

**Andelselskabet
Kristinegården****Årsrapport for 2010**

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den / 2011**

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Årsregnskabets godkendelse	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar 2010 - 31. december 2010	6
Balance pr. 31. december 2010	7
Andelskroneberegning	9
Noter til årsrapporten	10

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening: Kristinegården
CVR nr. 16 83 51 10

Adresse: Lyngbyvej 56, st.th.
2100 København Ø

Bestyrelse: Lars Larsen (Formand)
Mikael Bredsdorff
Jesper Pedersen
Jim Bang-Møller
Lise-Lotte Olsen
Anja Zernichov
Dennis Andersen

Administrator Datea A/S
Lyngby Hovedgade 4
2800 Kgs. Lyngby
Tlf.nr. 45 26 01 02

Revisor AP | Statsautoriserede revisorer
Nørre Farimagsgade 11
1364 København K
Tlf.nr. 70 15 78 11

Årsregnskabets godkendelse

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2010 for andelsselskabet **Kristinegården**.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2010 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2010 – 31. december 2010.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den / 2010

Bestyrelse

Lars Larsen (formand)

Mikael Bredsdorff

Jesper Pedersen

Jim Bang-Møller

Lise-Lotte Olsen

Anja Zernichov

Dennis Andersen

Administrator

Datea A/S

Den uafhængige revisors påtegning

Til medlemmerne i andelsselskabet Kristinegården

Vi har revideret årsregnskabet for andelsselskabet **Kristinegården** for regnskabsåret 1. januar 2010 – 31. december 2010, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser samt foreningens vedtægter. Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen 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 revisionshandling 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 foreningens 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 foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af bestyrelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om den af bestyrelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion. Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2010 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2010 - 31. december 2010 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

København, den 8/4 2011
AP | Statsautoriserede revisorer


Kurt Christensen

statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

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

Endvidere er formålet at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre fællesskaber, § 6, stk. 5.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse

Indtægter

Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter og udgifter.

Periodiseringen indebærer, at boligafgift, lejeindtægter og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er indbetalt til foreningen pr. 31. december 2010.

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

Omkostninger

Alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, er udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningen er betalt af foreningen pr. 31. december 2010.

Til vedligeholdelse betragtes omkostninger, der er afholdt for at holde ejendommen vedlige, uden at ejendommen derved er bragt i væsentlig bedre stand end ved foreningens køb i 1959.

Balance

Materielle anlægsaktiver:

Ejendommen er bogført til købspris med tillæg af stiftelses-, handels- og prioritetsomkostninger. Der afskrives ikke på ejendommen.

Til forbedringer betragtes omkostninger, der er afholdt for at sætte ejendommen i bedre stand end ved foreningens køb i 1959, og som bibringer en højere brugs- og nytteværdi for ejendommens beboere.

Der foretages afskrivninger lineært over skønsmæssige forventede brugstider:

Installationer	10 år	eller	10,0%
Driftsmidler	10 år	eller	10,0%

Det bør bemærkes at ejendommens bogførte værdi ikke er lig med ejendommens handelsværdi. Handelsværdien vil kun kunne fastsættes af en uvildig vurdering af ejendommen af en valuar.

Anvendt regnskabspraksis

Passiver:

Egenkapital

Under "reserver i alt" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld er medtaget til nominel restgæld, hvilket vil sige, det beløb foreningen skal tilbagebetale ved normale afdrag. Såfremt foreningen havde valgt at indfri gælden pr. 31. december 2010, skulle den have betalt et beløb svarende til gældens kursværdi, kr. 3.203.868.

Andelsværdi:

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af side 9. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 6.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 6, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

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.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar 2010 - 31. december 2010

		Ikke revideret budget		
		2010	2010	
Note	Indtægter	2010	2009	
1	Boligafgifter	4.696.247	4.696.247	4.696.247
2	Lejeindtægter	2.880	0	2.880
3	Andre indtægter	95.398	70.000	68.230
		4.794.525	4.766.247	4.767.357
	Omkostninger			
	Ejendomsskatter	751.458	991.108	702.294
	Elforbrug	97.042	85.000	79.664
	Renovation	239.650	0	245.611
4	Forsikringer og abonnementer	137.241	135.000	163.463
5	Anden renholdelse	249.560	300.000	277.467
6	Viceværtomkostninger	338.975	350.000	343.173
7	Administration	381.760	435.900	400.006
8	Vedligeholdelse	1.229.954	1.500.000	1.906.810
	Renovering af opgange og trapper	448.389	1.600.000	276.819
	Udbetalt tilskud til butiksfacade	0	300.000	325.000
		3.874.029	5.697.008	4.720.307
	Resultat før afskrivninger og renter	920.496	-930.761	47.050
9	Afskrivninger	-125.970	-23.950	-23.950
	Resultat før renter	794.526	-954.711	23.100
10	Renter, netto	-145.649	-112.000	-120.342
	Resultat før skat	648.877	-1.066.711	-97.242
	Skat af årets resultat	0	0	0
	Årets resultat	648.877	-1.066.711	-97.242
21	Betalte prioritetsafdrag	1.217.557	1.217.600	1.181.705

Balance pr. 31. december 2010

<u>Note</u>	<u>Aktiver</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	<u>Anlægsaktiver</u>		
	<u>Materielle anlægsaktiver</u>		
	Ejendommen matr. nr. 5039, Udenbys Klædebo Kvarter		
11	Købspris (Den off. ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2010, kr. 178.000.000)	19.695.619	19.695.619
12	Installationer	918.180	0
13	Driftsmidler	143.700	167.650
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>20.757.499</u>	<u>19.863.269</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>20.757.499</u>	<u>19.863.269</u>
	<u>Omsætningsaktiver</u>		
	<u>Tilgodehavender</u>		
	Boligafgiftsrestancer	34.565	9.560
14	Værdipapirer	0	716.116
15	Varmeregnskab	375.667	97.885
16	Vandregnskab	136.188	73.601
17	Andre tilgodehavender	130.212	7.623
	Periodeafgrænsningsposter	116.748	10.088
	Tilgodehavender i alt	<u>793.380</u>	<u>914.873</u>
18	Likvide beholdninger	<u>83.690</u>	<u>398.093</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>877.070</u>	<u>1.312.966</u>
	Aktiver i alt	<u>21.634.569</u>	<u>21.176.235</u>

Balance pr. 31. december 2010

<u>Note</u>	<u>Passiver</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	<u>Egenkapital</u>		
19	Andelskapital	207.613	207.613
20	Reserver	<u>16.425.227</u>	<u>15.776.350</u>
	Egenkapital i alt	<u>16.632.840</u>	<u>15.983.963</u>
	 <u>Gældsforpligtelser</u>		
	Langfristede gældsforpligtelser		
21	Prioritetsgæld	<u>3.203.868</u>	<u>4.421.425</u>
		<u>3.203.868</u>	<u>4.421.425</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Amagerbanken, vicevært	2.284	0
	Boligafgift indgået før forfald	5.316	12.685
	Deposita, fremleje	0	15.442
	Deponeringer vedr. køb og salg af andele	1.110.171	248.000
22	Anden gæld	<u>680.090</u>	<u>494.720</u>
		<u>1.797.861</u>	<u>770.847</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>5.001.729</u>	<u>5.192.272</u>
	 Passiver i alt	<u>21.634.569</u>	<u>21.176.235</u>
23	Sikkerhedsstillelse		
24	Nøgletal		

Noter til årsrapporten

Andelskroneberegning pr. 31. december 2010

Til beregning af den størst mulige salgspris for andelsboligerne skal man, jf. lov om andelsboliger, tage udgangspunkt i et af efterfølgende 3 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

a)	Anskaffelsessummen	19.695.619
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom	170.000.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2010	178.000.000

	<u>Alternativ I</u>	<u>Alternativ II</u>
Egenkapital pr. 31. december 2010	16.632.840	16.632.840
Fradrag for hensættelse til vedligeholdelse	0	0
Ejendommens værdi reguleres således:		
Værdi jf. punkt b ovenfor	170.000.000	
Værdi jf. punkt c ovenfor		178.000.000
Bogført værdi inkl. installationer pr. 31. december 2010	<u>20.613.799</u>	<u>20.613.799</u>
	149.386.201	157.386.201
Regulering af prioritetsgæld:		
Prioritetsgæld, restgæld	3.203.868	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>3.203.868</u>	<u>0</u>
		0
Reguleret egenkapital pr. 31. december 2010	<u>166.019.041</u>	<u>174.019.041</u>
Andelsindskud	<u>207.613</u>	<u>207.613</u>
Værdi pr. andelskrone - reguleret egenkapital / andelsindskud	<u>799,66</u>	<u>838,19</u>

Værdi pr. andelskrone pr. 31. december 2009 kr. 849,12, blev vedtaget på den ordinære generalforsamling den 22. april 2010.

Bestyrelsen foreslår andelskronen beregnet efter den offentlige ejendomsvurdering.

Andelskronen har udviklet sig således:

Værdi pr. 31. december 2010	kr.	838,19
Værdi pr. 31. december 2009	kr.	849,12
Værdi pr. 31. december 2008	kr.	850,22
Værdi pr. 31. december 2007	kr.	944,53

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret budget		
	2010	2010	2009
1. <u>Boligafgifter</u>			
Boligafgifter, boliger	4.123.164	4.123.164	4.123.164
Boligafgifter, erhverv	573.083	573.083	573.083
	<u>4.696.247</u>	<u>4.696.247</u>	<u>4.696.247</u>
2. <u>Lejeindtægter</u>			
Lejeindtægter, vaskekælder	2.880	0	2.880
	<u>2.880</u>	<u>0</u>	<u>2.880</u>
3. <u>Andre indtægter</u>			
Salgsgebyrer	28.757	70.000	64.495
Rykkergebyrer mv.	919	0	3.735
Lønsumsafgift	65.722	0	0
	<u>95.398</u>	<u>70.000</u>	<u>68.230</u>
4. <u>Forsikringer og abonnemeter</u>			
Ejendomsforsikring	129.228	125.000	152.210
Arbejdsskade mv.	8.013	10.000	11.253
	<u>137.241</u>	<u>135.000</u>	<u>163.463</u>
5. <u>Anden renholdelse</u>			
Trappevask	171.562	180.000	164.411
Vinduespolering	53.325	65.000	52.200
Ejendomsservice	18.742	20.000	37.965
Rengøringsartikler	576	12.000	9.092
Snerydning	5.355	15.000	1.825
Skadedyrsbekæmpelse	0	8.000	11.974
	<u>249.560</u>	<u>300.000</u>	<u>277.467</u>

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret budget		
	2010	2010	2009
6. <u>Viceværtomkostninger</u>			
Viceværterløn	332.848	344.000	548.433
Overført til trappevask	0	0	-164.411
Overført til renovering af opgang og trapper	0	0	-67.500
ATP, AER mv.	4.133	6.000	5.576
Arbejdstøj	730	0	0
Lønsumsafgift	0	0	26.569
Regulering feriepengeforpligtelser	1.264	0	-5.494
	338.975	350.000	343.173
7. <u>Administration</u>			
Generalforsamling og møder	22.788	35.000	22.948
Kontorhold, porto og gebyrer	10.840	15.000	10.554
Telefonhold	6.756	7.000	6.753
Telefongodtgørelse mv. bestyrelse	27.400	22.400	22.400
Revision og regnskab	17.060	17.000	16.310
Regnskabsmæssig assistance	7.500	0	0
Honorar valuarvurdering	2.500	21.000	19.375
EDB udgifter	11.921	0	4.004
Administrationshonorar	167.791	203.500	199.200
Varmeregnskab	67.852	100.000	60.971
Vandregnskab	32.781	0	34.203
Diverse udgifter	16.700	15.000	3.288
Tab varmeregnskab 1994/1995	3.162	0	0
Tab boligafgift tidligere år	2.151	0	0
Regulering forudbetalt leje / depositum fraflytter	-15.442	0	0
	381.760	435.900	400.006

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret budget	
	2010	2010	2009
8.	<u>Vedligeholdelse</u>		
	Tag	296.726	132.286
	Vinduer	13.125	1.345.311
	Tømrer og snedker	142.075	14.763
	El-installatør	183.738	50.101
	Maler	49.200	14.723
	VVS-sanitet, vandrør, faldstammer mv.	200.709	56.311
	VVS-varmeinstallationer	17.549	14.724
	Kloak	32.453	31.858
	Glarmester	1.801	9.215
	Låsesmed, postkasser	6.990	135.766
	Rådgivning ingeniør, arkitekter mv.	188.516	7.000
	Haveanlæg	34.696	28.019
	Reparation og vedligeholdelse - materialer	11.690	4.913
	Porttelefon	9.836	9.799
	Skilte	14.529	219
	Småanskaffelser	26.321	51.802
	1.229.954	1.500.000	1.906.810
9.	<u>Afskrivninger</u>		
	Driftsmidler	23.950	23.950
	Installationer	102.020	0
	125.970	23.950	23.950

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret budget		
	2010	2010	2009
10. Renter, netto			
Prioritetsrenter	136.885	120.000	178.115
Renteudgifter, driftskonto	14.196	14.000	0
Renteudgifter, i øvrigt	321	0	0
Kurstab, obligationer	4.843	0	302
	<u>156.245</u>	<u>134.000</u>	<u>178.417</u>
Renteindtægter, driftskonto	1.654	2.000	17.292
Renteindtægter, vicevært	0	0	23
Renteindtægter, obligationer	8.942	20.000	28.784
Kursgevinst, obligationer	0	0	11.976
	<u>145.649</u>	<u>112.000</u>	<u>120.342</u>

Noter til årsrapporten

	2010	2009		
11. <u>Ejendommen matr. nr. 5039, Udenbys Klædebo Kvarter</u>				
Købspris jf. skøde	19.695.619	19.695.619		
(Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2010, kr. 178.000.000)	19.695.619	19.695.619		
	Anskaffelses-	Akk. af-	Årets af-	Saldo
	sum	skrivning	skrivning	ultimo
12. <u>Installationer</u>				
Dørtelefon / videoovervågning	1.020.200	0	102.020	918.180
	1.020.200	0	102.020	918.180
	Anskaffelses-	Akk. af-	Årets af-	Saldo
	sum	skrivning	skrivning	ultimo
13. <u>Driftsmidler</u>				
Traktor	239.500	71.850	23.950	143.700
	239.500	71.850	23.950	143.700
14. <u>Værdipapirer</u>				
RD 26 D 2014, 6%, Nom. kr. 24.300			0	16.928
(Anskaffessum - kr. 23.619)				
DK Skibskredit, 4%, Nom. kr. 687.500			0	699.188
(Anskaffessum - kr. 687.156)				
			0	716.116
Værdipapirerne er solgt og beløbet indgår i banken til brug for vedligeholdelse.				
15. <u>Varmeregnskab</u>				
Aconto varmeforbrug			1.028.404	775.199
ELO			40.857	0
Aconto varmebidrag			-693.594	-677.314
			375.667	97.885
16. <u>Vandregnskab</u>				
Aconto vandforbrug			478.420	406.290
Aconto vandbidrag			-342.232	-332.689
			136.188	73.601

Noter til årsrapporten

			<u>2010</u>	<u>2009</u>
17. <u>Andre tilgodehavender</u>				
Vurderingshonorarer			33.250	0
Vand- og varmeregnskab 2008/2009			4.828	0
Forsikringserstatning			5.417	0
Lønsumsafgift			79.065	0
Andelshavere			0	7.623
Divers tilgodehavender			<u>7.652</u>	<u>0</u>
			<u>130.212</u>	<u>7.623</u>
	Rente %	Rente %		
18. <u>Likvide midler</u>	<u>indestående</u>	<u>gæld</u>		
Kassebeholdning			48	160
Amagerbanken, driftskonto				
(Kreditmaksimum kr. 1.000.000)	0,325	8,084	83.642	395.017
Amagerbanken, vicevært	0,325	8,850	<u>0</u>	<u>2.916</u>
			<u>83.690</u>	<u>398.093</u>
19. <u>Andelskapital</u>				
Saldo pr. 31. december 2010			<u>207.613</u>	<u>207.613</u>
			<u>207.613</u>	<u>207.613</u>
20. <u>Reserver</u>				
Tidligere års resultat			15.776.350	15.873.592
Betalte afdrag i 2009			0	1.181.705
Dette års resultat			<u>648.877</u>	<u>-1.278.947</u>
			<u>16.425.227</u>	<u>15.776.350</u>

Noter til årsrapporten

21. Prioritetsgæld	Obligations-		Kursværdi	Afdrag
	Restgæld	restgæld		
RD, 21 D 2015, 3%, obligationslån, rest løbetid 2,5 år	3.203.868	3.203.868	3.203.868	1.217.557
	3.203.868	3.203.868	3.203.868	1.217.557

Renten på 3% er fast indtil lånets udløb i 2013.

	2010	2009
22. Anden gæld		
Revisionshonorar	17.000	16.000
Regnskabshonorar	7.500	19.200
Valuar EDC, Poul Erik Bech	0	22.500
Telefongodtgørelse mv. bestyrelse	22.400	17.400
A-skat	6.796	7.272
AM-bidrag	2.147	2.103
ATP	810	810
Barselsfond mv.	242	564
Lønsumsafgift	0	4.246
Trappevask	14.625	50.748
Feriepengeforpligtelse	40.404	39.140
Dong - EL	17.037	16.660
Årseftersyn af varmecentral	0	2.014
Københavns Kommune	0	10.659
Datea A/S	600	0
Deponeret vedrørende varmeregnskab	10.848	23.819
Fjernvarme	128.460	190.816
Ej hævede Checks	11.843	7.430
Diverse kreditorer	399.378	63.339
	680.090	494.720

Noter til årsrapporten

23. Sikkerhedsstillelser

Foreningen har en kautionsforpligtelse pr. 31. december 2010 på kr. 828.094,38.

Medlemmerne hæfter ifølge vedtægternes § 5 ikke personligt for selskabets forpligtelser, men kun med den i § 3 nævnte andel, svarende til 12 måneders husleje pr. 1. december 1959.

Dog hæfter medlemmerne solidarisk for pantegælden i selskabets ejendom, herunder gæld sikret ved ejerpantebrev og garantiforpligtelser i forbindelse hermed.

24. Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på grundlag af arealer.

I andelsboligforeningen Kristinegården anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift derfor ikke de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver

<u>Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:</u>	<u>Antal</u>	<u>Areal m²</u>
Andelsboliger	125	12.186
Andelserhverv	23	1.892
I alt		14.078
		kr. pr. m²
		total
Offentlig ejendomsvurdering		12.644
Valuarvurdering		12.076
Anskaffelsessum (kostpris)		1.399
Foreslået andelsværdi		12.361
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig m ²		338
Boligafgift i gennemsnit pr. andelserhverv m ²		303

Andelsselskabet Kristinegården
Sejerøgade 1-3, Lyngbyvej 38-60
2100 København Ø

Budget
for perioden
1. januar 2011 - 31. december 2011

Budget godkendt på GF
(Underskrift)

Administrator: Pamela Witty
Telefon: 45268607
E-mail: pwi@datea.dk

Controller: Linda Neumann
Telefon: 45260235
E-mail: lla@datea.dk

Budget for Andelsselskabet Kristinegården		jan 2010 - dec 2010		dec-2011
		Realiseret	Budget	Budget ¹
Indtægter				
Boligafgift og lejeindtægter	1	4.691.838	4.696.247	4.691.844
Andre Indtægter		36.965	70.000	22.284
Indtægter i alt		4.728.804	4.766.247	4.714.128
Udgifter				
Administration	2	-552.942	-435.900	-424.400
Vedligeholdelse	3	-2.490.758	-3.400.000	-1.500.000
Renholdelse	4	-857.097	-650.000	-831.225
Skatter, afgifter og forsikring	5	-985.740	-1.211.108	-1.019.100
Andre udgifter	6	13.291	-	-
Udgifter i alt		-4.873.246	-5.697.008	-3.774.725
Resultat af primær drift		-144.443	-930.761	939.403
Finansielle poster				
Finansielle indtægter		5.748	-	-
Finansielle Udgifter		-151.378	-112.000	-152.000
Finansielle poster i alt		-145.630	-112.000	-152.000
Afskrivninger		-23.950	-23.950	-125.970
Periodens resultat		-314.023	-1.066.711	661.433

Likviditet (se specifikation)

Årets resultat før afskrivninger fratrukket årets afdrag på prioritetsgæld: -463.397

Budget for Andelsselskabet Kristinegården	jan 2010 - dec 2010		dec-2011
	Realiseret	Budget	Budget
Note 1: Boligafgift			
Lejeindtægt	2.880	-	2.880
Boligafgift	4.450.174	4.696.247	4.115.880
Erhvervsboligafgift	238.785	-	573.084
Boligafgift i alt	4.691.838	4.696.247	4.691.844
Note 2: Administration			
Ejendomsadministration	167.791	193.000	170.000
Varmeregnskabshonorar	100.633	100.000	105.000
Revisionshonorar, boligforeninger	17.060	17.000	20.000
Honorarer jura	-	10.500	10.500
Konsulentbistand	191.016	21.000	22.500
Drift af varmeinstallationer	2.438	-	-
Diverse driftsomkostninger	16.700	15.000	15.000
Honorar til bestyrelsen	5.000	22.400	22.400
Møder	22.788	25.000	25.000
Kontorartikler og tryksager	2.271	10.000	10.000
Fotokopiering og EDB	11.921	-	-
Telefon og porto	7.247	7.000	7.000
Fester	-	10.000	10.000
Gebyrer: PBS, Bank m.v.	8.078	5.000	7.000
Administrationsomkostninger i alt	552.942	435.900	424.400

Budget for Andelsselskabet Kristinegården	jan 2010 - dec 2010		dec-2011
	Realiseret	Budget	Budget
Note 3: Vedligeholdelse			
Terræn, grund diverse	51.809	-	-
Facader	-	300.000	-
Udv. vinduer/døre	28.172	-	-
Porte	9.836	-	-
Tag	296.726	-	-
Bygning udvendig diverse	1.630	-	-
Trapper og ramper	448.389	-	-
Bygning indvendig diverse	185.019	1.600.000	-
Afløbsinstallationer og sanitet	233.162	-	-
Varmeanlæg	17.549	-	-
El-installationer	1.203.938	-	-
Skilte m.v.	14.530	-	-
Diverse vedl. til budgettering	-	1.500.000	1.500.000
Vedligeholdelse i alt	2.490.758	3.400.000	1.500.000
Note 4: Renholdelse			
Renovation via skattebillet	237.914	-	218.725
Anden containerordning	1.736	-	-
Snerydning, grus og saltning	5.355	-	-
Rengøring indvendigt	171.563	300.000	207.500
Udvendig vinduespolering	53.325	-	55.000
Artikler fællesarealer	404	-	-
Rengøringsartikler	172	-	-
Løn, ejendomsfunktionær	332.848	350.000	350.000
ATP / AM-bidrag	3.533	-	-
Lønsumsafgift	13.343	-	-
AER / kompensation	177	-	-
Arbejdstøj	730	-	-
Barselsfonden	423	-	-
Reparation af maskinel og materiel	10.868	-	-
Drift af maskiner og redskaber (brændstø)	822	-	-
Køb af redskaber under straksafskrivning	23.884	-	-
Renholdelse i alt	857.097	650.000	831.225
Note 5: Skatter, afgifter og forsikringer			
El-forbrug	97.042	85.000	100.000
Skatter og afgifter	751.458	991.108	804.100

Budget for
Andelsselskabet Kristinegården

	jan 2010 - dec 2010		dec-2011
	<u>Realiseret</u>	<u>Budget</u>	<u>Budget</u>
Bygningsforsikring	137.241	135.000	115.000
Skatter, afgifter og forsikringer i alt	<u>985.740</u>	<u>1.211.108</u>	<u>1.019.100</u>
Note 6: Andre udgifter			
Tab på debitorer u/lm, realiseret	-13.291	-	-
Andre udgifter	<u>-13.291</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

**Likviditet for
Andelsselskabet Kristinegården**

**dec-2011
Budget**

Årets resultat	661.433
Regulering for poster uden likvid påvirkning for årets resultat	
Afskrivninger	125.970
Afskrivninger, vaskeri	-
Ændring i anden gæld	-1.443.423
Regulering i alt	<u>-1.317.453</u>
Likviditet til/fra driften	-656.020
Likviditet til/fra projekter	<u><u>-</u></u>
Finansiering	
Afdrag på gæld til kreditinstitutter	-1.250.800
Likviditet til/fra finansiering	<u><u>-1.250.800</u></u>
Årets budgetterede likviditetsændring	-1.906.820
Likvider, primo	89.077
Budgetteret likviditet, ultimo	<u><u>-1.817.742</u></u>
Aktuelt max. på kassekredit	2.500.000
<i>Årets resultat før afskrivninger fratrukket årets afdrag på prioritetsgæld</i>	<u><u>-463.397</u></u>