



**GYRN · LOPS · BRANDT**  
Statsautoriserede revisorer A/S

**Andelsboligforeningen Sølvgadehus**

**Årsrapport for 2008/09**

**25. 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](mailto:kbh@glb.dk) • Hjemmeside: [www.glb.dk](http://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

## GENERELLE OPLYSNINGER

### **NAVN**

Andelsboligforeningen Sølvgadehus  
Sølvgade 3-11 og Borgergade 19-25  
1307 og 1300 København K  
CVR-nr. 75 48 69 28

### **ADMINISTRATION**

Grubbe Advokater Advokatanpartsselskab  
Åbenrå 31  
Postbox 63  
1002 København K  
Telefon 33 13 11 35  
Telefax 33 93 11 41  
E-mail: grubbe@grubbe-advo.dk

### **REVISION**

Gyrn • Lops • Brandt  
Statsautoriserede Revisorer A/S  
Ved Vesterport 6, 5. sal  
1612 København V  
Telefon 38 87 99 11  
Telefax 38 87 61 04  
E-mail: jj@glb.dk

## **BESTYRELSESPÅTEGNING**

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2008/09 for Andelsboligforeningen Sølvgadehus. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Endvidere oplyses, at der bestyrelsen bekendt ikke forefindes kautions- garanti- eller lignende forpligtelser, udover hvad der fremgår af årsrapporten.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København den 19. oktober 2009

### **BESTYRELSEN:**

**Michael Christiansen**  
(formand)

**Susanne Nielsen**

**Inger Fischer**

**René Matthies**

**Leo Hansen**

Som foreningens administrator:

### **ADMINISTRATOR:**

**Grubbe Advokater Advokatanpartsselskab**

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

### **Til andelshaverne i andelsboligforeningen Sølvgadehus**

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen Sølvgadehus for regnskabsåret 1. september 2008 - 31. august 2009, omfattende bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Revisionen har ikke omfattet budgettallene for indeværende og kommende regnskabsår. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven.

### **Bestyrelsens ansvar for årsrapporten**

Bestyrelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge en årsrapport der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge en årsrapport, 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 årsrapporten 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 årsrapporten ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsrapporten. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsrapporten, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for andelsboligforeningens udarbejdelse og aflæggelse af en årsrapport, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme 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 af bestyrelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af bestyrelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsrapporten.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

**Konklusion**

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2009 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2008 - 31. august 2009 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 19. oktober 2009

**Gyrn · Lops · Brandt**

**Statsautoriserede Revisorer A/S**

Jørgen Jørgensen  
statsautoriseret revisor

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for 2008/09 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A med de fravigelser og tilpasninger, der følger af foreningens særlige forhold samt lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

### **RESULTATOPGØRELSEN**

#### **Indtægter og udgifter**

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

#### **Ekstraordinære poster**

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

#### **Skat af årets resultat**

Foreningen er skattepligtig af den andel af årets resultat, som kan henføres til erhvervmæssig virksomhed med udlejning til andre end andelshavere i foreningen. Den beregnede skat vedr. udlejning for regnskabsåret er indregnet i resultatopgørelsen.

#### **Betalt prioritetsafdrag**

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

### **BALANCEN**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Foreningens ejendom måles til senest kendte offentlige ejendomsvurdering (kontantværdi) med tillæg af de forbedringsarbejder på ejendommen som måtte være afholdt efter vurderingstidspunktet.

Op- eller nedskrivning er ført på opskrivningsfond ejendom under egenkapitalen. Under hensyntagen til det retvisende billede af årsrapporten og andelsboligforeningslovens bestemmelser om værdiansættelse, foretages der ikke afskrivninger på ejendommen.

Der er ikke afsat udskudt skat vedr. ejendommen, idet foreningen ikke har til hensigt at sælge det sidst udlejede lejemål eller opløse andelsboligforeningen med et deraf følgende salg af ejendommen.

#### **Gældsforpligtelser**

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

**ANDELSVÆRDIER**

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

**RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 1. SEPTEMBER 2008 - 31. AUGUST 2009**

**- ORDINÆRE INDTÆGTER OG UDGIFTER -**

<u>2008/09</u>		<u>2008/09</u>
Budget		kr.
	<b><u>Ordinære indtægter:</u></b>	
2.954.000	Boligafgift - medlemmer	3.022.197
1.041.000	Leje - ikke medlemmer	1.030.747
182.000	Garageleje og parkeringspladser samt kældre - medlemmer	170.140
<u>721.000</u>	Garageleje og parkeringspladser samt kældre - ikke medlemmer	<u>738.107</u>
4.898.000		4.961.191
120.000	Vaskeriindtægter	123.475
325.000	TV-bidrag	341.323
0	Påkravsgebyr	1.582
0	Ventelistegebyr	700
	Renteindtægter	
	Erhvervskonto (kassekredit)	64.290
	Grundejernes Investeringsfond	2.551
	Girokonto	47
10.000	Viceværterkonto	<u>33</u>
4.000	Tilskud efter lov om privat byfornyelse, altandøre 1994	3.564
13.000	Tilskud efter lov om privat byfornyelse, trapper 1996	13.285
<u>0</u>	Andre indtægter	<u>2.551</u>
<b><u>5.370.000</u></b>	<b>ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT</b>	<b><u>5.514.592</u></b>
	<b><u>Ordinære udgifter:</u></b>	
2.168.000	Prioritetsydelse	2.165.319
<u>-844.000</u>	Heraf afdrag	<u>-839.134</u>
1.324.000	Prioritetsrenter	1.326.185
<b>1.324.000</b>	<b>transport</b>	<b>1.326.185</b>



**RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 1. SEPTEMBER 2008 - 31. AUGUST 2009**

<u>2008/09</u>			<u>2008/09</u>
Budget			kr.
<b>1.324.000</b>	<b>transport</b>		<b>1.326.185</b>
970.000	Ejendomsskatter		923.513
360.000	Vandafgifter (heraf garager kr. 12.766)		283.331
145.000	Forsikringer		144.897
	El-forbrug		
	El-forbrug incl. vaskeri	83.219	
	Garager	38.628	
	Refusion via varmeregnskab	- 5.772	
130.000	Refusion af elafgifter	<u>- 2.610</u>	113.465
	Vicevært		
	Løn	327.641	
	Afløser	75.600	
	Refusion via varmeregnskab	- 15.230	
315.000	Overført til fællesgård	<u>- 56.816</u>	331.195
87.000	Trappevask		88.703
15.000	Lønsumsafgift		15.076
4.000	Sociale ydelser		4.689
10.000	Snerydning		2.580
1.000	Kørsel af affald		178
10.000	Rengøringsartikler m.v.		10.652
22.000	Renovationssække		21.679
	Håndværkerudgifter		
	Maler	17.278	
	Snedker og tømrer	20.489	
	Blikkenslager og smed	106.611	
	El-installatør	10.263	
	Centralvarme	28.120	
	Elevator	39.203	
	Vaskeri	41.119	
	Andre installationer	<u>910</u>	
<b>3.393.000</b>	<b>transport</b>	<b>263.993</b>	<b>3.266.143</b>

**RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 1. SEPTEMBER 2008 - 31. AUGUST 2009**

<u>2008/09</u>			<u>2008/09</u>
Budget			kr.
3.393.000	<b>transport</b>	<b>263.993</b>	<b>3.266.143</b>
	Låsesmed og nøgler	11.015	
	El-artikler	5.506	
	Værktøj	2.821	
	Info-tavler	16.193	
	Rensning af luftkanaler	58.813	
	Skaktrensning	9.437	
350.000	Anden vedligeholdelse (div. materialer)	<u>21.105</u>	388.883
60.000	Vedligeholdelse af garager og parkeringspladser		48.340
40.000	Fælles gårdanlæg		33.396
5.000	Elektrolyse		4.705
72.000	Elevatorabonnement		82.398
287.000	Signallevering		303.223
29.000	Copydan		30.219
2.000	Arbejdsweekend		879
257.000	Administrationshonorar		255.012
40.000	Varmeregnskabshonorar		42.662
4.000	Kontrolmanual		3.974
41.000	Revision		40.292
18.000	Gebyrer		17.385
8.000	Kopiering og kontorartikler		6.565
3.000	Blomster og gaver		2.149
50.000	Bestyrelseshonorar		50.000
20.000	Møder og generalforsamling		16.965
10.000	Telefon		9.863
11.000	ABF-kontingent		11.206
1.000	Kørselsgodtgørelse		1.866
2.000	Andre foreningsudgifter (printer og webhotel)		1.153
0	Valuarvurdering af ejendommen til handelsværdi		31.250
0	Ejendommens andel i varmeudgifter		959
0	Annonceudgifter		300
<u>4.703.000</u>	<b>ORDINÆRE UDGIFTER I ALT</b>		<u>4.649.787</u>

**RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 1. SEPTEMBER 2008 - 31. AUGUST 2009**

<u>2008/09</u> Budget		<u>2008/09</u> kr.
	<b><u>Resultat af ordinær drift:</u></b>	
5.370.000	Ordinære indtægter	5.514.592
<u>4.703.000</u>	Ordinære udgifter	<u>4.649.787</u>
667.000	Resultat af ordinær drift	864.805
<u>-844.000</u>	Afdrag på prioritetsgæld	<u>-839.134</u>
<u><u>-177.000</u></u>	<b>Resultat efter afdrag</b>	<u><u>25.671</u></u>
	<b><u>- EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER OG UDGIFTER -</u></b>	
	<b><u>Ekstraordinære indtægter:</u></b>	
<u>1.180.000</u>	Tillægsafgift ved salg af andele nr. 16 og 75	<u>2.233.017</u>
<u><u>1.180.000</u></u>	<b>Ekstraordinære indtægter i alt</b>	<u><u>2.233.017</u></u>
	<b><u>Ekstraordinære udgifter:</u></b>	
275.000	Renovering af læmur, kældertrapper, murværk og sokler	85.436
210.000	Opsætning af postkasser	210.146
82.000	Undersøgelse af altaner	166.461
170.000	Skydelåge mod Adelgade samt hegn mod garage- nedkørslen ved bestyrelseslokalet	0
25.000	Udskiftning af lamper i kældergange og cykelrum	38.573
0	Omkostning ved byggesag (heraf omkostning nyt lån kr. 56.070)	77.070
<u>0</u>	Tab - lejere	<u>13.788</u>
<u><u>762.000</u></u>	<b>Ekstraordinære udgifter i alt</b>	<u><u>591.474</u></u>
<u><u>418.000</u></u>	<b>Resultat af ekstraordinær drift</b>	<u><u>1.641.543</u></u>

**RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 1. SEPTEMBER 2008 - 31. AUGUST 2009**

<u>2008/09</u> Budget		<u>2008/09</u> kr.
	<b><u>ÅRETS SAMLEDE RESULTAT</u></b>	
667.000	Overskud af ordinær drift	864.805
<u>418.000</u>	Resultat af ekstraordinær drift	<u>1.641.543</u>
1.085.000	Årets samlede resultat	2.506.348
<u>-844.000</u>	Afdrag på prioritetsgæld	<u>-839.134</u>
<u><b>241.000</b></u>	<b>Årets samlede resultat efter afdrag</b>	<u><b>1.667.214</b></u>

**BALANCE PR. 31. AUGUST 2009****- AKTIVER -**

Ejendommens værdikonto:

Saldo iflg. sidste årsrapport, kontant ejendomsværdi pr. 1. oktober 2006	149.000.000
- nedskrivning til kontantværdi pr. 1. oktober 2008	<u>-14.000.000</u>
	135.000.000

(Kontant ejendomsværdi iflg. alm. vurdering pr. 1. oktober 2008 kr. 135.000.000)

(Handelsværdi af ejendom pr. 30. april 2009 iflg. valuarvurdering kr. 135.000.000)

<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>	<b><u>135.000.000</u></b>
---------------------------------	---------------------------

<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b><u>135.000.000</u></b>
----------------------------	---------------------------

Grundejernes Investeringsfond § 18 b	421.981
Særskilte opkrævninger (vaskeri 1/7-31/8 2009)	19.600
Beboerkonto, fraflyttere	1.200
Tilgodehavende moms (for meget afregnet)	83.246
Forudbetalte omkostninger	<u>492.798</u>
<b>TILGODEHAVENDER</b>	<b><u>1.018.825</u></b>

Kassebeholdning	10.000
Viceværterkonto, Danske Bank	3.982
Giro	119
Indestående på kassekredit (kreditmaksimum kr. 825.000)	<u>4.840.662</u>
<b>LIKVIDE BEHOLDNINGER</b>	<b><u>4.854.763</u></b>

<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b><u>5.873.588</u></b>
--------------------------------	-------------------------

<b>AKTIVER I ALT</b>	<b><u>140.873.588</u></b>
----------------------	---------------------------

**BALANCE PR. 31. AUGUST 2009****- P A S S I V E R -****EGENKAPITAL****112.232.727**

Prioritetsgæld:

	<u>Ud- løbsår</u>	<u>%</u>	<u>Restgæld iflg. sidste status</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
Nykredit	2019	4,50	1.429.748	80.557	1.349.191
Realkredit Danmark, flexlån F3	2023	4,72	5.235.022	218.999	5.016.023
Realkredit Danmark, flexgarantilån	2035	6,00	4.194.779	67.410	4.127.369
Realkredit Danmark	2027	4,56	10.959.677	379.329	10.580.348
Realkredit Danmark	2032	4,47	3.959.036	92.839	3.866.197
			25.778.262	839.134	24.939.128
Nyt lån:					
Realkredit Danmark	2039	5,46	2.147.000	0	2.147.000
			27.925.262	839.134	27.086.128
+ kursregulering af prioritetsgæld, overført til egenkapitalen					182.157
Prioritetsgæld omregnet til kontantværdi					27.268.285
Forudbetalt løbende boligafgift					14.267
Skyldig A-skat m.v.					34.845
Skyldig moms					28.102
Skyldige omkostninger					95.444
Skyldige prioritetsrenter					223.060
Varmeregnskab 2009					
Indgåede bidrag				569.024	
- afholdte udgifter				<u>- 500.918</u>	68.106
Beboerkonto, andelssalg					141
Beboerkonto, fraflyttere					750
Forudbetalt leje og deposita					795.889
Varmedeposita					6.563
§ 18b udvendig vedligeholdelse					<u>105.409</u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>					<b><u>28.640.861</u></b>

**PASSIVER I ALT****140.873.588**

**BALANCE PR. 31. AUGUST 2009****EGENKAPITAL**

Aktiver	140.873.588
Gældsforpligtelser	- 28.640.861
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b><u>112.232.727</u></b>

Egenkapitalen kan specificeres således:

Andelskapital:

Saldo iflg. sidste årsrapport	1.163.190
Forøget indskud ved salg af bolig nr. 16 og 75	24.350
	<u>1.187.540</u>

Reservefond:

Saldo iflg. sidste årsrapport	5.352.438
+ betalte prioritetsafdrag	839.134
	<u>6.191.572</u>

Opskrivningsfond ejendom m.v. :

Saldo iflg. sidste årsrapport	114.245.077
- årets nedskrivning	- 14.000.000
	<u>100.245.077</u>

Kursreguleringsfond prioritetsgæld:

Saldo iflg. sidste årsrapport	1.335.259
- årets kursregulering	- 1.517.416
	<u>- 182.157</u>

Egenkapital i øvrigt:

Saldo iflg. sidste årsrapport	3.123.481
Årets samlede resultat	2.506.348
- prioritetsafdrag, overført til reservefond	- 839.134
	<u>4.790.695</u>

**EGENKAPITAL I ALT**

**112.232.727**

## NOTER

### **Note 1. Garantier og sikkerhedsstillelser**

Foreningen har stillet garanti for 1 lån til delvis finansiering af køb af lejlighed. Garantien er maksimeret til i alt kr. 112.635.

Til sikkerhed for kassekredit er deponeret ejerpantebrev kr. 2.000.000 med pant i foreningens ejendom.

### **Note 2. Skattekrav ved ophør med erhvervmæssig virksomhed**

Landsskatteretten og Østre Landsret har afsagt kendelse/dom om, at andelsboligforeninger skal beskattes, når den erhvervmæssige virksomhed ophører, d.v.s. når den sidste lejelejlighed eller erhvervslejemål overgår til andel. Ophørsbeskatningen vil efter kendelsens ordlyd omfatte avancen på samtlige de lejelejligheder og erhvervslejemål, andelsboligforeningen har solgt fra og med den 19. maj 1994.

Til orientering kan det oplyses, at andelsboligforeningen fra og med den 19. maj 1994 har solgt 19 lejelejligheder.

Pr. statusdagen har andelsboligforeningen 8 usolgte lejelejligheder samt 11 usolgte erhvervslejemål og den erhvervmæssige virksomhed består hermed fortsat.

Ophørsskatten kan først opgøres når den erhvervmæssige virksomhed ophører, d.v.s. i det regnskabsår hvor den sidste lejelejlighed eller erhvervslejemål afhændes eller alternativt ved andelsboligforeningens ophør. Ved beregningen af ophørsskatten, skal ejendommens handelsværdi på ophørstidspunktet lægges til grund. Ejendommens handelsværdi vil som udgangspunkt blive fastsat til senest kendte offentlige ejendomsvurdering på ophørstidspunktet.

Foreningen har ikke til hensigt at ophøre med at være skattepligtig, idet andelsboligforeningen ikke agter at afhænde den sidste lejelejlighed/det sidste udlejede erhvervslejemål.

Som en følge heraf, er der i årsrapporten ikke afsat beløb til dækning af en senere ophørsskat på de lejelejligheder/erhvervslejemål andelsboligforeningen har solgt fra og med den 19. maj 1994.



## NOTER

### Note 3. Andelsværdier

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

Pr. statusdagen 31. august 2009 godkendes priser svarende til 87,14 x indskuddet, hvilket for foreningen som helhed svarer til kr. 103.482.236.

For tiden 1. september til 30. november 2009 vil blive godkendt en månedlig prisstigning på 0,03 x indskuddet, hvilket svarer til kr. 106.879 for foreningen som helhed i perioden.

Pr. 30. november 2009 godkendes priser svarende til 87,23 x indskuddet, hvilket for foreningen som helhed svarer til kr. 103.589.114.

### Note 4. Realkredit Danmark, flexlån

Lån med restgæld kr. 5.016.023 er et rentetilpasningslån, der tilpasses hvert 3. år og næste rentetilpasning sker pr. 1. januar 2011.

Lån med restgæld kr. 4.127.369 er et flexgarantilån med rentemaksimum på 6%, som er nået.

**Andelsboligforeningen Sølvgadehus**

**Likviditetsoversigt pr. 31. august 2009**

		<u>31/8 2009</u>
		kr.
<b>Disponible beløb:</b>		
Særskilte opkrævninger (vaskeri 1/7-31/8 2009)	19.600	
Beboerkonto, fraflyttere	1.200	
Tilgodehavende moms (for meget afregnet)	83.200	
Forudbetalte omkostninger	492.800	
Kassebeholdning	10.000	
Viceværterkonto, Danske Bank	4.000	
Giro	100	
Disponibel på kassekredit (kreditmaksimum kr. 825.000)	<u>5.665.700</u>	6.276.600
<b>Diverse gældsposter:</b>		
Forudbetalt løbende boligafgift	14.300	
Skyldig A-skat m.v.	34.800	
Skyldig moms	28.100	
Skyldige omkostninger	95.400	
Skyldige prioritetsrenter	223.100	
Varmeregnskab 2009	68.100	
Beboerkonto, andelssalg	100	
Beboerkonto, fraflyttere	800	
Varmedeposita	6.600	
§ 18b udvendig vedligeholdelse	<u>105.400</u>	<u>576.700</u>
<b>LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. AUGUST 2009</b>		<b><u><u>5.699.900</u></u></b>

		<u>31/8 2009</u>
		kr.
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. september 2008		1.950.800
Formuertilgang i årets løb:		
Årets ordinære overskud	864.800	
Årets ekstraordinære overskud	1.641.500	
Stigning i forudbetalt leje og deposita	18.400	
Optagelse af lån	2.147.000	
Indskud nye medlemmer	<u>24.400</u>	<u>4.696.100</u>
		6.646.900
Formueafgang i årets løb:		
Afdrag på prioritetsgæld	839.100	
Forøgelse af indestående i Grundejernes Investeringsfond	<u>107.900</u>	<u>947.000</u>
<b>LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. AUGUST 2009</b>		<b><u><u>5.699.900</u></u></b>

I ovennævnte likviditetsoverskud pr. 31. august 2009 er kassekreditens maksimum medtaget med kr. 825.000.

## Andelsboligforeningen Sølvgadehus

### Budget for året 2009/10 med sammenligningstal

#### - I N D T Æ G T E R -

	<u>Budget 2008/09</u>	<u>Årsrapport 2008/09</u>	<u>Budget 2009/10</u>
<b>Ordinære indtægter:</b>			
Boligafgift - medlemmer	2.954.000	3.022.197	3.238.000
Leje - ikke medlemmer	1.041.000	1.030.747	948.000
Garageleje, p-pladser og kældre - medlemmer	182.000	170.140	150.000
Garageleje, p-pladser og kældre - ej medlemmer	721.000	738.107	755.000
	<u>4.898.000</u>	<u>4.961.191</u>	<u>5.091.000</u>
Vaskeriindtægter	120.000	123.475	120.000
TV-bidrag	325.000	341.323	348.000
Påkravsgebyr	0	1.582	0
Ventelistegebyr	0	700	0
Renteindtægter	10.000	66.921	30.000
Tilskud lov om privat byfornyelse, altandøre 1994	4.000	3.564	0
Tilskud lov om privat byfornyelse, trapper 1996	13.000	13.285	9.000
Andre indtægter	0	2.551	0
	<u><u>5.370.000</u></u>	<u><u>5.514.592</u></u>	<u><u>5.598.000</u></u>

#### - U D G I F T E R -

<b>Ordinære udgifter:</b>			
Prioritetsydelse	2.168.000	2.165.319	2.329.000
Heraf afdrag	-844.000	-839.134	-902.000
Prioritetsrenter	1.324.000	1.326.185	1.427.000
Ejendomsskatter	970.000	923.513	966.000
Vandafgifter	360.000	283.331	350.000
Forsikringer	145.000	144.897	148.000
El-forbrug	130.000	113.465	140.000
Vicevært og afløser m/fradrag af haveanlæg	315.000	331.195	340.000
Trappevask	87.000	88.703	93.000
Lønsumsafgift	15.000	15.076	15.000
Sociale ydelser	4.000	4.689	5.000
Snerydning	10.000	2.580	10.000
Kørsel af affald	1.000	178	1.000
Rengøringsartikler m.v.	10.000	10.652	12.000
Renovationssække	22.000	21.679	23.000
<b>transport</b>	<u><b>3.393.000</b></u>	<u><b>3.266.143</b></u>	<u><b>3.530.000</b></u>

	<b>Budget 2008/09</b>	<b>Årsrapport 2008/09</b>	<b>Budget 2009/10</b>
<b>transport</b>	<b>3.393.000</b>	<b>3.266.143</b>	<b>3.530.000</b>
Håndværkerudgifter	350.000	388.883	350.000
Vedligeholdelse af garager og parkeringspladser	60.000	48.340	55.000
Fælles gårdanlæg	40.000	33.396	40.000
Elektrolyse	5.000	4.705	5.000
Elevatorabonnement	72.000	82.398	85.000
Signallevering	287.000	303.223	311.000
Copydan	29.000	30.219	32.000
Arbejdsweekend	2.000	879	2.000
Administrationshonorar	257.000	255.012	267.000
Varmeregnskabshonorar	40.000	42.662	44.000
Kontrolmanual	4.000	3.974	4.000
Revision	41.000	40.292	42.000
Gebyrer	18.000	17.385	18.000
Kopiering og kontorartikler	8.000	6.565	8.000
Blomster og gaver	3.000	2.149	3.000
Bestyrelseshonorar	50.000	50.000	50.000
Møder og generalforsamling	20.000	16.965	20.000
Telefon	10.000	9.863	10.000
ABF-kontingent	11.000	11.206	11.000
Kørselsgodtgørelse	1.000	1.866	2.000
Andre foreningsudgifter	2.000	1.153	2.000
Valuarvurdering af ejendommen til handelsværdi	0	31.250	0
Ejendommens andel i varmeudgifter	0	959	1.000
Annonceudgifter	0	300	0
	<b>4.703.000</b>	<b>4.649.787</b>	<b>4.892.000</b>
<b>Resultat af ordinær drift:</b>			
Ordinære indtægter	5.370.000	5.514.592	5.598.000
Ordinære udgifter	-4.703.000	-4.649.787	-4.892.000
Overskud af ordinær drift	667.000	864.805	706.000
Afdrag på prioritetsgæld	-844.000	-839.134	-902.000
<b>Resultat efter afdrag</b>	<b>-177.000</b>	<b>25.671</b>	<b>-196.000</b>

	<b>Budget 2009/10</b>
<b>Resultat af ekstraordinær drift:</b>	
<b>Ekstraordinære indtægter:</b>	
Tillægsafgift ved salg af andele nr. 21, 25 og 62	2.700.000
	<u>2.700.000</u>
<b>Ekstraordinære udgifter:</b>	
Rest altanrenovering	6.829.000
Rest renovering læmur, kældertrapper, murværk og sokkel	100.000
Skydelåge mod Adelgade	120.000
	<u>7.049.000</u>
<b>Resultat af ekstraordinær drift</b>	<b><u>-4.349.000</u></b>

#### LIKVIDITETSOVERSIGT FOR ÅRET 2009/10

Likviditetsoverskud pr. 1. september 2009	5.700.000
Ordinært resultat efter afdrag	-196.000
Ekstraordinært resultat	<u>-4.349.000</u>
<b>Likviditetsoverskud pr. 31. august 2010</b>	<b><u>1.155.000</u></b>

Foranstående budget for perioden 1. september 2009 - 31. august 2010 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.

I ovenstående likviditetsoverskud pr. 31. august 2010 er kassekreditten medtaget med maksimum kr. 825.000.