

ABF Østtoppen, Hjortshøj
Østergårdstøften 10-46
8530 Hjortshøj

CVR-nummer: 30 29 33 20

ÅRSRAPPORT
1. juli 2012 til 30. juni 2013

(7. Regnskabsår)

Vedtaget på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling, den / 2013

dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger	3
Bestyrelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning mv.	6
Foreningsoplysninger.....	6
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. juli 2012 - 30. juni 2013	8
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse.....	10
Balance, aktiver	11
Balance, passiver.....	12
Noter	13



ABF Østtoppen, Hjortshøj

BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapport for ABF Østtoppen, Hjortshøj.

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. 30. juni 2013 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2012 til 30. juni 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjortshøj, den 14. oktober 2013

Bestyrelse

Peter Møller-Hansen
Formand

Jens Sønderbæk

Tine Christensen

Gitte Førby

Sten Madsen



ABF Østtoppen, Hjortshøj

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til medlemmerne i ABF Østtoppen, Hjortshøj.

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for ABF Østtoppen, Hjortshøj for perioden 1. juli 2012 - 30. juni 2013, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser samt foreningens vedtægter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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 andelsboligforeningens 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 andelsforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2013 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for perioden 1. juli 2012 - 30. juni 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion skal vi gøre opmærksom på, at der er usikkerhed om ejendommens værdiansættelse på grund af den nuværende markedssituation. Vi henviser til ledelsesberetningen og note 1, hvori den indregnede værdi nærmere beskrives.

Vi er enige i ledelsens behandling af dette område.



ABF Østtoppen, Hjortshøj

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering
Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Viby J, den 14. oktober 2013

Revision 2 A/S
 registrerede revisorer

Jette Hæstrup
 Registreret revisor

Udkast



ABF Østtoppen, Hjortshøj

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen

ABF Østtoppen, Hjortshøj
Østergårdstøften 10-46
8530 Hjortshøj

E-mail: t-t@christensen.mail

CVR-nr: 30 29 33 20
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Bestyrelse

Peter Møller-Hansen, formand
Jens Sønderbæk
Tine Christensen
Gitte Førby
Sten Madsen

Pengeinstitut

Nordea Bank A/S

Revisor

Revision 2 A/S
registrerede revisorer
Vestre Kongevej 4 - 6
8260 Viby J



LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Foreningens hovedaktivitet er udlejning af boliger til andelshavere.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold vedrørende årsrapporten for 2012/2013.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er følgende usikkerheder vedrørende indregning og måling:

Ejendommen er indregnet til dagsværdien på balancedagen. På grund af de markedsmæssige vilkår er der usikkerhed om den indregnede værdi.

Vi henviser i øvrigt til note 1.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

For det kommende år forventes ligeledes et tilfredsstillende resultat.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsrapporten.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsrapporten for ABF Østtoppen, Hjortshøj er aflagt i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, 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 andelens værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 5.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Reserver til vedligeholdelse af ejendommen indgår fra og med indeværende regnskabsår under egenkapitalen.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Den akkumulerede effekt primo af praksisændringerne er indregnet direkte på egenkapitalen primo, jf. note 15. Den akkumulerede virkning af de indregnede praksisændringer udgør en forøgelse af egenkapitalen pr. 30. juni 2013 med tkr. 451.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet aflægges i danske kroner.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

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

Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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 samt renter af bankgæld.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indekslån m.v.).

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Som dagsværdi er anvendt den seneste offentlige ejendomsvurdering, idet det vurderes, at denne er en anvendelig indikator for dagsværdien. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse. 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 opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse.

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat samt resterende overførsel af årets resultat.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld er medtaget til lånets restgæld.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.



ABF Østtoppen, Hjortshøj

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

ØVRIGE NOTER

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 23. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 15. Vedtægterne bestemmer desuden i § 15, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Udkast



ABF Østtoppen, Hjortshøj

RESULTATOPGØRELSE
1. JULI 2012 - 30. JUNI 2013

	2012/13	2011/12
2 Indtægter, andelshavere	1.649.006	1.616.782
3 Øvrige indtægter	5.000	146.275
Indtægter i alt	1.654.006	1.763.057
4 Ejendomsskat og forsikringer	(107.390)	44.971
5 Forbrugsafgifter.....	(37.651)	(39.269)
6 Renholdelse.....	(17.575)	(11.989)
7 Vedligeholdelse, løbende	(43.333)	(25.293)
8 Administrationsomkostninger.....	(33.464)	(101.382)
9 Øvrige foreningsomkostninger.....	(8.068)	(7.524)
Omkostninger i alt.....	(247.481)	(140.486)
Resultat før finansielle poster	1.406.525	1.622.571
10 Finansielle indtægter.....	0	30.344
11 Finansieringsomkostninger.....	(1.282.876)	(1.264.711)
Finansiering i alt.....	(1.282.876)	(1.234.367)
Årets resultat.....	123.649	388.204
Forslag til resultatdisponering:		
Ordinær hensættelse.....	65.000	65.000
Ekstraordinær hensættelse	0	41.000
Overført til "Overført resultat m.v.":		
Overført restandel af årets resultat	58.649	282.204
Resultatdisponering i alt.....	123.649	388.204



ABF Østtoppen, Hjortshøj

BALANCE PR. 30. JUNI 2013
 AKTIVER

	2012/13	2011/12
12 Ejendommen, matr. nr. 0003ln, Hjortshøj By, Hjortshøj Dagsværdi iht. offentlig ejendomsvurdering af 1/10 2012.....	35.500.000	37.500.000
Materielle anlægsaktiver i alt.....	35.500.000	37.500.000
Anlægsaktiver i alt	35.500.000	37.500.000
13 Restancer, andelshavere.....	8.319	0
14 Periodeafgrænsningsposter	8.002	7.354
Tilgodehavender i alt	16.321	7.354
15 Likvide beholdninger	4.512	(133.701)
Omsætningsaktiver i alt.....	20.833	(126.347)
Aktiver i alt	35.520.833	37.373.653



ABF Østtoppen, Hjortshøj

BALANCE PR. 30. JUNI 2013
PASSIVER

	2012/13	2011/12
Andelsindskud.....	7.219.370	7.219.370
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	223.025	2.223.025
Overført resultat m.v.....	127.408	68.759
	7.569.803	9.511.154
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning) Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....	451.000	386.000
Andre reserver i alt	451.000	386.000
16 Egenkapital.....	8.020.803	9.897.154
17 Prioritetsgæld.....	27.353.000	27.353.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	27.353.000	27.353.000
18 Kreditinstitutter	61.903	0
19 Leverandører af varer og tjenesteydelser	83.625	83.000
20 Øvrig anden gæld.....	1.502	40.499
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	147.030	123.499
Gældsforpligtelser i alt	27.500.030	27.476.499
PASSIVER I ALT	35.520.833	37.373.653
21 Eventualposter mv.		
22 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
23 Andelshaverindskud		



NOTER

	2012/13	2011/12
1 Usikkerhed ved indregning og måling		
Der er usikkerhed om værdiansættelsen af foreningens ejendom. Den indregnede værdi på kr. 35.500.000 er efterprøvet med en afkastbaseret beregning med en forrentningsprocent på 5,50% og en m2-leje på 1.000 pr. m2 pr. år. Denne beregning giver en værdi på ca. kr. 34.300.000 og indikerer således, at den indregnede værdi er et realistisk udtryk for ejendommens dagsværdi.		
2 Indtægter, andelshavere		
Boligafgift.....	1.649.006	1.616.782
Indtægter, andelshavere i alt.....	1.649.006	1.616.782
3 Øvrige indtægter		
Erstatninger	0	146.275
Gebyr ved salg.....	5.000	0
Øvrige indtægter i alt	5.000	146.275
4 Ejendomsskat og forsikringer		
Ejendomsskat	84.925	79.232
Ejendomsskat vedr. tidligere år	0	(146.740)
Forsikringer.....	22.465	22.537
Ejendomsskat og forsikringer i alt	107.390	(44.971)
5 Forbrugsafgifter		
Renovation.....	34.073	36.341
El og vand, fælles.....	3.817	2.904
Antenne	34.474	32.286
Indbetalt antenne	(34.713)	(32.262)
Forbrugsafgifter i alt	37.651	39.269
6 Renholdelse		
Gårdlaug.....	17.575	11.989
Renholdelse i alt.....	17.575	11.989
7 Vedligeholdelse, løbende		
Ren- og vedligeholdelse.....	39.481	25.293
Småanskaffelser	3.852	0
Vedligeholdelse, løbende i alt.....	43.333	25.293



NOTER

	2012/13	2011/12
8 Administrationsomkostninger		
Telefon.....	5.000	5.000
Porto.....	280	(1)
Administrationshonorar	10.934	11.883
Revision og regnskabsmæssig assistance	17.250	18.500
Honorar, afsat vedr. ejendomsskat.....	0	66.000
	<u>33.464</u>	<u>101.382</u>
Administrationsomkostninger i alt.....	33.464	101.382
9 Øvrige foreningsomkostninger		
Mødeudgifter.....	4.572	4.066
ABF kontingent	3.496	3.458
	<u>8.068</u>	<u>7.524</u>
Øvrige foreningsomkostninger i alt	8.068	7.524
10 Finansielle indtægter		
Renteindtægter pengeinstitutter	0	1
Renter, ejendomsskat vedr. tidligere år	0	30.343
	<u>0</u>	<u>30.344</u>
Finansielle indtægter i alt	0	30.344
11 Finansieringsomkostninger		
Renteudgifter pengeinstitutter.....	5.556	18.591
Gebyrer m.v.....	2.570	2.242
Renter, kreditorer	100	0
Prioritetsrenter, kreditforeninger	1.274.650	1.243.878
	<u>1.282.876</u>	<u>1.264.711</u>
Finansieringsomkostninger i alt.....	1.282.876	1.264.711



NOTER

	2012/13	2011/12
12 Ejendommen, matr. nr. 0003In, Hjortshøj By, Hjortshøj		
Dagsværdi iht. offentlig ejendomsvurdering af 1/10 2012		
Kostpris primo.....	35.276.975	35.276.975
Kostpris i alt	35.276.975	35.276.975
Opskrivninger, primo.....	2.223.025	723.025
Årets opskrivninger	0	1.500.000
Afgang i årets løb.....	(2.000.000)	0
Opskrivninger i alt	223.025	2.223.025
Ejendommen, matr. nr. 0003In, Hjortshøj By, Hjortshøj		
Dagsværdi iht. offentlig ejendomsvurdering af 1/10		
2012 i alt	35.500.000	37.500.000
13 Restancer, andelshavere		
Restancer, andelshavere.....	8.319	0
Restancer, andelshavere i alt	8.319	0
14 Periodeafgrænsningsposter		
Periodeafgrænsningsposter	8.002	7.354
Periodeafgrænsningsposter i alt.....	8.002	7.354
15 Likvide beholdninger		
Nordea 909 702	0	(140.732)
Nordea 908 838	4.512	7.031
Likvide beholdninger i alt	4.512	(133.701)



NOTER

	2012/13	2011/12
16 Egenkapital		
Andelsindskud		
Andelshaverindskud.....	7.219.370	7.219.370
	7.219.370	7.219.370
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Saldo primo.....	2.223.025	2.223.025
Årets tilbageførsel af opskrivning.....	(2.000.000)	0
	223.025	2.223.025
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller tab, primo	68.759	(213.445)
Rest årets resultat.....	58.649	282.204
	127.408	68.759
Egenkapital før andre reserver.....	7.569.803	9.511.154
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
Saldo primo.....	386.000	280.000
Årets tilgang.....	65.000	106.000
	451.000	386.000
Egenkapital i alt.....	8.020.803	9.897.154
17 Prioritetsgæld		
Nordea opr. 27.353.000, 4% obligationslån (afdragsfrit).....	27.353.000	27.353.000
Prioritetsgæld i alt.....	27.353.000	27.353.000
Kursværdien andrager kr. 27.353.000		
Restløbetid 2½ år.		
Lånet er et stående obligationslån til fuld indfrielse den 1.1.2016.		
18 Kreditinstitutter		
Nordea 909 702	61.903	0
Kreditinstitutter i alt.....	61.903	0



NOTER

	2012/13	2011/12
19 Leverandører af varer og tjenesteydelser		
Honorar afsat skyldigt vedr. ejendomsskat	66.000	66.000
Administrationshonorar	2.000	3.000
Revisorhonorar	15.625	14.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser i alt	83.625	83.000
20 Øvrig anden gæld		
Andre skyldige omkostninger.....	302	40.499
Mellemregning ved salg af andele	1.200	0
Øvrig anden gæld i alt.....	1.502	40.499
21 Eventualposter mv.		
Der er ingen eventualforpligtelser m.v.		
22 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Ejerpantebrev opr. 900.000 til sikkerhed for bankgæld. Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, t.kr. 27.353 er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30.06.2013 udgør t.kr. 35.500.		
Der er herudover ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.		



NOTER

2012/13

2011/12

23 Andelshaverindskud

Andelshaverindskuddet hidrører fra 19 andelshavere, som i alt har indskudt kr. 7.219.370.

Værdien af andelskronen andrager pr. 30. juni 2013 maksimalt kr. **1,04**, hvilket beløb fremkommer på følgende måde. Ejendommen er medtaget til den offentlige kontante ejendomsvurdering.

Andelshaverindskud		7.219.370	
Egenkapital før andre reserver, jfr. foran.....			7.569.803
Korrektion i henhold til andelsboligforeningsloven:			
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	27.353.000		
Prioritetsgæld, kursværdi.....	29.746.387		-2.393.387
Korrigeret egenkapital herefter			5.176.416

Værdi pr. oprindeligt indskudt andelskrone $\frac{5.176.416}{7.219.370} = \underline{0,71}$ (s.å. 0,89)

Andelsværdien for de enkelte andelsboliger vil således efter dette princip maksimalt andrage følgende:

	Oprindeligt andelshaver- indskud	Maksimal andelsværdi pr. 30/6 2013	*Vedtaget andelsværdi jfr. årsrapport 2012/2013
Boligtype A 125 m ²	430.750	305.833	430.750
Boligtype B 85 m ²	292.910	207.966	292.910

*Vedtaget andelskrone 1,00.



NOTER

2012/13

2011/12

Såfremt værdiansættelsen af andelskronen i stedet for var baseret på, at ejendommen skulle medtages til anskaffelsessummen, ville andelskronen pr. 30/6 2013 maksimalt andrage **1,01**.

Beregningen ser således ud:

Egenkapital før andre reserver, jfr. foran.....			7.569.803
Korrektion i henhold til andelsboligforeningsloven:			
Anskaffelsessum	35.276.975		
Kontant ejendomsvurdering 1/10 2012.....	35.500.000		(223.025)
Korrigeret egenkapital herefter			7.346.778

$$\text{Værdi pr. oprindeligt indskudt andelskrone} = \frac{7.346.778}{7.219.370} = 1,01 \text{ (s.å. 1,00)}$$

Andelsværdien for de enkelte andelsboliger vil således efter dette princip maksimalt andrage følgende:

	Oprindeligt Andelshaver indskud	Maksimal andelsværdi pr. 30/6 2013	*Vedtaget andelsværdi jfr. årsrapport 2011/2012
Boligtype A 125 m ²	430.750	435.058	430.750
Boligtype B 85 m ²	292.910	295.839	292.910

*Vedtaget andelskrone 1,00

Med henvisning til vedtægternes §15.6 kan der for nedennævnte andelsboliger tillægges følgende beløb, som andelshaverne har betalt for gavlvinduer.

Anskaffelsessummen for gavlvinduer udgør følgende:

Bolig A10 - Østergårdstøften 10:	kr. 35.000,00
Bolig A18 - Østergårdstøften 18:	kr. 30.575,00
Bolig A20 - Østergårdstøften 20:	kr. 22.500,00
Bolig A32 - Østergårdstøften 32:	kr. 30.000,00
Bolig B34 - Østergårdstøften 34:	kr. 15.000,00
Bolig B46 - Østergårdstøften 46:	kr. 15.000,00



NOTER

2012/13

2011/12

Opmærksomheden henledes på, at der ved overdragelse ikke må kræves en højere pris for andelen end den, der følger af formueberegningen skitseret i vedtægterne. Der er altså tale om et maksimalprissystem.

Hvis der i tidsrummet mellem 2 ordinære generalforsamlinger fremkommer oplysninger om forhold af væsentlig negativ betydning for fastsættelse af andelens værdi, skal der udarbejdes en ny beregning. Sådanne negative forhold kan være fald i ejendomsværdien, negativ kursudvikling i prioritetsgæld og renteswap, kurstab ved låneoptagelse samt forringelse af formuen som følge af byggearbejder.

Vi skal endvidere henlede opmærksomheden på, at de enkelte andelshavere herudover ved salg kan opnå et beløb svarende til de af vedkommende dokumenterede afholdte forbedringsudgifter opgjort efter de af andelsboligforeningen sædvanligt benyttede retningslinier.

Som følge heraf skal vi meget anbefale de enkelte andelshavere at føre regnskab med de afholdte udgifter hertil

