4,4768% p.a.	29	82.149	26.638	5.173.362	5.473.119	85.693	5.473.119
<b>I alt</b>		<b>917.320</b>	<b>429.658</b>	<b>21.641.861</b>	<b>22.604.920</b>	<b>441.804</b>	<b>22.604.920</b>

Øvrige noter pr. 31. december 2011

**Note 26. Nøgletal**

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Nørrebrohus anvendes fordelingstal som fordelingsnøgle.

Ejendommens areal udgør ifølge foreningens oplysninger følgende:

<b>Boligtype</b>	<b>Antal</b>	<b>Areal (kvm)</b>
Andelsboliger	121	12.554
Andelsboliger erhverv	7	622
Boliglejemål	2	234
Erhvervslejemål	1	159
Foreningens kontor		106
	<b>131</b>	<b>13.675</b>

**Beregnete nøgletal for foreningen**

1. Værdioppgørelser pr. 31. december:

	<b>2011</b>	<b>2010</b>
	<b>kr./kvm.</b>	<b>kr./kvm.</b>
	<b>total</b>	<b>total</b>
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	16.088	16.088
	<b>2011</b>	<b>2010</b>
	<b>kr./kvm.</b>	<b>kr./kvm.</b>
	<b>andele</b>	<b>andele</b>
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	16.697	16.827
Foreslået andelsværdi	14.423	14.523
Reserver uden for andelsværdi	915	923
Andel i foreningens nettogæld m.v.	1.359	1.381
	<b>16.697</b>	<b>16.827</b>



**Øvrige noter pr. 31. december 2011**

	<u>2011</u> <u>kr./kvm.</u>	
<b>2. Den løbende drift:</b>		
Indtægter pr. kvm:		
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm.	<u>345</u>	
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm.	<u>386</u>	
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-kvm.	<u>936</u>	
	<u>2011 i pct.</u>	<u>2010 i pct.</u>
Regnskabsmæssige procenttal:		
Vedligeholdelse	28	24
Øvrige omkostninger	46	50
Finansielle poster netto	18	20
Afdrag	<u>8</u>	<u>6</u>
<b>Udgifter m.v.</b>	<u>100</u>	<u>100</u>
<b>Boligafgift i pct. af de samlede ejendomsindtægter</b>	<u>92</u>	<u>92</u>

**Note 27. 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 2011		203.058.725
Heraf generalforsamlingsbestemte reserver		<u>-12.058.184</u>
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		191.000.541
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	21.641.861	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-22.604.920</u>	<u>-963.059</u>
Samlede andelsværdier		<b>190.037.482</b>
Heraf andelsværdier fordelt efter indskud		<u>-7.632.283</u>
Rest til fordeling efter fordelingstal		182.405.199
Værdi pr. fordelingstal	<u>182.405.199</u> 15.345	<b>11.886,95</b>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den. 10. maj 2011)		<b>11.959,49</b>

### Øvrige noter pr. 31. december 2011

Egenkapitalen fordeles efter vedtægternes § 6 stk 1 således, at beløb op til indskud x 42,12 fordeles efter indskud, og beløb herudover fordeles efter fordelingstal. Andelenes samlede indskud udgør kr. 181.203 og andelenes samlede fordelingstal udgør 15.345.

I tiden indtil næste ordinære generalforsamling, foreslår bestyrelsen, at følgende priser vil blive godkendt ved salg af andelslejligheder:

1) Pr. statusdagen 31. december 2011 godkendes i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning i 2011 priser svarende til  $42,12 \times 11.959,49 \times \text{fordelingstallet}$ . Dette svarer for foreningen som helhed til  $42,12 \times 181.203 + 11.959,49 \times 15.345$ , eller i alt kr. 191.150.644 .

2) Efter vedtægternes § 14 kan priserne beregnes til  $42,12 \times \text{indskuddet} + 11.170,10 \times \text{fordelingstallet}$ . Dette svarer for foreningen som helhed til  $42,12 \times 181.203 + 11.170,10 \times 15.345$ , eller i alt kr. 179.037.482. De samlede andelsværdier svarer til den bogførte egenkapital kr. 190.037.482 minus 5 % af ejendomsværdien kr. 11.000.000, netto kr. 179.037.482.

3) Under henvisning til vedtægternes § 14 handles til maksimal lovlig pris:  
Pr. 1. marts 2012 godkendes priser svarende til  $42,12 \times \text{indskuddet} + 11.886,95 \times \text{fordelingstallet}$ , hvilket for foreningen som helhed svarer til  $42,12 \times 181.203 + 11.886,95 \times 15.345$ , eller i alt kr. 190.037.482.

Der handles til disse priser, idet der efter vedtægternes § 14 ikke behøver at ske nedsættelse af priserne længere ned end til maksimal lovlig pris, selv om prisen opgjort efter vedtægterne ville være lavere.

De enkelte andelsværdier er specificeret på side 25-27.

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.

**Specifikation af andelsværdier**

<b>Bolig nr.</b>	<b>Indskud</b>	<b>Fordelingstal</b>	<b>Andelsværdier</b>
1	780	77	948.149
2	935	77	954.677
3	935	77	954.677
4	935	77	954.677
5	935	77	954.677
6	935	77	954.677
7	935	77	954.677
8	935	77	954.677
9	935	77	954.677
10	935	77	954.677
11	911	75	929.892
12	911	75	929.892
13	1.288	106	1.314.267
14	1.275	105	1.301.832
15	1.288	106	1.314.267
16	1.275	105	1.301.832
17	1.288	106	1.314.267
18	570	105	1.272.138
19	1.251	103	1.277.048
20	1.239	102	1.264.655
21	1.227	101	1.252.263
22	1.227	101	1.252.263
23	1.226	101	1.252.221
24	1.227	101	1.252.263
25	1.226	101	1.252.221
26	1.227	101	1.252.263
27	1.227	101	1.252.263
28	1.227	101	1.252.263
29	1.227	101	1.252.263
30	1.227	101	1.252.263
31	1.190	98	1.215.044
32	1.190	98	1.215.044
33	935	77	954.677
34	935	77	954.677
35	935	77	954.677
36	935	77	954.677
37	935	77	954.677
38	935	77	954.677
39	935	77	954.677
40	935	77	954.677
41	935	77	954.677
42	935	77	954.677
43	911	75	929.892
44	911	75	929.892
45	960	79	979.504
46	935	77	954.677
47	802	66	818.319
48	935	77	954.677
49	802	66	818.319
50	935	77	954.677
51	802	66	818.319
52	935	77	954.677
53	802	66	818.319
54	911	75	929.892
55	777	64	793.492
<b>Transport</b>	<b>55.907</b>	<b>4.674</b>	<b>57.914.392</b>

<u>Bolig nr.</u>	<u>Indskud</u>	<u>Fordelingstal</u>	<u>Andelsværdier</u>
<b>Transport</b>	<b>55.907</b>	<b>4.674</b>	<b>57.914.392</b>
56	1.202	99	1.227.436
57	899	74	917.500
58	1.203	99	1.227.478
59	899	74	917.500
61	750	74	911.224
62	1.203	99	1.227.478
63	899	74	917.500
64	1.203	99	1.227.478
65	899	74	917.500
66	1.179	97	1.202.693
67	730	72	886.608
68	1.288	106	1.314.267
69	1.275	105	1.301.832
70	1.288	106	1.314.267
71	1.275	105	1.301.832
72	1.228	106	1.311.740
73	450	105	1.267.083
74	1.288	106	1.314.267
75	1.275	105	1.301.832
76	1.288	106	1.314.267
77	1.275	105	1.301.832
78	1.251	103	1.277.048
79	1.239	102	1.264.655
80	1.264	104	1.289.482
82	385	140	1.680.389
83	2.187	180	2.231.767
84	1.701	140	1.735.819
85	2.187	180	2.231.767
86	1.701	140	1.735.819
87	2.187	180	2.231.767
88	1.420	140	1.723.983
89	2.187	180	2.231.767
90	1.665	137	1.698.642
91	2.138	176	2.182.155
92	1.239	102	1.264.655
93	1.531	126	1.562.241
94	1.239	102	1.264.655
95	1.531	126	1.562.241
96	1.000	102	1.254.589
97	1.531	126	1.562.241
98	1.239	102	1.264.655
99	1.000	126	1.539.875
100	1.202	99	1.227.436
101	1.482	122	1.512.642
102	1.288	106	1.314.267
103	1.275	105	1.301.832
104	500	106	1.281.076
105	1.275	105	1.301.832
106	1.288	106	1.314.267
107	1.275	105	1.301.832
108	1.288	106	1.314.267
109	1.275	105	1.301.832
110	1.251	103	1.277.048
111	1.239	102	1.264.655
112	1.725	142	1.760.603
113	2.223	183	2.268.944
<b>Transport</b>	<b>129.311</b>	<b>11.073</b>	<b>137.070.754</b>

<u>Bolig nr.</u>	<u>Indskud</u>	<u>Fordelingstal</u>	<u>Andelsværdier</u>
Transport	129.311	11.073	137.070.754
114	1.725	142	1.760.603
115	2.406	198	2.454.956
117	2.223	183	2.268.944
118	1.725	142	1.760.603
119	2.175	179	2.219.374
120	1.677	138	1.711.034
121	3.000	247	3.062.436
122	6.000	494	6.124.872
123	8.500	700	8.678.883
124	6.000	494	6.124.872
125	2.500	206	2.554.011
126	4.060	334	4.141.247
128	3.840	316	3.918.016
129	1.275	105	1.301.832
131	1.275	105	1.301.832
132	1.288	106	1.314.267
133	2.223	183	2.268.944
	<u>181.203</u>	<u>15.345</u>	<u>190.037.482</u>

**Likviditetsoversigt pr. 31. december 2011****31/12 2011**  
**kr.****Disponible beløb:**

Indestående i Grundejernes Investeringsfond	73.100	
Beboerkonto, lejerfraflytning	9.900	
Beboerkonto, fraflyttere	2.700	
Andre tilgodehavender	57.400	
Forudbetalte omkostninger	7.300	
Kassekredit maksimum	1.650.000	
Likvide beholdninger	<u>5.718.800</u>	7.519.200

**Diverse gældsposter:**

Nøglededeposita	12.900	
Varmeregnskab	163.400	
Forudbetalt løbende boligafgift	2.800	
Beboerkonto, andelssalg	15.400	
Beboerkonto, fraflyttere	28.400	
Varmedeposita	5.000	
Øvrig gæld	376.300	
Hensat gebyr til istandsættelse af trapper ved flytning	<u>68.600</u>	<u>672.800</u>

**LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2011****6.846.400**

**Likviditetsoversigt pr. 31. december 2011**

		<u>31/12 2011</u> kr.
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2011		819.900
Formueatilgang i årets løb:		
Forøgelse af deposita	18.900	
Frigivelse af indestående i Grundejernes Investeringsfond	73.100	
Optagelse af lån	5.200.000	
Tilgang nye andele (inkl. andelsindskud)	<u>945.000</u>	<u>6.237.000</u>
		7.056.900
Formueafgang i årets løb:		
Årets underskud efter prioritetsafdrag og hensættelser	181.900	
Forøgelse af indestående i Grundejernes Investeringsfond	<u>28.600</u>	<u>210.500</u>
<b>LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2011</b>		<b><u>6.846.400</u></b>

I ovennævnte likviditetsoverskud pr. 31. december 2011 er indeholdt kassekreditens maksimum kr. 1.650.000.

**Budget for året 2012 med sammenligningstal**

	<b>Budget 2012 (ej revideret)</b>	<b>Realiseret 2011</b>	<b>Budget 2011 (ej revideret)</b>
<b>Indtægter:</b>			
Boligaft - medlemmer	4.719.000	4.573.675	4.571.000
Lejeindtægter, beboelses- og erhvervslejemål	239.000	236.486	230.000
Vaskerindtægter	27.000	27.032	26.000
Antenneregnskab	3.000	3.182	0
Tilskud efter lov om privat byfornyelse	0	24.822	25.000
Påkravsgebyr	0	1.275	0
Fremlejeafgift	7.000	9.681	10.000
Overdragelsesgebyr	10.000	18.000	10.000
Lønsumsafgift retur	0	57.014	56.000
Andre indtægter	0	3.954	0
	<b>5.005.000</b>	<b>4.955.121</b>	<b>4.928.000</b>
<b>Omkostninger:</b>			
Ejendomsskatter	730.000	708.512	709.000
Forsikringer	213.000	193.489	195.000
Vandafgift	375.000	346.484	370.000
Elforbrug fællesarealer	100.000	90.501	100.000
Vicevært	397.000	378.777	372.000
Trappevask	159.000	145.810	146.000
Vinduespolering	20.000	19.800	10.000
Hovedrengøring	20.000	0	40.000
Sociale ydelser	6.000	5.079	6.000
Snerydning	10.000	13.563	10.000
Kørsel affald	6.000	0	6.000
Renholdelse af fortov	20.000	31.023	31.000
Refusion Kbh. Kommune vedr. renholdelse fortov	0	-49.432	0
Anden renholdelse	10.000	8.181	5.000
Vedligeholdelse, løbende	800.000	769.321	812.000
Vedligeholdelse, genopretning og renovering, jf. note 1	7.502.000	680.747	4.550.000
Administrationshonorar	290.000	282.566	285.000
Revision	37.000	39.250	37.000
Varmeregnskabshonorar	67.000	64.995	65.000
Gebyrer m.v.	12.000	11.283	12.000
Andre administrationsudgifter	0	104	0
Bestyrelseshonorar	50.000	0	0
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	0	25.600	22.000
Kopiering og kontorartikler	10.000	9.606	12.000
Blomster og gaver	5.000	12.651	18.000
Møder og generalforsamling	15.000	14.931	10.000
Telefon	7.000	5.678	6.000
Honorar til sekretær	0	0	7.000
Tilskud til kurser og fester	10.000	8.910	10.000
Ejendommens andel i varmeudgifter	16.000	16.303	11.000
Hjemmeside	0	5.625	0
Andre foreningssudgifter	10.000	2.802	10.000
Andre abonnementer	1.000	907	1.000
Andre udgifter	1.000	0	1.000
<b>OMKOSTNINGER I ALT</b>	<b>10.899.000</b>	<b>3.843.066</b>	<b>7.869.000</b>



**Budget for året 2012 med sammenligningstal**

	<b>Budget 2012 (ej revideret)</b>	<b>Realiseret 2011</b>	<b>Budget 2011 (ej revideret)</b>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>	<b>-5.894.000</b>	<b>1.112.055</b>	<b>-2.941.000</b>
<b><u>Finansielle poster:</u></b>			
Renteindtægter bank	20.000	24.897	0
Renter Grundejernes Investeringsfond	0	1.207	0
Reservefondsudlodning	0	31.356	0
Prioritetsrenter og bidrag	-1.012.000	-917.319	-981.000
Renter bank	0	-3.832	-20.000
Andre renter	0	-566	0
<b>FINANSIELLE POSTER, NETTO</b>	<b>992.000</b>	<b>864.257</b>	<b>1.001.000</b>
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-6.886.000</b>	<b>247.798</b>	<b>-3.942.000</b>
Skat af årets resultat	0	0	25.000
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-6.886.000</b>	<b>247.798</b>	<b>-3.967.000</b>
<b><u>Forslag til resultatdisponering:</u></b>			
Overført til næste år	-6.886.000	247.798	-3.967.000
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>6.886.000</b>	<b>247.798</b>	<b>-3.967.000</b>
<b>Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:</b>			
Årets resultat	-6.886.000	247.798	-3.967.000
Betalte prioritetsafdrag	-511.000	-429.658	-385.000
Genopretning og renovering af ejendommen	7.502.000	680.747	4.550.000
<b>Resultat af ordinær drift</b>	<b>105.000</b>	<b>498.887</b>	<b>198.000</b>
Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering	-7.502.000	-680.747	-4.550.000
<b>Årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser</b>	<b>-7.397.000</b>	<b>-181.860</b>	<b>-4.352.000</b>

**Note 1. Vedligeholdelse, genopretning og renovering**

Rest fugtsikring etape 3 (advokatsalær mv.)	20.000
Renovering portdæk	950.000
Vinduesudskiftning, rest	6.532.000
<b>Vedligeholdelse, genopretning og renovering i alt</b>	<b>7.502.000</b>

**Budget for året 2012 med sammenligningstal**

**LIKVIDITETSOVERSIGT FOR ÅRET**

**Likviditetsoversigt for året 2012**

Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2012	6.846,400
Årets budgetterede resultat 2012 efter prioritetsafdrag og hensættelser	-7.397,000
Forhøjelse af kassekreditmaksimum	<u>700.000</u>
<b>Likviditetsoverskud pr. 31. december 2012</b>	<b><u><u>149.400</u></u></b>

I ovennævnte likviditetsoverskud pr. 31. december 2012 er indeholdt kassekreditens maksimum kr. 2.350.000.

Foranstående budget for perioden 1. januar - 31. december 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.