



ANDELSBOLIGFORENINGEN Asylgade/Dybensgade/Laksegade

Budget 2011

17/05/11-lj

	2011 budget	2010 regnskab	2010 budget
Boligafgift	1.077.674	1.075.706	1.074.300
Boligafgiftstigning pr 1/1 2011 3%	32.330	0	0
Beboelsesleje	104.822	104.822	103.134
Leje erhverv	203.733	166.224	165.889
Tab på tilgodehavender	0	-699	0
Indtægtsført antenne	0	27.422	0
Samlede indtægter	1.418.560	1.373.475	1.343.323
Prioritetsrenter	756.213	760.119	754.513
Ejendomsskat	168.246	157.236	157.236
Vandafgift	40.300	74.659	77.664
Renovation m.v.	61.675	61.540	61.540
Elektricitet	49.932	94.488	44.638
Forsikring & serviceabonnementer	25.759	23.578	22.078
Vicevært, trappevask, snerydning mv.	79.284	80.700	81.953
Vedligeholdelsesplan	72.685	14.686	104.090
Ejendomsudgifter	1.254.095	1.267.006	1.303.713
Administration	38.223	37.110	37.110
Moms 25% administration	9.556	0	0
Revision	14.935	14.488	14.500
Rådgiverhonorar	0	2.500	0
Valuar	16.250	16.313	0
Gebyr Bank mv.	2.500	5.631	0
Foreningsudgifter	3.000	0	3.000
Porto, kopier, kontor	5.000	0	0
Varmeregnskab	15.000	0	0
Administrationsudgifter	89.464	76.042	54.610
Samlede udgifter	1.343.559	1.343.048	1.358.323
Resultat før finansiering	75.000	30.427	-15.000
Afskrivninger	0	-29.050	0
Nettorenter	75.000	-73.195	-15.000
Resultat før skat	0	-71.818	0
Selskabsskat	0	0	0
Årets resultat	0	-71.818	0
Afdr. prioritetsgæld	137.369	131.688	131.688
Likviditetspåvirkning	-137.368	-203.506	-131.688

Kreditforening

	Hovedstol	Restgæld 31.12.10
Nykredit 9800000 - 4,5685% - tilpasningslån	9.800.000,00	9.800.000,00
Nykredit 6483000 - 4,2456% - kontantlån	6.483.000,00	5.840.639,23

Ovennævnte budget er godkendt på foreningens ordinære generalforsamling afholdt den 24. maj 2011



ANDELSBOLIGFORENINGEN Asylgade/Dybensgade/Laksegade

Budget 2011

17/05/11-j

	2011 budget	2010 regnskab	2010 budget
Boligaft	1.077.674	1.075.706	1.074.300
Boligaftstigning pr 1/1 2011 3%	32.330	0	0
Beboelsesleje	104.822	104.822	103.134
Leje erhverv	203.733	166.224	165.889
Tab på tilgodehavender	0	-699	0
Indtægtsført antenne	0	27.422	0
Samlede indtægter	1.418.560	1.373.475	1.343.323
Prioritetsrenter	756.213	760.119	754.513
Ejendomsskat	168.246	157.236	157.236
Vandafgift	40.300	74.659	77.664
Renovation m.v.	61.675	61.540	61.540
Elektricitet	49.932	94.488	44.638
Forsikring & serviceabonnementer	25.759	23.578	22.078
Vicevært, trappevask, snerydning mv.	79.284	80.700	81.953
Vedligeholdelsesplan	72.685	14.686	104.090
Ejendomsudgifter	1.254.095	1.267.006	1.303.713
Administration	38.223	37.110	37.110
Moms 25% administration	9.556	0	0
Revision	14.935	14.488	14.500
Rådgiverhonorar	0	2.500	0
Valuar	16.250	16.313	0
Gebyr Bank mv.	2.500	5.631	0
Foreningsudgifter	3.000	0	3.000
Porto, kopier, kontor	5.000	0	0
Varmeregnskab	15.000	0	0
Administrationsudgifter	89.464	76.042	54.610
Samlede udgifter	1.343.559	1.343.048	1.358.323
Resultat før finansiering	75.000	30.427	-15.000
Afskrivninger	0	-29.050	0
Nettorenter	75.000	-73.195	-15.000
Resultat før skat	0	-71.818	0
Selskabsskat	0	0	0
Årets resultat	0	-71.818	0
Afdr. prioritetsgæld	137.369	131.688	131.688
Likviditetspåvirkning	-137.368	-203.506	-131.688

Kreditforening

	Hovedstol	Restgæld 31.12.10
Nykredit 9800000 - 4,5685% - tilpasningslån	9.800.000,00	9.800.000,00
Nykredit 6483000 - 4,2456% - kontantlån	6.483.000,00	5.840.639,23

Ovennævnte budget er godkendt på foreningens ordinære generalforsamling afholdt den 24. maj 2011

1-563 A/B Asylgade m.fl.

BUDGET 2012

lj/april12

	2012 budget	2011 regnskab	2011 budget
INDTÆGTER			
Boligaftgifter	-1.143.308	-1.126.225	-1.077.675
Boligaftgift stigning	0	0	-32.330
Lejeindtægter, beboelse	-104.775	-104.775	-104.822
Lejeindtægter, erhverv	-241.105	-209.946	-203.733
Øvrige indtægter	0	0	0
Indtægter i alt	-1.489.188	-1.440.946	-1.418.560
UDGIFTER			
Ejendomsskat	237.328	206.924	229.921
Forsikringer og abonnemeter	28.722	23.259	25.759
Forbrugsafgifter	108.705	82.928	90.232
Renholdelse	70.565	71.497	79.284
Udvendig vedligeholdelse	196.836	74.373	72.685
Administrationshonorar	49.212	47.779	47.779
Revision	15.750	15.150	14.935
Valuar	16.829	16.375	16.250
Øvrige administrationsomkostninger	10.000	8.231	10.500
Udgifter i alt	733.947	546.516	587.345
Finansielle indtægter	0	33	0
Finansielle omkostninger	611.946	620.669	693.844
Resultat før prioritetsafdrag	143.295	273.794	137.371
Prioritetsafdrag	143.295	137.369	137.369
Driftsresultat	0	136.425	2

Samlet kvm. 1.221
Boligaftgift pr. kvm 936

Vedtaget på generalforsamlingen den 15 /5 2012

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
St. Kongensgade 24B
1264 København K

A/B Asylgade/Dybensgade/Laksegade
Ejd.nr.: 1-563
Dato: 31.5.2012

Referat af ordinær generalforsamling

År 2012, d. 15. maj, kl. 18.00, i St. Kongensgade 24b, afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Asylgade/Dybensgade/Laksegade med følgende

Dagsorden:

1. Bestyrelsens beretning
2. Forelæggelse af årsregnskabet samt stillingtagen til regnskabets godkendelse
3. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften
4. Forslag
5. Valg af bestyrelsen
6. Eventuelt

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene en ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

På generalforsamlingen var administrator Ulla Knudsen fra Sven Westergaards Ejendomsadministration a/s tilstede.

Formanden Poul Danstrup Andersen bød velkommen og foreslog Ulla Knudsen som dirigent og referent.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede at der var 10/20 fremmødte andelshavere, heraf 1 ved fuldmagt.

Indkaldelse var udsendt den 27. april 2012, forslag fra bestyrelsen (behandles under dagsordenens punkt 4) var opsat af Poul Danstrup Andersen i ejendommens opgang den 9. maj 2012.

Dirigenten konstaterede lovligt kald og varsel samt beslutningsdygtighed.

Ad dagsordenens pkt. 1. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år

Formanden aflagde bestyrelsens beretning:

Beretning for 2011

På den ekstraordinære generalforsamling i efteråret blev det besluttet at omlægge foreningens eksisterende lån og samtidig optage et nyt lån til indfrielse af kommunens tilbagekøbsret. Desværre konstateredes det umiddelbart efter generalforsamlingen, at kommunen allerede i sommeren havde ændret beregningen af tilbagekøbsretten, hvorved prisen oversteg det beløb, generalforsamlingen havde godkendt.

Bestyrelsen havde forud for generalforsamlingen endvidere indsendt en klage over den offentlige ejendomsvurdering vedrørende foreningens ejendomme. Såfremt klagen bliver imødekommet, vil prisen på tilbagekøbsretten falde igen. Bestyrelsen besluttede derfor at afvente udfaldet af klagen, inden man tager stilling til, om man skal indfri tilbagekøbsretten til den seneste pris.

Som det fremgår af den orientering, der er fordelt til andelshaverne, har bestyrelsen igangsat en omlægning af foreningens lån, så de hidtidige lån opsiges og erstattes af ét nyt F10-lån. Den hidtidige kassekredit omlægges ligeledes.

Foreningens varmecentral blev i løbet af 2011 omlagt af Københavns Energi. Udgifterne blev afholdt af KE, bortset fra udgiften til en cirkulationspumpe. Udover en forhåbentlig bedre varmeøkonomi på sigt, har omlægningen givet mere plads i kælderen.

I forlængelse af arbejdet med varmecentralen blev der installeret HPFI afbrydere, hvor de manglede. Da man samtidig afprøvede de eksisterende HFI afbrydere, stod de fleste af dem af og måtte skiftes.

Der blev i efteråret konstateret en større fugtskade i en rørsøkt i Dybensgade 3. Skaden var heldigvis forsikringsdækket og er nu udbedret.

Et af de store regnskyl i sommeren 2011 medførte en sætning i den ende af gården, der vender mod Danske Banks kontorhus. Banken har været meget hjælpsom med at udføre en fotoundersøgelse af rørene i gården, hvor det blev konstateret, at rørene er intakte, hvorfor sætningen må skyldes manglende komprimering af jord op mod bankens bygning. Vi skal nu i gang med at udbedre skaden.

Bestyrelsen anvendte sidste sommer et mindre beløb til plantninger m.v. i gården. Det er glædeligt at se, at der efterhånden er en del beboere, der sætter planter ud, så gården bliver grønnere.

Rasmus Hastrup, som overtog sit lejemål i Dybensgade 3 efter sidste års generalforsamling, blev herefter indsuppleret i bestyrelsen. Søren Jensen har desværre været fraværende fra bestyrelsesarbejdet siden januar på grund af sygdom, og det er uvist, hvornår han kommer tilbage

Generalforsamling tog beretningen til efterretning.

Ad dagsordenens pkt. 2. Forelæggelse til godkendelse af årsregnskabet med påtegning af revisor

Ulla Knudsen gennemgik årsrapporten for 2011.

Årsrapport 2011 og andelskronen kr. 12.002,00 pr. m2 blev enstemmigt godkendt.

Ad dagsordenens pkt. 3. Forelæggelse til godkendelse af revideret budget for kommende år

Ulla Knudsen gennemgik budget for 2012.

Der var ikke budgetteret med stigning i boligafgiften.

Der var ingen spørgsmål til budgettet.

Budget for 2012 blev herefter enstemmigt godkendt.

Ad dagsordenens pkt. 4 Forslag

Efter udsendelse af indkaldelsen var der den 9. maj 2012 opslået følgende forslag fra foreningens bestyrelse:

Forslag til behandling på andelsforeningens generalforsamling 15/5 2012

Forslag om åbning af ny kassekredit

I forbindelse med de arbejder, foreningen har fået udført vedrørende diverse renoveringer og etablering af vaskekælder, har vi opbrugt foreningens oprindelige kassekredit på 1,4 mio. kr. Som besluttet på den ekstraordinære generalforsamling i efteråret og som oplyst i orientering fordelt i påsken, omlægges denne bankkredit nu til et realkreditlån.

Optagelse af nye lån skal i henhold til vedtægterne godkendes af generalforsamlingen.

Da foreningen også herefter har brug for en mindre kassekredit til at optage almindelige likviditetsudsving, foreslås det, at bestyrelsen bemyndiges til at åbne en ny kassekredit på op til 300.000 kr.

Formand Poul Danstrup Andersen begrundede bestyrelsen forslag.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Ad dagsordenens pkt. 5. Valg til bestyrelsen

På valg er:

Formand Poul Danstrup Andersen
Bestyrelsesmedlem John Kunckel
Bestyrelsesmedlem Rasmus Hastrup
Suppleant Anders Flyng

Rasmus Hastrup oplyste, at han havde sat sin lejlighed til salg og ikke ønskede at genopstille. Søren Jensen har indtil videre sygeorlov fra bestyrelsen.

Herudover stillede følgende op til bestyrelsen:

Jakob K. Rasmussen

Følgende blev valgt/genvalgt:

Formand Poul Danstrup Andersen

Bestyrelsesmedlem:

John Kunchel
Jacob K. Rasmussen

Suppleant Anders Flyng

Rasmus Hastrup oplyste, at Christian Storch Jensen, som overtager hans andel, formentlig er interesseret i at deltage i bestyrelsesarbejdet. Bestyrelsen vil kontakte ham, når han er flyttet ind med henblik på eventuelt at indsupplere ham i bestyrelsen.

Bestyrelsen består herefter af følgende:

<i>Navn</i>	<i>Adresse</i>		<i>Årstal</i>
Poul Danstrup Andersen	Laksegade 14, st.	Formand	På valg i 2013
John Kunckel	Laksegade 14, 1. tv.	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2014
Jakob K. Rasmussen	Dybensgade 5, st.	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2013
Anders Flyng	Laksegade 12, 1. th.	Suppleant	På valg i 2013

Ad dagsordenens pkt. 6. Eventuelt

I forbindelse med udarbejdelse af energimærkning skal der gives adgang til 4 lejligheder følgende andelshavere meddelte, at de gerne ville give adgang:

Poul Danstrup Andersen, Laksegade 14, st.
Jacob K. Rasmussen, Dybensgade 5, st. (sammenlagt med Dybensgade 3, st.)
Janne Sigaard og Søren Thornild, Laksegade 12, 2. tv.

Der blev spurgt til, om den ene af renovationscontainerne kunne udskiftes med en papcontainer.

John fra bestyrelsen undersøger, om det kan lade sig gøre.

Endvidere blev der spurgt om, hvor tit der kan bestilles container til storskrald.

John fra bestyrelsen undersøger. Næste dato for afhentelse af storskrald vil blive opslået i ejendommen opgange.

Der er problemer med dørtelefonerne flere steder i ejendommen. Det er et gammelt system, bestyrelsen undersøger hvad der kan gøres.

Ved brug af vaskeriet henstilles til, at alle husker;

- at hente deres tøj når maskinerne er færdige
- at rengøre vaskemaskinens sæbeskål.

Bestyrelsen oplyste, at der bliver opsat ny vask i rummet ved siden af vaskeriet.

Der blev efterlyst et tørrerum – muligvis kan der indrettes tørrerum i rummet, hvor vasken opsættes, ved siden af vaskeriet.

Der er konstateret en sætningsskade i opgang laksegade 12, mellem 1 og 2 sal. Bestyrelsen tager sig af sagen.

Dirigenten hævdede generalforsamlingen kl. 19.15 og takkede for god ro og orden.

København, den 31. maj 2012

Som dirigent:


Ulla Knudsen

Bestyrelsen:


Poul Danstrup Andersen


John Kunckel


Jakob K. Rasmussen



Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
St. Kongensgade 24B
1264 København K

A/B Asylgade/Dybensgade/Laksegade
Ejd.nr.: 1-563
Dato: 15.07.2010

Referat af ordinær generalforsamling

År 2010, d. 30. juni, kl. 18.00, i St. Kongensgade 24b, afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Asylgade/Dybensgade/Laksegade med følgende

Dagsorden:

1. Bestyrelsens beretning
2. Forelæggelse af årsregnskabet samt stillingtagen til regnskabets godkendelse
3. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften
4. Forslag
5. Valg af bestyrelsen
6. Eventuelt

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene en ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

På generalforsamlingen var administrator Ulla Knudsen fra Sven Westergaards Ejendomsadministration a/s tilstede.

Formanden Poul Danstrup Andersen bød velkommen og foreslog Ulla Knudsen som dirigent og referent.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede at der var 14/20 fremmødte andelshavere heraf var 1 andelshaver repræsenteret ved fuldmagt.

Indkaldelse var udsendt den 15. juni 2010, regnskab 2008 og budget 2009 samt indkomne forslag (nævnt under dagsordenens punkt 4) vedrørende:

- Storskrald.
- Omlægning af foreningens lån.
- Indfrielse af Københavns Kommunes tilbagekøbsret.
-

var udsendt til alle andelshaverne den 25. juni 2010.

Dirigenten konstaterede lovligt kald og varsel samt beslutningsdygtighed.



Ad dagsordenens pkt. 1. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år

Formanden aflagde bestyrelsens beretning og oplyste, at facadeprojektet var afsluttet og der var foretaget 1 års gennemgang i maj 2010. Bestyrelsen følger op på de anmeldte fejl og mangler.

Kommunens godkendelsen af etablering af vaskeri i ejendommen har taget tid – men vaskeriet er nu etableret og i gang. I forbindelse med etablering af vaskeriet er der skiftet enkelte faldstammer.

Tiderne på tidsbestillingstavlen bliver ændret, så de svarer til reel vaske-/tørretid.

Poul Danstrup Andersen har låse liggende – disse vil blive omdelt snarest.

Generalforsamling tog beretningen til efterretning.

Ad dagsordenens pkt. 2. Forelæggelse til godkendelse af årsregnskabet med påtegning af revisor

Poul Danstrup Andersen gennemgik årsrapporten for 2009

Facaderenoveringen, som for de fleste af arbejder vedkommende er ren vedligeholdelse er afsluttet og udgiftsført i 2009, hvilket giver et underskud på foreningens driftsregnskab.

Årsrapporten udviste et resultat på kr. -2.708.423.

Antennebidrag vil fra 1.1.2010 blive lagt over i boligafgiften.

Dirigenten spurgte om der var spørgsmål til regnskabet.

Årsrapport 2009 og andelskronen 11.108,00 kr. pr. m2 blev enstemmigt godkendt.

Ad dagsordenens pkt. 3. Forelæggelse til godkendelse af revideret budget for kommende år

Poul Danstrup Andersen gennemgik budget for 2010.

Der er ikke budgetteret med forøget el og vandafgift i forbindelse med vaskeriet.

Dirigenten spurgte om der var spørgsmål til budgettet.

Budget for 2010 blev herefter enstemmigt godkendt.



Ad dagsordenens pkt. 4 Forslag

Efter udsendelse af indkaldelsen var der den 25.juni 2010 udsendt forslag fra foreningens bestyrelse vedrørende:

a. Forslag til ændring af husorden.

Ophobning af emballage og andet storskrald er efterhånden et tilbagevendende problem i foreningen. Jeg fremsætter derfor følgende forslag:

Foreningens bestyrelse bemyndiges til at lade storskrald efterladt i affaldskælderen bringe væk ved hjælp af en vognmand. Udgiften hertil opkræves hos den, der har efterladt skraldet.

Såfremt skraldet er efterladt af en fremlejetager, har bestyrelsen ret til selv at vælge mellem at opkræve udgiften hos fremlejetageren eller hos den andelshaver, der udlejer den pågældende andel.

Forslaget blev enstemmigt godkendt.

b. Forslag vedrørende omlægning af foreningens lån.

Med henblik på at opnå bedst mulig sammenhæng i foreningens finansiering har bestyrelsen drøftet mulighederne for at omlægge den samlede finansiering inkl. nye lån til facaderenovering og vaskeri.

Da bestyrelsen ønsker at have et klart mandat til at foretage en omlægning, fremsættes følgende forslag:

Der foreslås, at bestyrelsen gives fuldmagt til inden udgangen af 2010 at omlægge foreningens samlede finansiering eller dele deraf med henblik på at opnå de optimale vilkår for foreningen på langt sigt.

c. Forslag til generalforsamlingen onsdag den 30. juni 2010

Bestyrelsen beder om bemyndigelse til indfrielse af Københavns kommunes tilbagekøbsret tinglyst som servitut på ABF's ejendom og tilladelse til optagelse af lån til indfrielse af tilbagekøbsretten.

Begrundelsen for forslaget er, at ejendomsmægler Erik Wiborg som valuar for ABF har oplyst, at praksis i forbindelse med valuarvurdering af ejendomme som udlejningsejendomme for andelsboligforeninger, medfører at servitutens betydning i værdien af ejendommen som udlejningsejendom fratrækkes fra 60 år før udløb af servituten.

Dette får en stigende negativ betydning for værdien som udlejningsejendom i årene fremover, da tilbagekøbsprisen for servituten begynder at stige kraftigt i de kommende år.

ABF medlemmerne kan vælge at undlade at gøre noget, med deraf følgende fald i egenkapitalen på balancen, eller vælge at indfri tilbagekøbsretten med deraf følgende



omkostninger på resultatopgørelsen.

Ved at indfri tilbagekøbsretten nu låses beløbet for indfrielsen fast og udgifterne og eventuelle afdrag på et lån til indfrielsen kan låses fast i forbindelse med en lånoptagelse.

Set over en 5 til 10 års periode vil der kunne undgås et væsentligt fald i værdien af foreningens ejendomme, hvis vi I stedet påtager os en væsentligt mindre omkostning til servicering af omkostningerne til indfrielsen af tilbagekøbsretten.

Bestyrelsen foreslog, at forslag b og c blev behandlet under et, hvilket generalforsamlingen godkendte.

Søren Jensen oplyste, at Københavns Kommune tilbagekøbsret (hjemfaldspligt) udløb i 2071, men at foreningen valuar havde oplyst, at tilbagekøbsretten (hjemfaldspligten) allerede fra år 2011 og frem til år 2071, ville påvirke foreningens andelskrone.

Bestyrelsen ønskede en bemyndigelse til at indfri tilbagekøbsretten/omlægge foreningens lån (b.la.) til finansiering af tilbagekøbsretten) allerede nu.

Efter en drøftelse godkendte generalforsamling følgende:

Bestyrelsen bemyndiges til at indhente indfrielsesopgørelse fra Københavns Kommune, samt udarbejdet oplæg til indfrielse/omlægning af lån/optagelse af lån til fremlæggelse på ny generalforsamling.

Herudover havde bestyrelsen modtaget forslag vedrørende nyt navn til foreningen fra Sonja Atna Laksegade 12:

*I begyndelsen af 1900-tallet gravede man ud til Handelsbanken (nu Danske Bank) på hjørnet af Vingårdsstræde og Laksegade. Under udgravningen fandt man rester af et gammelt bolværk, og da genboerne i Dybensgade har taget navnet "Skipperboderne" er det måske nærliggende, at vi kalder os "**Boldværket**", - vi ligger jo også lidt nærmere Holmens Kanal!*

Generalforsamlingen godkendte enstemmigt navneændringen, dog under forudsætning af, det kunne lade sig gøre – Ulla Knudsen undersøger.

Ad dagsordenens pkt. 5. Valg til bestyrelsen

Følgende var på valg:

Poul Danstrup Andersen

John Kunchel

Lene Overgård Petersen (ønsker ikke genvalg)

Følgende blev valgt:

Poul Danstrup Andersen og John Kunchel

Som suppleanter blev Anders Flyng valgt.

Bestyrelsen består herefter af følgende:

<i>Navn</i>	<i>Adresse</i>		<i>Årstal</i>
Poul Danstrup Andersen	Laksegade 14, st.	formand	På valg i 2012
Søren Jensen	Dybensgade 3, 3.	bestyrelsesmedlem	På valg i 2011
Jens B. Laursen	Dybensgade 3, 1.	bestyrelsesmedlem	På valg i 2011
John Kunchel	Laksegade 14, 1. tv.	bestyrelsesmedlem	På valg i 2012
Anders Flyng	Laksegade 12, 1. th.	suppleant	På valg i 2010

Ad dagsordenens pkt. 6. Eventuelt

Der skal ske oprydning de cykler der ikke anvendes/dur mere.

Flere ønskede etablering af storskraldsrum – bestyrelsen undersøger om det er mulig at inddrage kælderrum til storskraldsrum.

Der var ønske om, at der blev opsat en håndvask i vaskeriet – hertil blev oplyst, at der i rummet ved siden af vaskeriet allerede sad en håndvask – er dog ikke helt i orden – bestyrelsen sørger for at blikkenslager ordner vasken så den fungere.

Kloak dæksel i gård er knækket – bestyrelsen sørger for at rekvirere håndværker.

Trappevaskeren mangler nøgle til kælder – Søren sørger for udlevering af nøgle.

Dirigenten hævdede generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.

København, den 15. juni 2010

Som dirigent:


Ulla Knudsen

Bestyrelsen:


Poul Danstrup Andersen


Søren Jensen


Jens B. Laursen

John Kunchel

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
St. Kongensgade 24B
1264 København K

A/B Asylgade/Dybensgade/Laksegade
Ejd.nr.: 1-563
Dato: 14.6.2011

Referat af ordinær generalforsamling

År 2011, d. 24. maj, kl. 18.00, i St. Kongensgade 24b, afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Asylgade/Dybensgade/Laksegade med følgende

Dagsorden:

1. Bestyrelsens beretning
2. Forelæggelse af årsregnskabet samt stillingtagen til regnskabets godkendelse
3. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften
4. Forslag
5. Valg af bestyrelsen
6. Eventuelt

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene en ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

På generalforsamlingen var administrator Ulla Knudsen fra Sven Westergaards Ejendomsadministration a/s tilstede.

Formanden Poul Danstrup Andersen bød velkommen og foreslog Ulla Knudsen som dirigent og referent.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede at der var 8/20 fremmødte andelshavere.

Indkaldelse var udsendt den 9. maj 2011, regnskab 2010 og budget 2011 samt forslag fra bestyrelsen (nævnt under dagsordenens punkt 4) var udsendt til alle andelshaverne den 17. maj 2011.

Dirigenten konstaterede lovligt kald og varsel samt beslutningsdygtighed.

Ad dagsordenens pkt. 1. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år

Formanden aflagde bestyrelsens beretning og oplyste, at

- træerne i gården, som skulle have været beskåret i sensommeren 2010, vil blive beskåret i år.
- vaskeriet er i gang og fungerede fint, også selv om der endnu ikke er opsat/startedt tidsreservation.
- Danske Bank har accepteret en lejeforhøjelse på i alt 120.000,00 (opkræves over 4 år 2011-2014)
- Københavns Energi er i gang med at omlægge varmecentralen fra damp til varmt vand. Københavns Energi dækker udgifterne til omlægningen – dog er der en pumpe der skal skiftes – udgiften til denne ca. 12.000,00, skal betales af foreningen. Herudover skal foreningen betale udgiften til opsættelse af HPFI relæ.
- Forslag vedrørende køb af Københavns tilbagekøbsret er endnu ikke udfærdiget, der mangler en tilbagemelding fra Københavns Kommune.
- Den offentlige vurdering pr. 1.10.2010 (grundværdien) er indklaget til vurderingsrådet, afklaring er endnu ikke modtaget.

Generalforsamling tog beretningen til efterretning.

Ad dagsordenens pkt. 2. Forelæggelse til godkendelse af årsregnskabet med påtegning af revisor

Poul Danstrup Andersen gennemgik årsrapporten for 2010

Årsrapporten udviste et underskud på kr. 71.818,00.

Dirigenten spurgte om der var spørgsmål til regnskabet.

Årsrapport 2010 og andelskronen 10.911,00 kr. pr. m² blev enstemmigt godkendt.

Ad dagsordenens pkt. 3. Forelæggelse til godkendelse af revideret budget for kommende år

Poul Danstrup Andersen gennemgik budget for 2011.

Budgettet indeholdte en stigning på 3 % fra 1.1.2011

Der var ingen spørgsmål til budgettet.

Budget for 2011 blev herefter enstemmigt godkendt.

Ad dagsordenens pkt. 4 Forslag

Efter udsendelse af indkaldelsen var der den 17. maj 2011 udsendt følgende forslag fra foreningens:

I det udarbejdede budget for 2011 budgetteres der med et underskud til trods for, at det blev besluttet at hæve boligafgiften med 3 % årligt fra 1.1.2011.

På sigt forventer bestyrelsen, at der vil komme bedre balance i foreningens budget som følge af dels omlægning af en del af vores finansiering fra kassekredit til et billigere realkreditlån, dels som følge af, at lejeindtægten fra ejendommen i Asylgade (Danske Bank) stiger med ca. 30.000 kr. årligt i perioden 2011 -2014.

For at bringe bedre balance i foreningens budget i 2011, foreslår bestyrelsen hermed, at boligafgiften hæves med yderligere 3 % allerede fra 1.7.2011.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Ad dagsordenens pkt. 5. Valg til bestyrelsen

På valg er:

Formand Poul Danstrup Andersen

Bestyrelsesmedlem Søren Jensen

Bestyrelsesmedlem Jens B. Laursen

Suppleant Anders Flyng

Jens B. Laursen, var ikke til stede på generalforsamlingen og havde ikke oplyst om han genopstillede.

Følgende genopstillede og blev valgt:

Formand Poul Danstrup Andersen

Bestyrelsesmedlem Søren Jensen

Suppleant Anders Flyng

Da ingen af de tilstedeværende ønskede at overtage Jens B. Lauersens bestyrelsespost, blev bestyrelsen bemyndiget til selv at supplere bestyrelsen med et bestyrelsesmedlem blandt de øvrige andelshavere/nye andelshavere i foreningen.

Bestyrelsen består herefter af følgende:

<i>Navn</i>	<i>Adresse</i>	<i>Årstal</i>
Poul Danstrup Andersen	Laksegade 14, st.	formand På valg i 2012

Søren Jensen	Dybensgade 3, 3.	bestyrelsesmedlem	På valg i 2013
John Kunchel	Laksegade 14, 1. tv.	bestyrelsesmedlem	På valg i 2012
Anders Flyng	Laksegade 12, 1. th.	suppleant	På valg i 2012

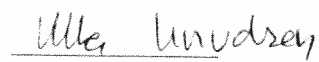
Ad dagsordenens pkt. 6. Eventuelt

Spørgsmål om hvad kælderrummet ved vaskeriet skulle bruges til blev stillet. Bestyrelsen oplyste, at de p.t. ingen planer havde vedrørende brug af kælderrummet, men at der skulle ryddes op.

Dirigenten hævdede generalforsamlingen kl. 19.00 og takkede for god ro og orden.

København, den 14. juni 2011

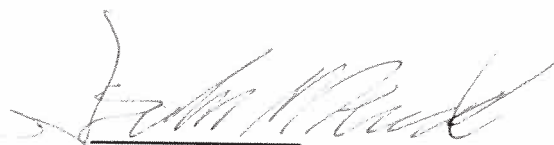
Som dirigent:


Ulla Knudsen

Bestyrelsen:


Poul Danstrup Andersen


Søren Jensen


John Kunchel



Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
St. Kongensgade 24B
1264 København K

A/B Asylgade/Dybensgade/Laksegade
Ejd.nr.: 563
Dato: 1. juli 2009

Referat af ekstraordinær generalforsamling

År 2009, d. 24. juni, kl. 16.30, i foreningens lokaler, afholdtes ekstraordinær generalforsamling i A/B Asylgade/Dybensgade/Laksegade med følgende

Generalforsamlingen har følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsen foreslår installation af vaskeri.

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene en ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

På den ekstraordinær generalforsamlingen var ejendomsadministrator Ulla Knudsen fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S tilstede.

Ad punkt 1. Valg af dirigent og referent

Formanden bød velkommen og foreslog Ulla Knudsen valgt som dirigent og referent, hvilket generalforsamlingen tilsluttede sig..

Indkaldelse var udsendt den 15. juni 2009.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede lovligt kald og varsel samt beslutningsdygtighed.

Dirigenten konstaterede at der var 10/19 fremmødte andelshavere heraf var 1 repræsenterede ved fuldmagt.

Ad punkt 2 Gennemgang og afstemning af bestyrelsens forslag

" Bestyrelsen foreslår, at der etableres et vaskeri med vaskemaskiner og tørretumbler, jf. tidligere udsendt materiale(materialet vedlægges). Udgiften til vaskeriet vil blive finansieret ved optagelse af kreditforeningens lån. Den årlige ydelse på kreditforeningslånet vil blive fordelt på de enkelte andelshavere og opkrævet sammen med boligafgiften.

Ændringsforslag 1:

Vaskeriet etableres med en vaskemaskine i stedet for to



Ændringsforslag 2:

Der etableres en betalingsordning, hvor prisen umiddelbart sættes til kr. 15 kr. ved vask og 10 kr. for tørretumbleren"

Ordet blev givet til forman Paul Danstrup Andersen. Da ikke alle de tilstedeværende havde været til stede på foreningens ordinære generalforsamling, hvor forslaget havde været til debat, blev forslaget gennemgået i detaljer.

Paul Danstrup Andersen oplyste, at den nuværende aftale om benyttelse af naboejendommens vaskeri var blevet opsagt pr. 1. september 2009. På foreningens ordinære generalforsamling afholdt den 25. maj 2009, var det besluttet, at hvis ikke der kunne opnås en ny aftale med naboejendommen, skulle der indkaldes til ekstraordinær generalforsamling, hvor beslutning om vaskeri m.m. skulle ske.

Der blev stillet spørgsmål om, hvor vaskeriet i givet fald skulle installeres. Formanden oplyste, at vaskeriet skulle installeres i kælderen under nr. 14 (adgang gennem kældeutrappen i Laksegade 12).

Om installation af vaskeriet kan nås inden 1. september vides endnu ikke, og bestyrelsen vil forsøge, at få en aftale med naboejendommen om evt. at andelshaverne kan benytte nabovaskeriet i en periode efter den 1. september og indtil andelsboligforeningen eget vaskeri er klart.

Afstemning af de to ændringsforslag blev foretaget først:

Ændringsforslag 1:

Vaskeriet etableres med en vaskemaskine i stedet for to

**10 stemte imod, ingen stemte for.
Forslaget blev ikke vedtaget.**

Ændringsforslag 2:

Der etableres en betalingsordning, hvor prisen umiddelbart sættes til kr. 15 kr. ved vask og 10 kr. for tørretumbleren"

**10 stemte imod, ingen stemte for.
Forslaget blev ikke vedtaget.**

Herefter blev bestyrelsen forslag om installering af vaskeri med 2 vaskemaskiner og 1 tørretumbler, samt at udgiften til vaskeriet vil blive finansieret ved optagelse af kreditforeningens lån. Den årlige ydelse på kreditforeningslånet vil blive fordelt på de enkelte andelshavere og opkrævet sammen med boligafgiften. Selve driften af vaskeriet vil blive indkalkuleret i foreningen driftsbudget, sat til afstemning.

**For forslaget stemte 10, ingen stemte imod.
Forslaget var herefter vedtaget.**

Dirigenten hævdede generalforsamlingen kl. 17.10 og takkede for god ro og orden.

Da både Mac Shaw og Lene Overgård Pedersen er rest til udlandet efter afholdelse af generalforsamlingen og inden referatet er underskrevet, har suppleanterne efterfølgende overtaget de to bestyrelsesposter og er medunderskriver på referatet.

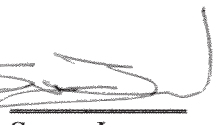
København, den

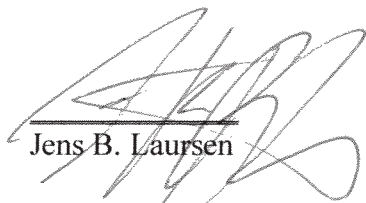
Som dirigent:


Ulla Knudsen

Bestyrelsen:


Poul Danstrup Andersen


Søren Jensen


Jens B. Laursen


Anders Flyng
LENE OVERGÅRD PEDERSEN


John Kunchel.



Westergaard
& Alstrøm

Advokatfirma

Vedtægter
for
Andelsboligforeningen
Asylgade 8, Dybensegade 3-5 og Laksegade 12-14
1064 København K

§ 1

Foreningens navn og hjemsted:

Foreningens navn er Andelsboligforeningen Asylgade 8, Dybensgade 3-5 og Laksegade 12-14, 1064 København K.

Foreningens hjemsted er Københavns kommune.

§ 2

Foreningens formål:

Foreningens formål er at erhverve, eje og drive ejendommen matr.nr. 180 Øster Kvarter, beliggende Asylgade 8, Dybensgade 3-5 og Laksegade 12-14, 1064 København K.

§ 3

Medlemmer:

Som medlem kan optages enhver, der ved stiftelsen af foreningen bebor ejendommen, herunder personer, som med bestyrelsens godkendelse samtidig med optagelsen indflytter i en bolig i foreningens ejendom.

Beboere og juridiske personer - så som erhverv - som ikke indmeldte sig eller ikke fik mulighed for at indmelde sig i forbindelse med stiftelsen, kan senere optages som medlemmer, hvis generalforsamlingen træffer beslutning herom.

Ved udtrykket "beboer" forstås, at andelshaveren benytter lejligheden til helårsbeboelse for sig og sin husstand.

Ved udtrykket "erhverv" forstås et lejemål i ejendommen, som ikke har bopælspligt, og hvorfra der drives erhvervsmæssig virksomhed.

Ved udtrykket "indflytter" forstås, at andelshaveren tager lejligheden i brug som helårsbeboelse for sig og sin husstand.

Hver beboer må kun have én bolig i foreningen og er forpligtet til at bebo boligen.

Såfremt en udlejet bolig bliver ledig, skal bestyrelsen søge denne overdraget til en person, der optages som andelshaver, medmindre boligen skal anvendes som bolig for en ejendomsfunktionær.

§ 4

Indskud:

Beboere, der ved stiftelsen indtræder som andelshavere, betaler et kontant indskud på kr. 500 pr. m2. I øvrigt finansieres købet og afledede omkostninger med realkreditlån og/eller lån i et pengeinstitut, hvor sikkerhedsstillelse i forbindelse med låneoptagelsen sker ved udstedelsen

af pantebreve med pant i ejendommen matr.nr. 180 Øster Kvarter, beliggende Asylgade 8, Dybensgade 3-5 og Laksegade 12-14, 1064 København K.

Ved senere indtræden i andelsboligforeningen kan andelsboligforeningen stille sikkerhed efter reglerne i § 18. Der skal ved senere indtræden i andelsboligforeningen betales et ekspeditionsgebyr i overensstemmelse med sædvanlig praksis. Dette gælder også, hvis andelshaverne rokerer i foreningens ejendom.

Eventuelle kontante indskud betales i forhold til fordelingstallet, jfr. § 6.

§ 5

Hæftelse:

Andelshaverne hæfter alene med deres andel og eventuelt indestående kontante midler, som indgår i foreningens formue som ansvarlig kapital, for forpligtelser vedrørende foreningen, jfr. dog stk. 2.

Kun hvis kreditor har taget forbehold herom, hæfter medlemmerne personligt pro rata med deres andel i foreningens formue for den pantgæld, som indestår i ejendommen, samt for anden gæld, sikret ved ejerpantebrev i ejendommen. Foreningen selv hæfter med sin formue bl.a. den faste ejendom.

Et medlem eller hans bo hæfter efter stk. 1, indtil ny andelshaver har overtaget andel og bolig og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

§ 6

Andel:

Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til deres fordelingstal.

Fordelingstallet for de enkelte andele er lig med den brøkdel, som boligafgiften for de enkelte boliger udgør af summen af samtlige boligafgifter for alle boligerne, sådan som det blev vedtaget på foreningens stiftende generalforsamling.

Øvrige lokaler har, indtil generalforsamlingen bestemmer andet, intet fordelingstal, idet lokaliteterne udlejes eller benyttes af andelsboligforeningen.

De således ovenfor fastsatte fordelingstal kan ikke ændres, så længe der ikke sker ændringer i bygningernes status, indretning eller brug.

§ 7

Arrest, udlæg m.m.

Der kan ikke foretages arrest eller udlæg i en andel i andelsboligforeningen, og andele i andelsboligforeningens formue kan ikke gøres til genstand for arrest eller eksekution, ligesom andelene ikke kan pantsættes. Andelene kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 14-23. Andelene kan ikke transporteres til

sikkerhed, og et medlem kan heller ikke give betalingsfuldmagt eller betalingsanvisning i relation til andelens fremtidige eventuelle salg.

For andelene udstedes andelsbevis som lyder på navn. Beviserne udstedes, når åbningsbalance foreligger. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, som skal angive, at det træder i stedet for det bortkomne andelsbevis.

§ 8

Boligaftale:

Mellem foreningen og det enkelte medlem kan oprettes en skriftlig boligaftale, i hvilken boligaftigten og de øvrige vilkår angives.

Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som boligaftale hidtidig lejekontrakt med de ændringer, som følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.

§ 9

Boligaftift og moderniseringstillæg:

Boligaftiftens størrelse fastsættes af generalforsamlingen, der ligeledes kan foretage regulering af boligaftigten for de enkelte boliger, således at det indbyrdes forhold mellem boligaftiftens størrelse kommer til at svare til boligernes indbyrdes værdi.

Boligaftigten betales månedsvis forud og forfalder den 1. bankdag i hver måned, jfr. § 24.

Foretages forbedringer eller moderniseringer, der udelukkende kommer enkelte beboere til gode, skal de hermed forbundne udgifter udredes alene af disse beboere.

Moderniseringstillæg, som i forbindelse med stiftelsen blev fastsat som en del af den ydelse, som andelshavere betaler til foreningen månedsvis, bortfalder den 31. december 2010. Hver den 1. januar, første gang den 1. januar 2006 nedskrives tillægget med 20 %.

§ 10

Vedligeholdelse m.v.:

En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i boligen bortset fra vedligeholdelse af centralvarmeanlæg samt fælles forsynings- og afløbsledninger. Andelsboligforeningen foretager for sin regning udskiftning og reparation af radiatorer og ventiler.

En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen/erhvervslokalet, så som f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde. Endvidere omfatter andelshaverens vedligeholdelsespligt nødvendig renovering/udskiftning, herunder indvendig maling, af hoveddøre, køkkendøre samt vinduer. Andelsboligforeningen har retten og pligten til for sin regning at foretage udvendig maling af nævnte effekter.

Udskiftning af el-målertavle er for andelshaverens regning.

En andelshaver er endvidere forpligtet til at vedligeholde andre lokaler eller områder, som er knyttet til boligen med særskilt brugsret for andelshaveren, så som pulterrum, kælderrum, altaner, terrasser, have o.lign. For så vidt angår rum og områder i bygninger, omfatter vedligeholdelsespligten dog kun vedligeholdelse af indvendige overflader. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af sådanne områder.

En andelshaver har desuden pligt til at foretage andre indvendige og udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne. Andelshaveren har, senest ved fraflytning, pligt til at fjerne ulovlig loftsbeklædning, herunder søm, skruer, lægter m.v.

Al anden vedligeholdelse, herunder af bygninger, skure og carporte samt fælles anlæg, påhviler andelsboligforeningen. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med en eventuel fastlagt vedligeholdelsesplan.

Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden en nærmere fastsat frist. Forårsages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen, og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jfr. dog § 24.

§ 11

Forandringer:

En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i boligen.

Forandringer, hvortil der kræves myndighedsgodkendelse, skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen, senest 3 uger inden den bringes til udførelse.

Iværksættelsen af udvendige forandringer skal godkendes af bestyrelsen.

Forandringerne skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen og andre offentlige forskrifter.

Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen, eller hvor tilladelse kræves efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen forevises for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes, og efterfølgende skal ibrugtagingsattest forevises.

§ 12

Fremleje:

En andelshaver kan normalt maksimalt fremleje eller fremlåne sin bolig i tre år. I forbindelse med andelsboligforeningens stiftelse indrømmes der dog en særskilt ret, for de andelshavere, der melder sig ind i andelsboligforeningen ved stiftelsen, til tidsubegrænset fremleje, så længe de er andelshavere i andelsboligforeningen. Denne tidsubegrænsede ret til fremleje bortfalder ved senere – eksternt – overdragelse af andelen, med mindre bestyrelsen dispenserer herfor.

Erhvervsandele har ubegrænset ret til fremleje.

Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren.

Den fremlejegivende andelshaver skal straks skriftligt meddele administratoren sin midlertidige nye adresse, og den fremlejegivende andelshaver skal fortsat foranledige den månedlige boligafgift indbetalt til administrators kontor.

Fremleje eller lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af dem fastsatte betingelser.

§ 13

Husorden:

Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden.

Indtil andet bestemmes gælder de regler for husorden, som ejendommens lejemål var opfattet af umiddelbart inden stiftelsen af andelsboligforeningen.

§ 14

Overdragelse af andel:

Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er han eller hun berettiget til at overdrage sin andel til enhver, der beboer eller samtidig med overtagelsen indflytter i den til andelen hørende bolig.

Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, som i forbindelse med overtagelsen betaler et ekspeditionsgebyr, jf. § 4, stk. 2.

Nægtes godkendelse, skal skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.

Retten til indstilling af en person til en af de eventuelle senere ledige lejelejligheder sker ved lodtrækning blandt de interesserede andelshavere – efter bestyrelsens nærmere anvisning.

§ 15

Overdragelsessum:

Prisen for andelen skal godkendes af bestyrelsen efter lovgivningens regler herom. Overdragelsessummen skal indbetales til administrators kontor, jfr. § 17, stk. 4, før indflytning i boligen må ske.

Værdien af andelen i foreningens formue fastsættes af generalforsamlingen. Andelsværdien opgøres i overensstemmelse med Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Generalforsamlingens fastsættelse af andelsværdien er bindende, selv om der lovligt kunne være fastsat en højere pris.

§ 16

Vurdering af andel:

Såfremt sælgeren påberåber sig forbedringer, der skal indgå i salgsprisen, eller hvis bestyrelsen vurderer at andelslejlighedens vedligeholdelsestilstand påkræver det, anviser bestyrelsen en autoriseret vurderingsmand, som foretager en opgørelse af prisen for forbedringer og inventar i overensstemmelse med lovgivningens regler herom. Vurderingsmanden kan tillige fastsætte eventuelt nedslag for mangelfuld vedligeholdelse eller beløb til lovliggørelse af installationer. Bestyrelsen godkender den fremkomne pris. Honorar til vurderingsmanden betales af den fraflyttende andelshaver.

Hvis den fraflyttende andelshaver ikke kan acceptere bestyrelsens godkendte pris for forbedringer og inventar samt eventuelle fastsatte nedslag for mangelfuld vedligeholdelsestilstand eller beløb til lovliggørelse af installationer, foretages vurdering af en skønsmand, der skal være bekendt med andelsboligforhold.

Parterne udpeger i forening en skønsmand. Såfremt parterne ikke kan blive enige herom, udpeges skønsmanden af Boligretten.

Skønsmanden skal ved besigtigelse af boligen indkalde både den pågældende andelshaver og bestyrelsen til at deltage. Skønsmanden udarbejder en vurderingsrapport, hvori prisberegningen specificeres og begrundes. Skønsmandens vurdering er bindende for såvel andelshaveren som bestyrelsen. Skønsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer selv bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved skønnet skal fordeles mellem den fraflyttede andelshaver og foreningen, eller eventuelt pålægges den ene part fuldt ud, idet han herved skal tage hensyn til, hvem af parterne, der har fået medhold ved skønnet.

§ 17

Fremgangsmåden:

Inden aftalens indgåelse skal sælgeren til køberen udlevere et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, samt udlevere andelsboligforeningens seneste årsregnskab og budget tillige med en opstilling af købesummens beregning med specifikation af prisen for andelen, udførte forbedringer og inventar. Sælgeren skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøre køberen bekendt med indholdet af bestemmelserne om prisfastsættelse og om straf i Lov om Andelsboligforeninger og andre Boligfællesskaber.

Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, som forsynes med bestyrelsens påtegning og godkendelse.

Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan forlange, at overdragelsesaftalen skal oprettes på en standardformular.

Overdragelsessummen skal før indflytning i boligen indbetales til foreningens administrator, jfr. § 15, som efter fradrag af foreningens eventuelle tilgodehavender udbetaler resten til den

fraflyttende andelshaver. Foreningen er ved afregning over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til sikkerhed for betaling af ikke-forfalden boligafgift og efterbetaling af varmeudgifter o.lign. Foreningen er endvidere berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til dækning af køberens eventuelle krav i anledning af mangler ved det overtagne.

§ 18

Ved overdragelse af en andel kan køberen forlange, at andelsboligforeningen garanterer for lån i pengeinstitut efter de til enhver tid gældende regler herom i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

For de andele, der indmelder sig ved stiftelsen kautionerer andelsboligforeningen ved simpel kaution for det indskud – op til det fulde indskudsbeløb -, som den enkelte andel skal indbetale som stiftelsesindskud.

§ 19

Straks på overtagesdagen skal køberen med bestyrelsen gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, som i henhold til overdragelsesaftalen er overtaget sammen med boligen. Efter endt godkendelse af boligen og det medfølgende inventar og løsøre, frigives købesummen med fradrag for de i § 17 nævnte beløb til sælgeren.

Såfremt køberen straks skriftligt dokumenterer mangler, kan administrator, hvis kravet skønnes rimeligt, tilbageholde et passende beløb ved afregningen til sælgeren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

§ 20

Har andelshaveren, herunder et eventuelt bo efter andelshaveren, ikke inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin bolig indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelsen aftalt i strid med lovgivningens eller nærværende vedtægters bestemmelser herom, bestemmer bestyrelsen hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i §§ 17 og 19.

§ 21

Dødsfald:

Dør andelshaveren, har ægtefællen ret til at fortsætte medlemskab af foreningen og beboelse af boligen.

Såfremt ægtefællen ikke ønsker at fortsætte medlemskab og beboelse, har ægtefællen ret til, efter reglerne i § 14 at indstille, hvem der skal overtage andel og bolig.

Hvis der ikke efterlades ægtefælle, har den, som umiddelbart forud for dødsfaldet har haft fælles husstand med andelshaveren, ret til at indtræde i foreningen og overtage boligen.

Efterlades hverken ægtefælle eller samlever, kan en person, der er omfattet af persongruppen i § 14, overtage andelen og boligen.

Såfremt ingen af de ovennævnte persongrupper ønsker at overtage andelen og boligen, finder § 20 tilsvarende anvendelse.

Erhververen skal godkendes af bestyrelsen, ligesom prisen for overtagelsen skal godkendes af bestyrelsen.

§ 22

Samlivsophævelse:

Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse får retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.

Såfremt en andelshaver i forbindelse med ophævelse af samliv fraflytter boligen, skal dennes ægtefælle indtræde som medlem eller forpligte sig til at indtræde, hvis den pågældende efter senere bestemmelse overtager retten til boligen. I modsat fald bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig.

§ 23

Opsigelse:

Andelshaveren kan ikke opsige medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 14-20 om overdragelse af andel.

§ 24

Eksklusion:

Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe dettes brugsret til ophør i følgende tilfælde:

1. Når et medlem ikke betaler indskud, resterende indskud eller andre skyldige beløb af enhver art, og det skyldige beløb ikke er betalt senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.
- Når et medlem ikke betaler ydelse på lån, som andelsboligforeningen kautionerer eller garantere for, jfr. § 18.
2. Når et medlem er i restance med boligafgift eller andre ydelser, som skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet. Påkravsgebyr beregnes efter lejelovgivningens regler.

3. Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, så det er til gene for de øvrige medlemmer.
4. Når et medlem i forbindelse med overdragelse af en andel indgår aftaler, der er i strid med lovgivningens og vedtægternes bestemmelser herom, herunder når et medlem betinger sig en højere pris, end den pris, der er godkendt af andelsboligforeningens bestyrelse, i henhold til bestemmelserne herom i vedtægterne og lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.
5. Når et medlem gør sig skyldig i forhold, svarende til dem, som efter lejelovgivningen berettiger udlejer til at hæve lejemålet.

Efter eksklusionen kan bestyrelsen disponere efter reglerne i § 14. Når bestyrelsen har ekskluderet et medlem på grund af restance over for foreningen, skal den til enhver tid gældende lejelovgivning om pligtige pengeydelse i lejeforhold være gældende med de i lovgivningen nævnte sanktioner, herunder skal bestyrelsen eller foreningens administrator kunne begære foretagelse af udsættelsesforretning ved fogdens hjælp imod andelshaveren, såfremt denne ikke straks efter eksklusion fraflytter og rydder andelsboligen. Disse vedtægter er aftalt som umiddelbart eksekutionsgrundlag i relation til fogedforretninger imod foreningens til enhver tid værende medlemmer.

§ 25

Generalforsamling:

Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 6 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden

1. Bestyrelsens beretning.
2. Forelæggelse af årsregnskabet samt stillingtagen til regnskabs godkendelse.
3. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
4. Forslag.
5. Valg af bestyrelse.
6. Eventuelt. Forslag under dette punkt kan ikke sættes under afstemning.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/4 af medlemmerne af foreningen eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

Generalforsamlingen vælger en administrator til at forestå ejendommens almindelige økonomiske og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator, dog med respekt af eventuelt opsigelsesvarsel i en mellem administrator og andelsboligforeningen indgået administrationsaftale.

§ 26

Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling, om nødvendigt, kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.

Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen, eller andelshaverne ved opslag eller på anden lignende måde senest 4 dage (72 timer) før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at forslaget kommer til behandling.

Adgang til generalforsamlingen har enhver andelshaver og dennes myndige husstandsmedlemmer. Administrator samt repræsentanter for andelshaverne har adgang til at deltage i samt at tage ordet på generalforsamlingen.

Hver andel giver een stemme. Andelshavere, der på tidspunktet for generalforsamlingens indkaldelse er i restance med boligafgift eller andre ydelser til foreningen, er dog ikke stemmeberettigede.

En andelshaver kan give fuldmagt til et myndigt husstandsmedlem eller et andet medlem af foreningen.

§ 27

Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om vedtægtsændring, salg af fast ejendom, større forbedringer eller foreningens opløsning. Dog skal mindst 1/5 af foreningens andele være repræsenteret for at beslutning kan træffes.

Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud eller om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvis finansiering kræver forhøjelse af boligafgiften med mere end 25%, eller om henlæggelse til sådanne arbejder med et beløb, der overstiger 25% af den hidtidige boligafgift, kan kun vedtages af en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af medlemmerne er til stede, og hvor mindst 2/3 af de fremmødte stemmer for. Er der ikke mindst 2/3 af medlemmerne til stede på generalforsamlingen, men stemmer mindst 2/3 af de fremmødte medlemmer for forslaget, kan der indkaldes til en ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med mindst 2/3 flertal, uanset hvor mange medlemmer, der er mødt, jfr. dog stk. 1.

For forslag om salg af fast ejendom eller om andelsboligforeningens opløsning finder § 27, stk. 2, tilsvarende anvendelse

§ 28

Dirigent m.v.

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

Generalforsamlingen vælger tillige referent, der fører referat fra generalforsamlingen. Referatet underskrives af referenten, dirigenten og hele bestyrelsen.

§ 29

Bestyrelsen:

Generalforsamlingen vælger blandt andelsboligforeningens medlemmer en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre generalforsamlingens beslutninger.

§ 30

Bestyrelsesmedlemmer:

Bestyrelsen består af en formand og yderligere 2-4 bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.

Formanden vælges af generalforsamlingen for ét år ad gangen.

De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen, således at halvdelen af bestyrelsen afgår ved hver ordinær generalforsamling.

Generalforsamlingen vælger desuden for ét år ad gangen 1 eller 2 bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge.

Som bestyrelsesmedlemmer eller suppleanter kan alene vælges andelshavere, disses ægtefæller samt myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand og kun én person, der bebor andelsboligen. Genvalg kan finde sted.

Bestyrelsen konstituerer sig selv med en næstformand og en sekretær.

Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Ved formandens fratræden fungerer næstformanden i formandens sted indtil næste ordinære generalforsamling.

Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end 3, kan bestyrelsen supplere sig selv indtil næste ordinære generalforsamling.

§ 31

Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt han eller en person, som han er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.

Sekretæren skal påse, at der føres protokol fra bestyrelsesmøderne. Protokollatet underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 32

Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden, eller i hans forfald af næstformanden, så ofte anledningen findes at foreligge, samt når et medlem af bestyrelsen begærer det.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst halvdelen af medlemmerne, hvoraf mindst 1 medlem skal være formanden eller næstformanden, er til stede.

Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens, eller i hans forfald, næstformandens stemme udslaget.

§ 33

Tegningsregel:

Foreningen tegnes af 3 bestyrelsesmedlemmer i forening, hvoraf mindst én skal være formanden eller næstformanden.

Ved indgåelse af retshandler, der forpligter andelsboligforeningen for mere end kr. 500.000 tegnes foreningen af 2/3 af den samlede bestyrelse og formanden.

§ 34

Regnskab og revision:

Foreningens regnskabsår løber fra den 1. januar til den 31. december. Første regnskabsår løber fra 1. januar 2005 og indtil den 31. december 2005. Årsregnskabet udarbejdes af en statsautoriseret eller registreret revisor i overensstemmelse med god regnskabskik.

Revisor vælges af generalforsamlingen.

Årningsbalance udarbejdes, når der foreligger tinglyst retsannærkningsfrit endeligt skøde. I henhold til åbningsbalancen udsteder administrator andelsbevis til de enkelte medlemmer.

§ 35

Foreningens årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne direkte fra administrators kontor. Budgettet kan omdeles på generalforsamlingen.

§ 36

Opløsning:

Opløsning ved likvidation forstås af 2 likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.

Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden, deles den resterende formue mellem de til enhver tid værende medlemmer i forhold til deres andeles størrelse.

§ 37

Retsklausul:

Eventuel tvist om forståelsen eller fortolkningen af ovenstående vedtægtsbestemmelser kan indbringes for domstolene.

§ 38

Bemyndigelser:

I forbindelse med andelsboligforeningens stiftelse bemyndiges Advokatfirmaet Westergaard & Alstrøm til at søge lån til ejendommens erhvervelse i kreditforening og bemyndiges til at søge supplerende lån i pengeinstitut, alt til opfyldelse af nærværende vedtægters § 2 og § 4, stk. 1. Bestyrelsen underskriver de endelige dokumenter efter reglerne i § 33.

Bestyrelsen er generelt bemyndiget til i samråd med administrator at foretage omprioritering af ejendommens eksisterende gæld i kreditforeninger og pengeinstitutter.

Således vedtaget på foreningens stiftende generalforsamling den 17. november 2004.



**Westergaard
& Alstrøm**

Advokatfirma

**Vedtægter
for
Andelsboligforeningen
Asylgade 8, Dybensegade 3-5 og Laksegade 12-14
1064 København K**

§ 1

Foreningens navn og hjemsted:

Foreningens navn er Andelsboligforeningen Asylgade 8, Dybensgade 3-5 og Laksegade 12-14, 1064 København K.

Foreningens hjemsted er Københavns kommune.

§ 2

Foreningens formål:

Foreningens formål er at erhverve, eje og drive ejendommen matr.nr. 180 Øster Kvarter, beliggende Asylgade 8, Dybensgade 3-5 og Laksegade 12-14, 1064 København K.

§ 3

Medlemmer:

Som medlem kan optages enhver, der ved stiftelsen af foreningen bebor ejendommen, herunder personer, som med bestyrelsens godkendelse samtidig med optagelsen indflytter i en bolig i foreningens ejendom.

Beboere og juridiske personer - så som erhverv - som ikke indmeldte sig eller ikke fik mulighed for at indmelde sig i forbindelse med stiftelsen, kan senere optages som medlemmer, hvis generalforsamlingen træffer beslutning herom.

Ved udtrykket "beboer" forstås, at andelshaveren benytter lejligheden til helårsbeboelse for sig og sin husstand.

Ved udtrykket "erhverv" forstås et lejemål i ejendommen, som ikke har bopælspligt, og hvorfra der drives erhvervsmæssig virksomhed.

Ved udtrykket "indflytter" forstås, at andelshaveren tager lejligheden i brug som helårsbeboelse for sig og sin husstand.

Hver beboer må kun have én bolig i foreningen og er forpligtet til at bebo boligen.

Såfremt en udlejet bolig bliver ledig, skal bestyrelsen søge denne overdraget til en person, der optages som andelshaver, medmindre boligen skal anvendes som bolig for en ejendomsfunktionær.

§ 4

Indskud:

Beboere, der ved stiftelsen indtræder som andelshavere, betaler et kontant indskud på kr. 500 pr. m2. I øvrigt finansieres købet og afledede omkostninger med realkreditlån og/eller lån i et pengeinstitut, hvor sikkerhedsstillelse i forbindelse med låneoptagelsen sker ved udstedelsen

af pantebreve med pant i ejendommen matr.nr. 180 Øster Kvarter, beliggende Asylgade 8, Dybensgade 3-5 og Laksegade 12-14, 1064 København K.

Ved senere indtræden i andelsboligforeningen kan andelsboligforeningen stille sikkerhed efter reglerne i § 18. Der skal ved senere indtræden i andelsboligforeningen betales et ekspeditionsgebyr i overensstemmelse med sædvanlig praksis. Dette gælder også, hvis andelshaverne rokerer i foreningens ejendom.

Eventuelle kontante indskud betales i forhold til fordelingstallet, jfr. § 6.

§ 5

Hæftelse:

Andelshaverne hæfter alene med deres andel og eventuelt indestående kontante midler, som indgår i foreningens formue som ansvarlig kapital, for forpligtelser vedrørende foreningen, jfr. dog stk. 2.

Kun hvis kreditor har taget forbehold herom, hæfter medlemmerne personligt pro rata med deres andel i foreningens formue for den pantegæld, som indestår i ejendommen, samt for anden gæld, sikret ved ejerpantebrev i ejendommen. Foreningen selv hæfter med sin formue bl.a. den faste ejendom.

Et medlem eller hans bo hæfter efter stk. 1, indtil ny andelshaver har overtaget andel og bolig og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

§ 6

Andel:

Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til deres fordelingstal.

Fordelingstallet for de enkelte andele er lig med den brøkdel, som boligafgiften for de enkelte boliger udgør af summen af samtlige boligafgifter for alle boligerne, sådan som det blev vedtaget på foreningens stiftende generalforsamling.

Øvrige lokaler har, indtil generalforsamlingen bestemmer andet, intet fordelingstal, idet lokaliteterne udlejes eller benyttes af andelsboligforeningen.

De således ovenfor fastsatte fordelingstal kan ikke ændres, så længe der ikke sker ændringer i bygningernes status, indretning eller brug.

§ 7

Arrest, udlæg m.m.

Der kan ikke foretages arrest eller udlæg i en andel i andelsboligforeningen, og andele i andelsboligforeningens formue kan ikke gøres til genstand for arrest eller eksekution, ligesom andelene ikke kan pantsættes. Andelene kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 14-23. Andelene kan ikke transporteres til

sikkerhed, og et medlem kan heller ikke give betalingsfuldmagt eller betalingsanvisning i relation til andelens fremtidige eventuelle salg.

For andelene udstedes andelsbevis som lyder på navn. Beviserne udstedes, når åbningsbalance foreligger. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, som skal angive, at det træder i stedet for det bortkomne andelsbevis.

§ 8

Boligaftale:

Mellem foreningen og det enkelte medlem kan oprettes en skriftlig boligaftale, i hvilken boligaftigten og de øvrige vilkår angives.

Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som boligaftale hidtidig lejekontrakt med de ændringer, som følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.

§ 9

Boligaftigt og moderniseringstillæg:

Boligaftigens størrelse fastsættes af generalforsamlingen, der ligeledes kan foretage regulering af boligaftigten for de enkelte boliger, således at det indbyrdes forhold mellem boligaftigens størrelse kommer til at svare til boligernes indbyrdes værdi.

Boligaftigten betales månedsvis forud og forfalder den 1. bankdag i hver måned, jfr. § 24.

Foretages forbedringer eller moderniseringer, der udelukkende kommer enkelte beboere til gode, skal de hermed forbundne udgifter udredes alene af disse beboere.

Moderniseringstillæg, som i forbindelsen med stiftelsen blev fastsat som en del af den ydelse, som andelshavere betaler til foreningen månedsvis, bortfalder den 31. december 2010. Hver den 1. januar, første gang den 1. januar 2006 nedskrives tillægget med 20 %.

§ 10

Vedligeholdelse m.v.:

En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i boligen bortset fra vedligeholdelse af centralvarmeanlæg samt fælles forsynings- og afløbsledninger. Andelsboligforeningen foretager for sin regning udskiftning og reparation af radiatorer og ventiler.

En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen/erhvervslokalet, så som f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde. Endvidere omfatter andelshaverens vedligeholdelsespligt nødvendig renovering/udskiftning, herunder indvendig maling, af hoveddøre, køkkendøre samt vinduer. Andelsboligforeningen har retten og pligten til for sin regning at foretage udvendig maling af nævnte effekter.

Udskiftning af el-måletavle er for andelshaverens regning.

En andelshaver er endvidere forpligtet til at vedligeholde andre lokaler eller områder, som er knyttet til boligen med særskilt brugsret for andelshaveren, så som pulterrum, kælderrum, altaner, terrasser, have o.lign. For så vidt angår rum og områder i bygninger, omfatter vedligeholdelsespligten dog kun vedligeholdelse af indvendige overflader. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af sådanne områder.

En andelshaver har desuden pligt til at foretage andre indvendige og udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne. Andelshaveren har, senest ved fraflytning, pligt til at fjerne ulovlig loftsbeklædning, herunder søm, skruer, lægter m.v.

Al anden vedligeholdelse, herunder af bygninger, skure og carporte samt fælles anlæg, påhviler andelsboligforeningen. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med en eventuel fastlagt vedligeholdelsesplan.

Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden en nærmere fastsat frist. Forårsages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen, og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jfr. dog § 24.

§ 11

Forandringer:

En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i boligen.

Forandringer, hvortil der kræves myndighedsgodkendelse, skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen, senest 3 uger inden den bringes til udførelse.

Iværksættelsen af udvendige forandringer skal godkendes af bestyrelsen.

Forandringerne skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen og andre offentlige forskrifter.

Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen, eller hvor tilladelse kræves efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen forevises for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes, og efterfølgende skal ibrugtningsattest forevises.

§ 12

Fremleje:

En andelshaver kan normalt maksimalt fremleje eller fremlåne sin bolig i tre år. I forbindelse med andelsboligforeningens stiftelse indrømmes der dog en særskilt ret, for de andelshavere, der melder sig ind i andelsboligforeningen ved stiftelsen, til tidsubegrænset fremleje, så længe de er andelshavere i andelsboligforeningen. Denne tidsubegrænsede ret til fremleje bortfalder ved senere – eksternt – overdragelse af andelen, med mindre bestyrelsen dispenserer herfor.

Erhvervsandele har ubegrænset ret til fremleje.

Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren.

Den fremlejegivende andelshaver skal straks skriftligt meddele administrator sin midlertidige nye adresse, og den fremlejegivende andelshaver skal fortsat foranledige den månedlige boligafgift indbetalt til administrators kontor.

Fremleje eller lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af dem fastsatte betingelser.

§ 13

Husorden:

Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden.

Indtil andet bestemmes gælder de regler for husorden, som ejendommens lejemål var opfattet af umiddelbart inden stiftelsen af andelsboligforeningen.

§ 14

Overdragelse af andel:

Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er han eller hun berettiget til at overdrage sin andel til enhver, der beboer eller samtidig med overtagelsen indflytter i den til andelen hørende bolig.

Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, som i forbindelse med overtagelsen betaler et ekspositionsgebyr, jf. § 4, stk. 2.

Nægtes godkendelse, skal skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.

Retten til indstilling af en person til en af de eventuelle senere ledige lejelejligheder sker ved lodtrækning blandt de interesserede andelshavere – efter bestyrelsens nærmere anvisning.

§ 15

Overdragelsessum:

Prisen for andelen skal godkendes af bestyrelsen efter lovgivningens regler herom. Overdragelsessummen skal indbetales til administrators kontor, jfr. § 17, stk. 4, før indflytning i boligen må ske.

Værdien af andelen i foreningens formue fastsættes af generalforsamlingen. Andelsværdien opgøres i overensstemmelse med Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Generalforsamlings fastsættelse af andelsværdien er bindende, selv om der lovligt kunne være fastsat en højere pris.

§ 16

Vurdering af andel:

Såfremt sælgeren påberåber sig forbedringer, der skal indgå i salgsprisen, eller hvis bestyrelsen vurderer at andelslejlighedens vedligeholdelsestilstand påkræver det, anviser bestyrelsen en autoriseret vurderingsmand, som foretager en opgørelse af prisen for forbedringer og inventar i overensstemmelse med lovgivningens regler herom. Vurderingsmanden kan tillige fastsætte eventuelt nedslag for mangelfuld vedligeholdelse eller beløb til lovliggørelse af installationer. Bestyrelsen godkender den fremkomne pris. Honorar til vurderingsmanden betales af den fraflyttende andelshaver.

Hvis den fraflyttende andelshaver ikke kan acceptere bestyrelsens godkendte pris for forbedringer og inventar samt eventuelle fastsatte nedslag for mangelfuld vedligeholdelsestilstand eller beløb til lovliggørelse af installationer, foretages vurdering af en skønsmand, der skal være bekendt med andelsboligforhold.

Parterne udpeger i forening en skønsmand. Såfremt parterne ikke kan blive enige herom, udpeges skønsmanden af Boligretten.

Skønsmanden skal ved besigtigelse af boligen indkalde både den pågældende andelshaver og bestyrelsen til at deltage. Skønsmanden udarbejder en vurderingsrapport, hvori prisberegningen specificeres og begrundes. Skønsmandens vurdering er bindende for såvel andelshaveren som bestyrelsen. Skønsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer selv bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved skønnet skal fordeles mellem den fraflyttede andelshaver og foreningen, eller eventuelt pålægges den ene part fuldt ud, idet han herved skal tage hensyn til, hvem af parterne, der har fået medhold ved skønnet.

§ 17

Fremgangsmåden:

Inden aftalens indgåelse skal sælgeren til køberen udlevere et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, samt udlevere andelsboligforeningens seneste årsregnskab og budget tillige med en opstilling af købesummens beregning med specifikation af prisen for andelen, udførte forbedringer og inventar. Sælgeren skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøre køberen bekendt med indholdet af bestemmelserne om prisfastsættelse og om straf i Lov om Andelsboligforeninger og andre Boligfællesskaber.

Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, som forsynes med bestyrelsens påtegning og godkendelse.

Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan forlange, at overdragelsesaftalen skal oprettes på en standardformular.

Overdragelssummen skal før indflytning i boligen indbetales til foreningens administrator, jfr. § 15, som efter fradrag af foreningens eventuelle tilgodehavender udbetaler resten til den

fraflyttende andelshaver. Foreningen er ved afregning over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til sikkerhed for betaling af ikke-forfalden boligafgift og efterbetaling af varmeudgifter o.lign. Foreningen er endvidere berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til dækning af køberens eventuelle krav i anledning af mangler ved det overtagne.

§ 18

Ved overdragelse af en andel kan køberen forlange, at andelsboligforeningen garanterer for lån i pengeinstitut efter de til enhver tid gældende regler herom i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

For de andele, der indmelder sig ved stiftelsen kautionerer andelsboligforeningen ved simpel kaution for det indskud – op til det fulde indskudsbeløb -, som den enkelte andel skal indbetale som stiftelsesindskud.

§ 19

Straks på overtagedesdagen skal køberen med bestyrelsen gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, som i henhold til overdragelsesaftalen er overtaget sammen med boligen. Efter endt godkendelse af boligen og det medfølgende inventar og løsøre, frigives købesummen med fradrag for de i § 17 nævnte beløb til sælgeren.

Såfremt køberen straks skriftligt dokumenterer mangler, kan administrator, hvis kravet skønnes rimeligt, tilbageholde et passende beløb ved afregningen til sælgeren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

§ 20

Har andelshaveren, herunder et eventuelt bo efter andelshaveren, ikke inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin bolig indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelsen aftalt i strid med lovgivningens eller nærværende vedtægters bestemmelser herom, bestemmer bestyrelsen hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i §§ 17 og 19.

§ 21

Dødsfald:

Dør andelshaveren, har ægtefællen ret til at fortsætte medlemskab af foreningen og beboelse af boligen.

Såfremt ægtefællen ikke ønsker at fortsætte medlemskab og beboelse, har ægtefællen ret til, efter reglerne i § 14 at indstille, hvem der skal overtage andel og bolig.

Hvis der ikke efterlades ægtefælle, har den, som umiddelbart forud for dødsfaldet har haft fælles husstand med andelshaveren, ret til at indtræde i foreningen og overtage boligen.

Efterlades hverken ægtefælle eller samlever, kan en person, der er omfattet af persongruppen i § 14, overtage andelen og boligen.

Såfremt ingen af de ovennævnte persongrupper ønsker at overtage andelen og boligen, finder § 20 tilsvarende anvendelse.

Erhververen skal godkendes af bestyrelsen, ligesom prisen for overtagelsen skal godkendes af bestyrelsen.

§ 22

Samlivsophævelse:

Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse får retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.

Såfremt en andelshaver i forbindelse med ophævelse af samliv fraflytter boligen, skal dennes ægtefælle indtræde som medlem eller forpligte sig til at indtræde, hvis den pågældende efter senere bestemmelse overtager retten til boligen. I modsat fald bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig.

§ 23

Opsigelse:

Andelshaveren kan ikke opsige medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 14-20 om overdragelse af andel.

§ 24

Eksklusion:

Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe dettes brugsret til ophør i følgende tilfælde:

1. Når et medlem ikke betaler indskud, resterende indskud eller andre skyldige beløb af enhver art, og det skyldige beløb ikke er betalt senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.
- Når et medlem ikke betaler ydelse på lån, som andelsboligforeningen kautionerer eller garantere for, jfr. § 18.
2. Når et medlem er i restance med boligafgift eller andre ydelser, som skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet. Påkravsgebyr beregnes efter lejelovgivningens regler.

3. Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, så det er til gene for de øvrige medlemmer.
4. Når et medlem i forbindelse med overdragelse af en andel indgår aftaler, der er i strid med lovgivningens og vedtægternes bestemmelser herom, herunder når et medlem betinger sig en højere pris, end den pris, der er godkendt af andelsboligforeningens bestyrelse, i henhold til bestemmelserne herom i vedtægterne og lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.
5. Når et medlem gør sig skyldig i forhold, svarende til dem, som efter lejelovgivningen berettiger udlejer til at hæve lejemålet.

Efter eksklusionen kan bestyrelsen disponere efter reglerne i § 14. Når bestyrelsen har ekskluderet et medlem på grund af restance over for foreningen, skal den til enhver tid gældende lejelovgivning om pligtige pengeydelse i lejeforhold være gældende med de i lovgivningen nævnte sanktioner, herunder skal bestyrelsen eller foreningens administrator kunne begære foretagelse af udsættelsesforretning ved fogdens hjælp imod andelshaveren, såfremt denne ikke straks efter eksklusion fraflytter og rydder andelsboligen. Disse vedtægter er aftalt som umiddelbart eksekutionsgrundlag i relation til fogedforretninger imod foreningens til enhver tid værende medlemmer.

§ 25

Generalforsamling:

Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 6 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden

1. Bestyrelsens beretning.
2. Forelæggelse af årsregnskabet samt stillingtagen til regnskabets godkendelse.
3. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
4. Forslag.
5. Valg af bestyrelse.
6. Eventuelt. Forslag under dette punkt kan ikke sættes under afstemning.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/4 af medlemmerne af foreningen eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

Generalforsamlingen vælger en administrator til at forestå ejendommens almindelige økonomiske og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator, dog med respekt af eventuelt opsigelsesvarsel i en mellem administrator og andelsboligforeningen indgået administrationsaftale.

§ 26

Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling, om nødvendigt, kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.

Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen, eller andelshaverne ved opslag eller på anden lignende måde senest 4 dage (72 timer) før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at forslaget kommer til behandling.

Adgang til generalforsamlingen har enhver andelshaver og dennes myndige husstandsmedlemmer. Administrator samt repræsentanter for andelshaverne har adgang til at deltage i samt at tage ordet på generalforsamlingen.

Hver andel giver een stemme. Andelshavere, der på tidspunktet for generalforsamlingens indkaldelse er i restance med boligafgift eller andre ydelser til foreningen, er dog ikke stemmeberettigede.

En andelshaver kan give fuldmagt til et myndigt husstandsmedlem eller et andet medlem af foreningen.

§ 27

Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om vedtægtsændring, salg af fast ejendom, større forbedringer eller foreningens opløsning. Dog skal mindst 1/5 af foreningens andele være repræsenteret for at beslutning kan træffes.

Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud eller om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvis finansiering kræver forhøjelse af boligafgiften med mere end 25%, eller om henlæggelse til sådanne arbejder med et beløb, der overstiger 25% af den hidtidige boligafgift, kan kun vedtages af en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af medlemmerne er til stede, og hvor mindst 2/3 af de fremmødte stemmer for. Er der ikke mindst 2/3 af medlemmerne til stede på generalforsamlingen, men stemmer mindst 2/3 af de fremmødte medlemmer for forslaget, kan der indkaldes til en ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med mindst 2/3 flertal, uanset hvor mange medlemmer, der er mødt, jfr. dog stk. 1.

For forslag om salg af fast ejendom eller om andelsboligforeningens opløsning finder § 27, stk. 2, tilsvarende anvendelse

§ 28

Dirigent m.v.

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

Generalforsamlingen vælger tillige referent, der fører referat fra generalforsamlingen. Referatet underskrives af referenten, dirigenten og hele bestyrelsen.

§ 29

Bestyrelsen:

Generalforsamlingen vælger blandt andelsboligforeningens medlemmer en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre generalforsamlingens beslutninger.

§ 30

Bestyrelsesmedlemmer:

Bestyrelsen består af en formand og yderligere 2-4 bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.

Formanden vælges af generalforsamlingen for ét år ad gangen.

De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen, således at halvdelen af bestyrelsen afgår ved hver ordinær generalforsamling.

Generalforsamlingen vælger desuden for ét år ad gangen 1 eller 2 bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge.

Som bestyrelsesmedlemmer eller suppleanter kan alene vælges andelshavere, disses ægtefæller samt myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand og kun én person, der bebor andelsboligen. Genvalg kan finde sted.

Bestyrelsen konstituerer sig selv med en næstformand og en sekretær.

Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Ved formandens fratræden fungerer næstformanden i formandens sted indtil næste ordinære generalforsamling.

Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end 3, kan bestyrelsen supplere sig selv indtil næste ordinære generalforsamling.

§ 31

Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt han eller en person, som han er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.

Sekretæren skal påse, at der føres protokol fra bestyrelsesmøderne. Protokollatet underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 32

Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden, eller i hans forfald af næstformanden, så ofte anledningen findes at foreligge, samt når et medlem af bestyrelsen begærer det.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst halvdelen af medlemmerne, hvoraf mindst 1 medlem skal være formanden eller næstformanden, er til stede.

Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens, eller i hans forfald, næstformandens stemme udslaget.

§ 33

Tegningsregel:

Foreningen tegnes af 3 bestyrelsesmedlemmer i forening, hvoraf mindst én skal være formanden eller næstformanden.

Ved indgåelse af retshandler, der forpligter andelsboligforeningen for mere end kr. 500.000 tegnes foreningen af 2/3 af den samlede bestyrelse og formanden.

§ 34

Regnskab og revision:

Foreningens regnskabsår løber fra den 1. januar til den 31. december. Første regnskabsår løber fra 1. januar 2005 og indtil den 31. december 2005. Årsregnskabet udarbejdes af en statsautoriseret eller registreret revisor i overensstemmelse med god regnskabsskik.

Revisor vælges af generalforsamlingen.

Åbningsbalance udarbejdes, når der foreligger tinglyst retsanmærkningsfrit endeligt skøde. I henhold til åbningsbalancen udsteder administrator andelsbevis til de enkelte medlemmer.

§ 35

Foreningens årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne direkte fra administrators kontor. Budgettet kan omdeles på generalforsamlingen.

§ 36

Opløsning:

Opløsning ved likvidation forestås af 2 likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.

Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden, deles den resterende formue mellem de til enhver tid værende medlemmer i forhold til deres andeles størrelse.

§ 37

Retsklausul:

Eventuel tvister om forståelsen eller fortolkningen af ovenstående vedtægtsbestemmelser kan indbringes for domstolene.

§ 38

Bemyndigelser:

I forbindelse med andelsboligforeningens stiftelse bemyndiges Advokatfirmaet Westergaard & Alstrøm til at søge lån til ejendommens erhvervelse i kreditforening og bemyndiges til at søge supplerende lån i pengeinstitut, alt til opfyldelse af nærværende vedtægters § 2 og § 4, stk. 1. Bestyrelsen underskriver de endelige dokumenter efter reglerne i § 33.

Bestyrelsen er generelt bemyndiget til i samråd med administrator at foretage omprioritering af ejendommens eksisterende gæld i kreditforeninger og pengeinstitutter.

Således vedtaget på foreningens stiftende generalforsamling den 17. november 2004.

Andelsboligforeninger

Arsrapport for 2010

Godkendt på foreningens
ordinære generalforsamling,
den 24/5 2011

Alle Involveren
dirigent

København	Køge	Farum	Århus	Ålesund	Århus
Stationsvej 10, 2200 København N Telefon 33 12 12 12 Telex 26000	Postboks 10, 4600 Køge Telefon 46 12 12 12 Telex 26000	Postboks 10, 3450 Farum Telefon 34 12 12 12 Telex 26000	Postboks 10, 8000 Århus C Telefon 86 12 12 12 Telex 26000	Postboks 10, 6000 Ålesund Telefon 66 12 12 12 Telex 26000	Postboks 10, 8000 Århus C Telefon 86 12 12 12 Telex 26000

Indholdsfortegnelse

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

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening

Andelsboligforeningen
Asylgade 8/ Dybensgade 3-5/ Laksegade 12-14
1064 København K

CVR-nr. 28 19 77 80

Bestyrelse

Paul Danstrup Andersen
Søren Jensen
Jens B. Laursen
John Kunchel
Anders Flyng

Administrator

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Store Kongensgade 24 B
1264 København K
Tlf. 33 13 78 00

Revisor

AP | Statsautoriserede Revisorer
Nørre Farimagsgade 11
1364 København K
Tlf.: 70 15 78 11
www.ap.dk

Årsrapportens godkendelse

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2010 for Andelsboligforeningen Asylgade 8 / Dybensgade 3-5 / Laksegade 12-14.

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

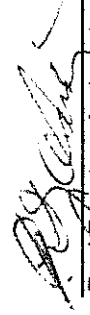
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2010 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2010.

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. maj 2011

Bestyrelse:


Paul Dønstrup Andersen
Formand

Søren Jensen

Jens B. Laursen


John Kunchel

Anders Flyng

~~Administrations~~
Ejendomsadministration A/S
Store Kongensgade 24 B
1264 København V
Tlf. 33 13 78 00

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Den uafhængige revisors påtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Asylgade 8 / Dybensgade 3-5 / Laksegade 12-14

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Asylgade 8 / Dybensgade 3-5 / Laksegade 12-14 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2010, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser samt foreningens vedtægter.

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 udførelse 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 revisionshandlinger 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 revisionshandlinger, 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 de af bestyrelsen udførte 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.

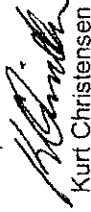
Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

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 - 31. december 2010 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

København, den 12. maj 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.

Periodisering indebærer, at boligafgift, lejeindtægter og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbene 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 omkostningerne 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 2004.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede 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.

Balance

Materielle anlægsaktiver:

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

Til forbedringer henføres omkostninger, der er afholdt for at sætte ejendommen i en bedre stand end ved foreningens køb i 2004, og som bibringer en højere brugs- og nytteværdi for ejendommens Der foretages afskrivninger lineært over skønsmæssige forventede brugstider:

Installationer	10 år	eller	10%
----------------	-------	-------	-----

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

Ejendommen er handelsværdiurderet den 15. marts 2011 af Wiborg + Partnere.

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. I henhold til vedtægtens § 16 indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld er medtaget til nominal restgæld, hvilket vil sige, det beløb foreningen skal tilbagebetale ved normale afdrag. Såfremt foreningen havde valgt at indfri gælden pr. 31. december 2010, skulle man have betalt et beløb, svarende til gældens kursværdi pr. 31. december 2010, kr. 15.628.109.

Andelsværdi

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

Nøgletal

De i note 19 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 1. januar - 31. december 2010

Note	Indtægter	2010	2009
1	Boligaftifter	1.075.007	1.070.322
2	Lejeindtægter	271.046	264.019
3	Andre indtægter	27.422	0
		1.373.475	1.334.341
	Omkostninger		
	Ejendomsskatter	-157.236	-146.951
	Elforbrug	-94.488	-38.293
	Vandforbrug, 1.599 m3 (1.466 m3)	-74.659	-67.929
	Renovation	-61.540	-51.539
4	Forsikringer	-23.578	-28.507
5	Anden renholdelse	-80.700	-62.196
6	Administration	-76.042	-94.388
7	Vedligeholdelse	-14.686	-27.575
	Istandsættelse af vinduer og facader	0	-2.725.943
		-582.929	-3.243.321
	Afskrivninger	-29.050	0
	Resultat før renter	761.496	-1.908.980
8	Renter, netto	-833.314	-799.443
9	Skat af årets resultat	0	0
	Årets resultat	-71.818	-2.708.423
	Betalte prioritetsafdrag	131.688	126.243

Balance 31. december 2010

Note	Aktiver	2010	2009
	<u>Anlægsaktiver</u>		
10	<u>Materielle anlægsaktiver</u>		
	Ejendommen matr. nr. 180 Øster Kvarter København		
	Købspris	16.260.602	16.260.602
	Installationer	468.959	0
	Ejendommen i alt	16.729.561	16.260.602
	Anlægsaktiver i alt	16.729.561	16.260.602
	<u>Omsætningsaktiver</u>		
	<u>Tilgodehavender</u>		
11	Boligaftidsrestancer	0	699
	Varmeregnskab	0	128.457
	Diverse tilgodehavender	0	3.664
	Periodeafgrænsningsposter	0	23.046
	Tilgodehavender i alt	0	155.866
12	Likvide beholdninger	2.656	445.264
	Omsætningsaktiver i alt	2.656	601.130
	Aktiver i alt	16.732.217	16.861.732

Balance 31. december 2010

Note	Passiver	2010	2009
	Egenkapital		
13	Andelskapital	610.500	610.500
14	Reserver	-1.270.906	-1.199.088
	Egenkapital i alt	-660.406	-588.588
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
15	Prioritetsgæld	15.640.639	15.772.328
	Deposita	100.195	98.966
		15.740.834	15.871.294
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Kassekredit Arbejdernes Landsbank, max kr. 1.400.000	1.511.512	1.514.648
	Boligaftid indgået før forfald	250	0
	Varmeregnskab	31.688	0
	Antennebidrag	0	19.588
16	Anden gæld	58.339	44.790
	Mellemregning overdragelse	50.000	0
		1.651.789	1.579.026
	Gældsforpligtelser i alt	17.392.623	17.450.320
	Passiver i alt	16.732.217	16.861.732
17	Sikkerhedstillelser		
18	Eventualforpligtelse		
19	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) Anskaffelssummen | 16.729.561 |
| b) Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 15. marts 2011 | 30.700.000 |
| c) Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2010 | 28.000.000 |

Reserver jf. regnskabet	-1.270.906
-------------------------	------------

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt b ovenfor	30.700.000
Bogført værdi	<u>-16.729.561</u>
	13.970.439

Kursregulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld	15.640.639
Kursværdi prioritetsgæld	<u>-15.628.109</u>
	12.530

Merværdi til fordeling på solgte andele

12.712.063

Andelshavere antal m²

1.221

Merværdi pr. m²

10.411

Med tillæg af oprindeligt indskud

500

Andelskrone pr. 31. december 2010

10.911

Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til

10.911

Andelskronen har udviklet sig således:

Værdi pr. 31. december 2010	kr. 10.911
Værdi pr. 31. december 2009	kr. 11.108
Værdi pr. 31. december 2008	kr. 12.523
Værdi pr. 31. december 2007	kr. 15.366
Værdi pr. 31. december 2006	kr. 15.947
Værdi pr. 31. december 2005	kr. 8.047
Værdi pr. 31. december 2004	kr. 6.627
Værdi ved stiftelse af foreningen	kr. 1.000

Noter til årsrapporten

	2010	2009
1 Boligafgifter		
Boligafgift beboelse	1.075.706	1.058.016
Moderniseringsstillæg	0	12.306
Tab på tilgodehavender	-699	0
	<u>1.075.007</u>	<u>1.070.322</u>
2 Lejeindtægter		
Leje beboelse	104.822	103.134
Leje erhverv	166.224	160.885
	<u>271.046</u>	<u>264.019</u>
3 Andre indtægter		
Indtægtsført antenneregnskab	5.472	0
Indtægtsført for meget betalt leje	21.950	0
	<u>27.422</u>	<u>0</u>
4 Forsikringer		
Bygningsforsikring	21.200	21.235
Arbejdsskadesforsikring	878	943
All Risk	0	4.941
Tillægspræmie	1.500	0
Andre abonnementer	0	1.388
	<u>23.578</u>	<u>28.507</u>
5 Anden renholdelse		
Vinduespolering og trappevask	61.524	59.880
Snerydning og vejsalt	19.176	2.316
	<u>80.700</u>	<u>62.196</u>
6 Administration		
Gebyrer	5.631	10.028
Administrationshonorar	37.110	36.029
Rådgiverhonorar	2.500	6.750
Revisionshonorar	14.488	13.937
Ejendomsmægler, valuarvurdering	16.313	15.600
Varmeregnskabshonorar	0	12.044
	<u>76.042</u>	<u>94.388</u>

Noter til årsrapporten

7		2010	2009
	Vedligeholdelse		
	Snedker	0	10.926
	Elektriker	1.005	788
	VVS	11.289	5.786
	Låsesmed	0	1.365
	Faldstammer og stigestreng	0	2.500
	Haveredskaber	0	214
	Rep. varmeanlæg	2.392	4.782
	Rep. vaskeri	0	1.214
		<u>14.686</u>	<u>27.575</u>

8	Renter, netto		
	Renteudgifter, NYK 4,5685%	485.689	479.564
	Renteudgifter, NYK 4,2456%	274.430	276.585
	Renteudgifter, bank	75.851	54.679
		<u>835.970</u>	<u>810.828</u>
	Renteindtægter, bank	2.656	11.385
		<u>833.314</u>	<u>799.443</u>

9	Skat af årets resultat		
	Skat af årets resultat	0	0
		<u>0</u>	<u>0</u>

Foreningen er skattepligtig efter selskabsskattelovens § 1, stk. 1, nr. 6 af resultatet fra erhvervsmæssig udlejning.

Det skattepligtige resultat er negativt, hvorfor der ikke påhviler foreningen skat.

Noter til årsrapporten

	2010	2009
10 Købspris		
Købspris jf. skøde	15.718.453	15.718.453
Købsomkostninger	542.149	542.149
	<u>16.260.602</u>	<u>16.260.602</u>

(Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2010 kr. 28.000.000)

	Anskaffelses- sum	Tidligere års afskrivning	Årets afskrivning	Saldo ultimo
10 Installationer				
Vaskeri, 10 %	498.009	0	29.050	468.959
	<u>498.009</u>	<u>0</u>	<u>29.050</u>	<u>468.959</u>

	2010	2009
11 Varmeregnskab		
Indbetalt aconto	0	-25.669
Køb af varme	0	46.093
Uafregnet varmeregnskab 2008/2009	0	108.033
	<u>0</u>	<u>128.457</u>

	Rente % indestående	Rente % gæld	2010	2009
12 Likvide beholdninger				
Arbejdernes Landsbank, formueFlex	1,1	15,75	2.656	445.264
			<u>2.656</u>	<u>445.264</u>

	Antal m2	Pris	2010	2009
13 Andelskapital				
Fuldt indskud:				
Saldo primo	1.221	500	610.500	559.500
Solgt i årets løb	0	500	0	51.000
	<u>1.221</u>		<u>610.500</u>	<u>610.500</u>

	2010	2009
14 Reserver		
Årets resultat	-71.818	-2.708.422
Tidligere års resultat	-1.199.088	1.509.334
	<u>-1.270.906</u>	<u>-1.199.088</u>

Noter til årsrapporten

15 Prioritetsgæld

	Restgæld	Obligations- restgæld	Kursværdi	Afdrag
2 NYK, 4,5685%, tilpasningslån	9.800.000	9.800.000	9.802.940	0
3 NYK, 4,2456%, kontantlån	5.840.639	5.990.014	5.825.169	131.688
	<u>15.640.639</u>	<u>15.790.014</u>	<u>15.628.109</u>	<u>131.688</u>

Tilpasningslånet er rentetilpasset 1/1 2011 med en rente på 2,244 %, og skal rentetilpasses igen i 1/1 2014. Lånet er afdragsfrit til marts 2015.

Kontantlånet har fast rente i hele lånets løbetid.

16 Anden gæld

	2010	2009
AP i Statsautoriserede revisorer	14.525	13.937
Mellemregning administrator	89	18
Dong Energy	19.932	9.143
Københavns Energi	9.757	5.212
Nem Service ApS for december	13.737	1.829
Petersen & Olsen A/S	0	5.113
Diverse regninger	299	9.538
	<u>58.339</u>	<u>44.790</u>

17 Sikkerhedsstillelser

Ingen

18 Eventualforpligtelse

Ifølge kendelser fra Østre Landsret og bindende forhåndsbesked fra Ligningsrådet vil andelsboligforeninger blive beskattet efter ejendomsavancebeskatningsloven i det indkomstår, hvor foreningen ophører med at drive erhvervsmæssig udlejningsvirksomhed. Ejendomsavancen vil blive opgjort på grundlag af ejendommens handelsværdi på tidspunktet, hvor andelsboligforeningen ophører med at drive erhvervsmæssig virksomhed, jf. selskabsskattelovens § 5, stk. 6, og vil omfatte alle lejligheder, der siden 1994 er overgået fra udleje til et ikke-medlem og til benyttelse af et medlem på andelsbasis.

Foreningen driver fortsat erhvervsmæssig udlejningsvirksomhed. Såfremt udlejningsaktiviteten ophører vil det medføre, at eventualskatten udløses, hvilket vil nedbringe foreningens formue og andelskrone.

Eventualskatteforpligtigelsen er ikke opgjort og er således ikke medtaget i rapporten, eftersom der fortsat er udlejningsaktivitet i ejendommen og at det er besluttet at bevare disse udlejningsaktiviteter.

Tilbagekøbsret

Der er tinglyst tilbagekøbsret på ejendommen i år 2071.

Noter til årsrapporten

19

Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er udregnet på baggrund af arealer. I andelsboligforeningen Asylgade 8/ Dybensgade 3-5/ Laksegade 12-14 anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift er derfor ikke de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Andelsboliger	Antal	Areal m2
Boliglejemål	19	1.221
Erhvervslejemål	2	133
I alt	3	367
	24	1.721

<u>kr. pr. m2 andel</u>	<u>kr. pr. m2 total</u>
22.932	16.270
25.143	17.838
13.702	9.721
10.911	

Offentlig ejendomsvurdering
 Valuarvurdering
 Anskaffelsessum (kostpris)
 Foreslået andelsværdi

Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig m2
 Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig m2
 Erhvervslejeindtægt pr. udleje erhvervs m2

881
 788
 453

Andelsboligforeningen
Asylgade 8/ Dybensgade 3-5/ Laksegade 12-14

Arssrapport for 2011

Godkendt på foreningens
ordinære generalforsamling,
den 15/15 2012

Ulrich Hennrichsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Foreningsoplysninger	1
Årsrapportens godkendelse	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2011	7
Balance pr. 31. december 2011	8
Andelskroneberegning	10
Noter til årsrapporten	11

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening

Andelsboligforeningen
Asylgade 8/ Dybensgade 3-5/ Laksegade 12-14
1064 København K

CVR-nr. 28 19 77 80

Bestyrelse

Paul Danstrup Andersen
Søren Jensen
John Kunchel
Anders Flyng

Administrator

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Store Kongensgade 24 B
1264 København K
Tlf. 33 13 78 00

Revisor

AP | Statsautoriserede Revisorer
Nørre Farimagsgade 11
1364 København K
Tlf.: 70 15 78 11
www.ap.dk

Årsrapportens godkendelse

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2011 for Andelsboligforeningen Asylgade 8 / Dybensgade 3-5 / Laksegade 12-14.

Årsrapporten 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, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2011 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011.

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 27. april 2012

Bestyrelse:


Paul Danstrup Andersen
Formand

Søren Jensen


John Kunchel


Anders Flyng

Sven Westergaards
Administrator
Ejendomsadministration A/S
Store Kongensgade 24 B
1264 København K
Tlf. 33 13 78 00

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Den uafhængige revisors påtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Asylgade 8 / Dybensgade 3-5 / Laksegade 12-14

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Asylgade 8 / Dybensgade 3-5 / Laksegade 12-14 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser 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 bestyrelsens valg af regnskabspraksis er passende, om bestyrelsens 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.

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 samt foreningens vedtægter.

København, den 27. april 2012

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.

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.

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

Anvendt regnskabspraksis er ændret i år på følgende områder. Ejendommen er optaget til dagsværdi i 2011 og tidligere var den optaget i regnskabet til købspris m.v.

Resultatopgørelse

Indtægter

Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter.

Periodisering indebærer, at boligafgift, lejeindtægter og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er indbetalt til foreningen pr. 31. december 2011.

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

Der foretages periodisering af alle væsentlige udgifter.

Alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, er udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningen er betalt af foreningen pr. 31. december 2011.

Vedligeholdelsesomkostninger er de omkostninger, der er afholdt for at holde ejendommen vedlige, uden at ejendommen herved er bragt i væsentlig bedre stand end ved foreningens køb i 2005.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån, indeksregulering af restgælden vedrørende indekslån samt renter af bankgæld. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balance

Materielle anlægsaktiver:

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenslæggelse.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenslæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på ejendommen.

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. I henhold til vedtægternes § 16 indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgælden er medtaget til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld korrigeret for afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger over afdragstiden.

Hensættelse til udskudt skat

Foreningens vedtægter bestemmer, 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 skattemæssige underskud til fremførsel.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 1. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 6.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 15, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende. Den af generalforsamlingen vedtagne andelskroneberegning kan således anvendes indtil næste generalforsamling medmindre der er sket væsentlige værdireguleringer.

Anvendt regnskabspraksis

Nøgletal

De i note 21 anførte nøgletal er beregnet således:

Valuarvurdering, offentlig vurdering samt anskaffelsessum pr. m2 andelsbolig:

Relevant vurdering
Areal i m ² andelsboliger

Indtægt boligtype i gennemsnit pr. boligtype m2:

Indtægt boligtype
Areal i m ² boligtype

Foreslået andelsværdi pr. m2:

Formue til fordeling, inkl. indskud, ekskl. hensættelser
Areal i m ² andelsboliger

Reserver uden for andelsværdi:

Hensættelser i alt
Areal i m ² andelsboliger

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2011

Note	Indtægter	2011	2010
2	Boligaftager	1.126.225	1.075.007
3	Lejeindtægter	314.721	271.046
4	Andre indtægter	0	27.422
		1.440.946	1.373.475
	Omkostninger		
	Ejendomsskatter	-168.246	-157.236
	Elforbrug	-34.564	-94.488
	Vandforbrug, xxx m3 (1.599 m3)	-48.364	-74.659
	Renovation	-38.678	-39.235
5	Forsikringer	-23.259	-23.578
6	Anden renholdelse	-71.497	-103.005
7	Administration	-87.535	-76.042
8	Vedligeholdelse	-74.373	-14.686
		-546.516	-582.929
	Resultat før afskrivninger og finansielle poster	894.430	790.546
	Afskrivninger	0	-29.050
	Resultat før finansielle poster	894.430	761.496
9	Finansielle udgifter	-620.669	-835.970
10	Finansielle indtægter	33	2.656
	Resultat før skat	273.794	-71.818
11	Skat af årets resultat	0	0
	Årets resultat	273.794	-71.818
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	0	0
	Betalte prioritetsafdrag	137.369	131.688
	Overført restandel af årets resultat	136.425	-203.506
	Disponeret i alt	273.794	-71.818

Balance 31. december 2011

Note	Aktiver	2011	2010
	Anlægsaktiver		
12	Materielle anlægsaktiver		
	Ejendommen matr. nr. 180 Øster Kvarter København		
	Dagsværdi iht. valuervurdering af 16. februar 2012		
	Ejendommen i alt	32.000.000	30.700.000
		<u>32.000.000</u>	<u>30.700.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>32.000.000</u>	<u>30.700.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
13	Boligaftidsrestancer	200	0
	Varmeregnskab	43.194	0
	Periodeafgrænsningsposter	3.638	0
	Tilgodehavender i alt	<u>47.032</u>	<u>0</u>
14	Likvide beholdninger	<u>2.689</u>	<u>2.656</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>49.721</u>	<u>2.656</u>
	Aktiver i alt	<u>32.049.721</u>	<u>30.702.656</u>

Balance 31. december 2011

Note	<u>Passiver</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	Egenkapital		
15	Andelsindskud	610.500	610.500
	Reserver		
16	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	15.270.440	13.970.440
16	Overført resultat mv.	-997.112	-1.270.906
	Egenkapital i alt	14.883.828	13.310.034
	<u>Gældsforpligtelser</u>		
	Langfristede gældsforpligtelser		
17	Prioritetsgæld	15.503.270	15.640.639
	Deposita	133.079	100.195
		15.636.349	15.740.834
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Kassekredit Arbejdernes Landsbank, max kr. 1.400.000	1.453.890	1.511.512
	Boligafgift indgået før forfald	3.126	250
	Varmeregnskab	0	31.688
18	Anden gæld	22.528	58.338
	Mellemregning overdragelse	50.000	50.000
		1.529.544	1.651.788
	Gældsforpligtelser i alt	17.165.893	17.392.622
	Passiver i alt		
	Andelskroneberegning	32.049.721	30.702.656
19	Sikkerhedsstillelser		
20	Eventualforpligtelse		
21	Nøgletal		

Noter til årsrapporten

1

Andelskroneberegning pr. 31. december 2011

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 16.260.602
- b) Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 16. februar 2012 32.000.000
- c) Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2010 28.000.000

Reserver jf. regnskabet 14.273.328

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt b ovenfor	32.000.000
Bogført værdi	-32.000.000
	0

Kursregulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld	15.503.270
Kursværdi prioritetsgæld	-15.732.628
	-229.358

Merværdi til fordeling på solgte andele

14.043.970

Andelshavere antal m²

1.221

Merværdi pr. m²

11.502

Med tillæg af oprindeligt indskud

500

Andelskrone pr. 31. december 2011

12.002

Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til

12.002

Andelskronen har udviklet sig således:

Værdi pr. 31. december 2011	kr. 12.002
Værdi pr. 31. december 2010	kr. 10.911
Værdi pr. 31. december 2009	kr. 11.108
Værdi pr. 31. december 2008	kr. 12.523
Værdi pr. 31. december 2007	kr. 15.366
Værdi pr. 31. december 2006	kr. 15.947
Værdi pr. 31. december 2005	kr. 8.047
Værdi pr. 31. december 2004	kr. 6.627
Værdi ved stiftelse af foreningen	kr. 1.000

Noter til årsrapporten

	2011	2010
2 Boligafgifter		
Boligafgift beboelse	1.126.225	1.075.706
Tab på tilgodehavender	0	-699
	<u>1.126.225</u>	<u>1.075.007</u>
3 Lejeindtægter		
Leje beboelse	104.775	104.822
Leje erhverv	209.946	166.224
	<u>314.721</u>	<u>271.046</u>
4 Andre indtægter		
Indtægtsført antenneregnskab	0	-5.472
Indtægtsført for meget betalt leje	0	-21.950
	<u>0</u>	<u>-27.422</u>
5 Forsikringer		
Bygningsforsikring	23.259	21.200
Arbejdsskadesforsikring	0	878
Tillægspræmie	0	1.500
	<u>23.259</u>	<u>23.578</u>
6 Anden renholdelse		
Vinduespolering og trappevask	47.025	61.524
Snerydning og vejsalt	1.475	19.176
Renhold fortov	22.997	22.305
	<u>71.497</u>	<u>103.005</u>
7 Administration		
Gebyrer	8.231	5.631
Administrationshonorar	47.779	37.110
Rådgiverhonorar	0	2.500
Revisionshonorar	15.150	14.488
Ejendomsrådgiver, valutavurdering	16.375	16.313
	<u>87.535</u>	<u>76.042</u>

Noter til årsrapporten

8		2011	2010
	Vedligeholdelse		
	Elektriker	25.127	1.005
	VVS	6.359	11.289
	Rep. varmeanlæg	38.948	2.392
	Haveanlæg	3.939	0
		74.373	14.686

- 9 **Finansielle udgifter**
 Renteudgifter, bank
 Renteudgifter, NYK 2,2440%
 Renteudgifter, NYK 4,2456%
 Renteudgifter kreditorer

	92.462	75.851
	259.116	485.689
	268.961	274.430
	130	0
	620.669	835.970

- 10 **Finansielle indtægter**
 Renteindtægter, bank

	33	2.656
	33	2.656

- 11 **Skat af årets resultat**

Foreningen er skattepligtig efter selskabsskattelovens § 1, stk. 1, nr. 6 af resultatet fra erhvervsmæssig udlejning.

Det skattepligtige resultat er positivt, men modregnes i tidligere års underskud, hvorfor der ikke påhviler foreningen skat.

Noter til årsrapporten

12 Ejendommen matr.nr. 180 Øster Kvarter København

	Købspris	Installationer	Ejendommen i alt
Kostpris primo	16.260.602	498.008	16.758.610
Tilgang	0	0	0
Afgang	0	0	0
Overførsler	0	0	0
Kostpris ultimo	16.260.602	498.008	16.758.610
Opskrivninger primo	13.970.440	0	13.970.440
Årets opskrivninger	1.300.000	0	1.300.000
Årets tilbageførsel af tidligere års	0	0	0
Opskrivninger ultimo	15.270.440	0	15.270.440
Af- og nedskrivninger primo	0	29.050	29.050
Årets afskrivninger	0	0	0
Af- og nedskrivninger afhændede	0	0	0
Af- og nedskrivninger ultimo	0	29.050	29.050
Regnskabsmæssig værdi	31.531.042	468.958	32.000.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2011 i henhold til vurdering af 16. februar 2012 af ejendomsmægler og valuar Wiborg + Partnere. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2010 udgør kr. 75.000.000.

Valuaren oplyser, af vurderingsrapportens beregninger er baseret på et afkast på 2,10%. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber vil stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige. Det må antages, at valuurvurderingen er følsom over for renteudsving.

Valuurvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

13 Varmeregnskab

Varme a/c indbetalt indev. år
 Varmeudgifter indev. år
 Varmeafregning

	2011	2010
	-29.590	0
	70.938	0
	1.846	0
	43.194	0

14 Likvide beholdninger

Arbejdernes Landsbank, formueFlex

	Rente % indestående	Rente % gæld	2011	2010
	1,1	15,75	2.689	2.656
			2.689	2.656

Noter til årsrapporten

15 Andelsindskud

	Antal m2	Pris	2011	2010
Fuldt indskud:				
Saldo primo	1.221	500	610.500	559.500
Solgt i årets løb	0	500	0	51.000
	<u>1.221</u>		<u>610.500</u>	<u>610.500</u>

16 Reserve for opskrivning af foreningens ejendom

Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	13.970.440	13.970.440
Årets opskrivning	1.300.000	0
Årets nedskrivning	0	0
	<u>15.270.440</u>	<u>13.970.440</u>

16 Overført reserver mv.

Tidligere års resultat	2011	2010
Betalte prioritetsafdrag	-1.270.906	-1.199.088
Overført restandel af årets resultat	137.369	131.688
	<u>136.425</u>	<u>-203.506</u>
	<u>-997.112</u>	<u>-1.270.906</u>

17 Prioritetsgæld

	Restgæld	Obligations- restgæld	Kursværdi	Afdrag
2 NYK, 2,244%, tilpasningslån	9.800.000	9.329.779	9.888.353	0
3 NYK, 4,2456%, kontantlån	5.703.270	5.844.275	5.844.275	137.369
	<u>15.503.270</u>	<u>15.174.054</u>	<u>15.732.628</u>	<u>137.369</u>

Tilpasningslånet er rentetilpasset 1/1 2011 med en rente på 2,244 %, og skal rentetilpasses igen i 1/1 2014. Lånet er afdragsfrit til marts 2015.

Kontantlånet har fast rente i hele lånets løbetid.

18 Anden gæld

	2011	2010
AP Statsautoriserede revisorer	15.150	14.525
Mellemregning administrator	217	89
Dong Energy	0	19.932
Københavns Energi	0	9.757
Nem Service ApS for december	0	13.737
Diverse regninger	7.161	298
	<u>22.528</u>	<u>58.338</u>

19 Sikkerhedsstillelser

Ingen

Noter til årsrapporten

20

Eventualforpligtelse

Ifølge kendelser fra Østre Landsret og bindende forhåndsbesked fra Ligningsrådet vil andelsboligforeninger blive beskattet efter ejendomsavancebeskatningsloven i det indkomstår, hvor foreningen ophører med at drive erhvervmæssig udlejningsvirksomhed. Ejendomsavancen vil blive opgjort på grundlag af ejendommens handelsværdi på tidspunktet, hvor andelsboligforeningen ophører med at drive erhvervmæssig virksomhed, jf. selskabskattelovens § 5, stk. 6, og vil omfatte alle lejligheder, der siden 1994 er overgået fra udleje til et ikke-medlem og til benyttelse af et medlem på andelsbasis.

Foreningen driver fortsat erhvervmæssig udlejningsvirksomhed. Såfremt udlejningsaktiviteten ophører vil det medføre, at eventualskatten udløses, hvilket vil nedbringe foreningens formue og andelskrone.

Eventualskatteforpligtelsen er ikke opgjort og er således ikke medtaget i rapporten, eftersom der fortsat er udlejningsaktivitet i ejendommen og at det er besluttet at bevare disse udlejningsaktiviteter.

Tilbagekøbsret

Der er tinglyst tilbagekøbsret på ejendommen i år 2071.

21

Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er udregnet på baggrund af arealer. I andelsboligforeningen Asylgade 8/ Dybensgade 3-5/ Laksegade 12-14 anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift er derfor ikke de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

	<u>Antal</u>	<u>Areal m2</u>
Andelsboliger	19	1.221
Boliglejemål	2	133
Erhvervslejemål	3	367
I alt	<u>24</u>	<u>1.721</u>

Offentlig ejendomsvurdering

Valuarvurdering	<u>kr. pr. m2 andel</u>	<u>kr. pr. m2 total</u>
Anskaffelssum (kostpris)	22.932	16.270
Foreslået andelsværdi	26.208	18.594
	13.317	9.448
	12.002	

Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig m2

Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig m2

Erhvervslejeindtægt pr. udleje erhvervs m2

936
788
631

**Andelsboligforeningen
Asylgade 8/ Dybensgade 3-5/ Laksegade 12-14**

Årsrapport for 2010

**Godkendt på foreningens
ordinære generalforsamling,
den 24/5 2011**

Ulla Unvadren
dirigent

København
Nørre-Narumsgade 1
2600 Rødovre
Tel. +45 33 33 38 11
Fax. +45 33 33 38 11

Køge
Andelsboligforening
4000 Køge
Tel. +45 46 33 38 11
Fax. +45 46 33 38 11

Farum
Farum Laksegade 1
3450 Farum
Tel. +45 44 44 38 11
Fax. +45 44 44 38 11

Århus
Ostergades Allé 5 A
8000 Århus N
Tel. +45 81 33 38 11
Fax. +45 81 33 38 11

Narumsgade
2600 Rødovre
Tel. +45 33 33 38 11
Fax. +45 33 33 38 11

An independent member firm of

MOORE STEPHENS
INTERNATIONAL LIMITED

Indholdsfortegnelse

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

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening

Andelsboligforeningen
Asylgade 8/ Dybensgade 3-5/ Laksegade 12-14
1064 København K

CVR-nr. 28 19 77 80

Bestyrelse

Paul Danstrup Andersen
Søren Jensen
Jens B. Laursen
John Kunchel
Anders Flyng

Administrator

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Store Kongensgade 24 B
1264 København K
Tlf. 33 13 78 00

Revisor

AP | Statsautoriserede Revisorer
Nørre Farimagsgade 11
1364 København K
Tlf.: 70 15 78 11
www.ap.dk

Årsrapportens godkendelse

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2010 for Andelsboligforeningen Asylgade 8 / Dybensgade 3-5 / Laksegade 12-14.

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

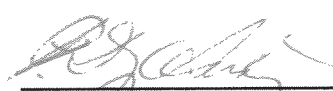
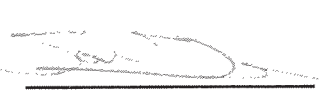
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2010 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2010.

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. maj 2011

Bestyrelse:

		
Paul Danstrup Andersen Formand	Søren Jensen	Jens B. Laursen

	
John Kunchel	Anders Flyng

Administrator:
Sven Westergaards
Ejendomsadministration A/S
Store Kongensgade 24 B
1264 København K
Tlf. 33 13 78 00

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Den uafhængige revisors påtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Asylgade 8 / Dybensegade 3-5 / Laksegade 12-14

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Asylgade 8 / Dybensegade 3-5 / Laksegade 12-14 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2010, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser samt foreningens vedtægter.

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 de 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 - 31. december 2010 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

København, den 12. maj 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.

Periodisering indebærer, at boligafgift, lejeindtægter og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbene 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 omkostningerne 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 2004.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede 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.

Balance

Materielle anlægsaktiver:

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

Til forbedringer henføres omkostninger, der er afholdt for at sætte ejendommen i en bedre stand end ved foreningens køb i 2004, og som bibringer en højere brugs- og nytteværdi for ejendommens. Der foretages afskrivninger lineært over skønsmæssige forventede brugstider:

Installationer	10 år	eller	10%
----------------	-------	-------	-----

Det bør bemærkes, at ejendommens bogførte værdi ikke er lig med ejendommens handelsværdi. Handelsværdien vil kun kunne fastsættes ved en uvildig vurdering af ejendommen af en valuar. Ejendommen er handelsværdiurderet den 15. marts 2011 af Wiborg + Partnere.

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. I henhold til vedtægternes § 16 indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Anvendt regnskabspraksis

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 man have betalt et beløb, svarende til gældens kursværdi pr. 31. december 2010, kr. 15.628.109.

Andelsværdi

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

Nøgletal

De i note 19 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 1. januar - 31. december 2010

		<u>2010</u>	<u>2009</u>
Note	<u>Indtægter</u>		
1	Boligafgifter	1.075.007	1.070.322
2	Lejeindtægter	271.046	264.019
3	Andre indtægter	27.422	0
		<u>1.373.475</u>	<u>1.334.341</u>
	<u>Omkostninger</u>		
	Ejendomsskatter	-157.236	-146.951
	Elforbrug	-94.488	-38.293
	Vandforbrug, 1.599 m3 (1.466 m3)	-74.659	-67.929
	Renovation	-61.540	-51.539
4	Forsikringer	-23.578	-28.507
5	Anden renholdelse	-80.700	-62.196
6	Administration	-76.042	-94.388
7	Vedligeholdelse	-14.686	-27.575
	Istandsættelse af vinduer og facader	0	-2.725.943
		<u>-582.929</u>	<u>-3.243.321</u>
	Afskrivninger	-29.050	0
	Resultat før renter	<u>761.496</u>	<u>-1.908.980</u>
8	Renter, netto	-833.314	-799.443
9	Skat af årets resultat	0	0
	Årets resultat	<u><u>-71.818</u></u>	<u><u>-2.708.423</u></u>
	Betalte prioritetsafdrag	131.688	126.243

Balance 31. december 2010

Note	<u>Aktiver</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	<u>Anlægsaktiver</u>		
10	Materielle anlægsaktiver		
	Ejendommen matr. nr. 180 Øster Kvarter København		
	Købspris	16.260.602	16.260.602
	Installationer	468.959	0
	Ejendommen i alt	<u>16.729.561</u>	<u>16.260.602</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>16.729.561</u>	<u>16.260.602</u>
	<u>Omsætningsaktiver</u>		
	Tilgodehavender		
	Boligafgiftsrestancer	0	699
11	Varmeregnskab	0	128.457
	Diverse tilgodehavender	0	3.664
	Periodeafgrænsningsposter	0	23.046
	Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>155.866</u>
12	Likvide beholdninger	<u>2.656</u>	<u>445.264</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.656</u>	<u>601.130</u>
	Aktiver i alt	<u><u>16.732.217</u></u>	<u><u>16.861.732</u></u>

Balance 31. december 2010

Note	Passiver	2010	2009
	<u>Egenkapital</u>		
13	Andelskapital	610.500	610.500
14	Reserver	-1.270.906	-1.199.088
	Egenkapital i alt	-660.406	-588.588
	 <u>Gældsforpligtelser</u>		
	Langfristede gældsforpligtelser		
15	Prioritetsgæld	15.640.639	15.772.328
	Deposita	100.195	98.966
		15.740.834	15.871.294
	 Kortfristede gældsforpligtelser		
	Kassekredit Arbejdernes Landsbank, max kr. 1.400.000	1.511.512	1.514.648
	Boligafgift indgået før forfald	250	0
	Varmeregnskab	31.688	0
	Antennebidrag	0	19.588
16	Anden gæld	58.339	44.790
	Mellemregning overdragelse	50.000	0
		1.651.789	1.579.026
	 Gældsforpligtelser i alt	17.392.623	17.450.320
	 Passiver i alt	16.732.217	16.861.732
17	Sikkerhedsstillelser		
18	Eventualforpligtelse		
19	Nøgletal		

Noter til årsrapporten

Andelskroneberegning pr. 31. december 2010

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

a) Anskaffelsessummen	16.729.561
b) Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 15. marts 2011	30.700.000
c) Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2010	28.000.000

Reserver jf. regnskabet	-1.270.906
-------------------------	------------

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt b ovenfor	30.700.000	
Bogført værdi	-16.729.561	13.970.439

Kursregulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld	15.640.639	
Kursværdi prioritetsgæld	-15.628.109	12.530

Merværdi til fordeling på solgte andele	12.712.063
--	-------------------

Andelshavere antal m ²	1.221
-----------------------------------	-------

Merværdi pr. m ²	10.411
-----------------------------	--------

Med tillæg af oprindeligt indskud	500
-----------------------------------	-----

Andelskrone pr. 31. december 2010	10.911
-----------------------------------	--------

Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til	10.911
--	---------------

Andelskronen har udviklet sig således:

Værdi pr. 31. december 2010	kr.	10.911
Værdi pr. 31. december 2009	kr.	11.108
Værdi pr. 31. december 2008	kr.	12.523
Værdi pr. 31. december 2007	kr.	15.366
Værdi pr. 31. december 2006	kr.	15.947
Værdi pr. 31. december 2005	kr.	8.047
Værdi pr. 31. december 2004	kr.	6.627
Værdi ved stiftelse af foreningen	kr.	1.000

Noter til årsrapporten

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
1 Boligafgifter		
Boligafgift beboelse	1.075.706	1.058.016
Moderniseringstillæg	0	12.306
Tab på tilgodehavender	-699	0
	<u>1.075.007</u>	<u>1.070.322</u>
2 Lejeindtægter		
Leje beboelse	104.822	103.134
Leje erhverv	166.224	160.885
	<u>271.046</u>	<u>264.019</u>
3 Andre indtægter		
Indtægtsført antenneregnskab	5.472	0
Indtægtsført for meget betalt leje	21.950	0
	<u>27.422</u>	<u>0</u>
4 Forsikringer		
Bygningsforsikring	21.200	21.235
Arbejdsskadesforsikring	878	943
All Risk	0	4.941
Tillægspremie	1.500	0
Andre abonnementer	0	1.388
	<u>23.578</u>	<u>28.507</u>
5 Anden renholdelse		
Vinduespolering og trappevask	61.524	59.880
Snerydning og vejsalt	19.176	2.316
	<u>80.700</u>	<u>62.196</u>
6 Administration		
Gebyrer	5.631	10.028
Administrationshonorar	37.110	36.029
Rådgiverhonorar	2.500	6.750
Revisionshonorar	14.488	13.937
Ejendomsmægler, valuarvurdering	16.313	15.600
Varmeregnskabshonorar	0	12.044
	<u>76.042</u>	<u>94.388</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
7 Vedligeholdelse		
Snedker	0	10.926
Elektriker	1.005	788
VVS	11.289	5.786
Låsesmed	0	1.365
Faldstammer og stigestreng	0	2.500
Haveredskaber	0	214
Rep. varmeanlæg	2.392	4.782
Rep. vaskeri	0	1.214
	<u>14.686</u>	<u>27.575</u>
 8 Renter, netto		
Renteudgifter, NYK 4,5685%	485.689	479.564
Renteudgifter, NYK 4,2456%	274.430	276.585
Renteudgifter, bank	75.851	54.679
	<u>835.970</u>	<u>810.828</u>
Renteindtægter, bank	2.656	11.385
	<u>833.314</u>	<u>799.443</u>
 9 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>

Foreningen er skattepligtig efter selskabsskattelovens § 1, stk. 1, nr. 6 af resultatet fra erhvervsmæssig udlejning.

Det skattepligtige resultat er negativt, hvorfor der ikke påhviler foreningen skat.

Noter til årsrapporten

		<u>2010</u>	<u>2009</u>
10 Købspris			
Købspris jf. skøde		15.718.453	15.718.453
Købsomkostninger		<u>542.149</u>	<u>542.149</u>
		<u>16.260.602</u>	<u>16.260.602</u>

(Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2010 kr. 28.000.000)

	<u>Anskaffelses-</u> <u>sum</u>	<u>Tidligere års</u> <u>afskrivning</u>	<u>Årets</u> <u>afskrivning</u>	<u>Saldo</u> <u>ultimo</u>
10 Installationer				
Vaskeri, 10 %	<u>498.009</u>	<u>0</u>	<u>29.050</u>	<u>468.959</u>
	<u>498.009</u>	<u>0</u>	<u>29.050</u>	<u>468.959</u>

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
11 Varmeregnskab		
Indbetalt aconto	0	-25.669
Køb af varme	0	46.093
Uafregnet varmeregskab 2008/2009	<u>0</u>	<u>108.033</u>
	<u>0</u>	<u>128.457</u>

	<u>Rente %</u> <u>indestående</u>	<u>Rente %</u> <u>gæld</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
12 Likvide beholdninger				
Arbejdernes Landsbank, formueFlex	1,1	15,75	<u>2.656</u>	<u>445.264</u>
			<u>2.656</u>	<u>445.264</u>

	<u>Antal m2</u>	<u>Pris</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
13 Andelskapital				
Fuldt indskud:				
Saldo primo	1.221	500	610.500	559.500
Solgt i årets løb	<u>0</u>	<u>500</u>	<u>0</u>	<u>51.000</u>
	<u>1.221</u>		<u>610.500</u>	<u>610.500</u>

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
14 Reserver		
Årets resultat	-71.818	-2.708.422
Tidligere års resultat	<u>-1.199.088</u>	<u>1.509.334</u>
	<u>-1.270.906</u>	<u>-1.199.088</u>

Noter til årsrapporten

15 Prioritetsgæld

	<u>Restgæld</u>	<u>Obligations- restgæld</u>	<u>Kursværdi</u>	<u>Afdrag</u>
2 NYK, 4,5685%, tilpasningslån	9.800.000	9.800.000	9.802.940	0
3 NYK, 4,2456%, kontantlån	5.840.639	5.990.014	5.825.169	131.688
	<u>15.640.639</u>	<u>15.790.014</u>	<u>15.628.109</u>	<u>131.688</u>

Tilpasningslånet er rentetilpasset 1/1 2011 med en rente på 2,244 %, og skal rentetilpasses igen i 1/1 2014. Lånet er afdragsfrit til marts 2015.

Kontantlånet har fast rente i hele lånets løbetid.

16 Anden gæld

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
AP Statsautoriserede revisorer	14.525	13.937
Mellemregning administrator	89	18
Dong Energy	19.932	9.143
Københavns Energi	9.757	5.212
Nem Service ApS for december	13.737	1.829
Petersen & Olsen A/S	0	5.113
Diverse regninger	299	9.538
	<u>58.339</u>	<u>44.790</u>

17 Sikkerhedsstillelser

Ingen

18 Eventualforpligtelse

Ifølge kendelser fra Østre Landsret og bindende forhåndsbesked fra Ligningsrådet vil andelsboligforeninger blive beskattet efter ejendomsavancebeskatningsloven i det indkomstår, hvor foreningen ophører med at drive erhvervsmæssig udlejningsvirksomhed. Ejendomsavancen vil blive opgjort på grundlag af ejendommens handelsværdi på tidspunktet, hvor andelsboligforeningen ophører med at drive erhvervsmæssig virksomhed, jf. selskabsskattelovens § 5, stk. 6, og vil omfatte alle lejligheder, der siden 1994 er overgået fra udleje til et ikke-medlem og til benyttelse af et medlem på andelsbasis.

Foreningen driver fortsat erhvervsmæssig udlejningsvirksomhed. Såfremt udlejningsaktiviteten ophører vil det medføre, at eventualskatten udløses, hvilket vil nedbringe foreningens formue og andelskrone.

Eventualskatteforpligtigelsen er ikke opgjort og er således ikke medtaget i rapporten, eftersom der fortsat er udlejningsaktivitet i ejendommen og at det er besluttet at bevare disse udlejningsaktiviteter.

Tilbagekøbsret

Der er tinglyst tilbagekøbsret på ejendommen i år 2071.

Noter til årsrapporten

19 Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er udregnet på baggrund af arealer. I andelsboligforeningen Asylgade 8/ Dybensgade 3-5/ Laksegade 12-14 anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift er derfor ikke de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

	<u>Antal</u>	<u>Areal m2</u>
Andelsboliger	19	1.221
Boliglejemål	2	133
Erhvervslejemål	3	367
I alt	24	1.721

	<u>kr. pr. m2 andel</u>	<u>kr. pr. m2 total</u>
Offentlig ejendomsvurdering	22.932	16.270
Valuarvurdering	25.143	17.838
Anskaffelsessum (kostpris)	13.702	9.721
Foreslået andelsværdi	10.911	
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig m2	881	
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig m2	788	
Erhvervslejeindtægt pr. udleje erhvervs m2	453	