



ANDELSBOLIGFORENINGEN
ANNEBERGHUS - SANDBYGÅRD - TORBENFELDTUS
ÅRSREGNSKAB
2010

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Bestyrelsens regnskabserklæring	2
Revisionspåtegning	3-4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	6
Balance, aktiver	7
Balance, passiver	8
Noter	9-14
Netto-pengestrømsanalyse	15
Likviditetsbudget	16-17
Beregning af indre værdi	18
Eventualskattepligt	19

BESTYRELSENS REGNSKABSERKLÆRING

Det er bestyrelsens opfattelse, at omstående resultatopgørelse giver et retvisende billede af det forgangne års indtægter og udgifter, og at den efterfølgende balance giver et ligeledes retvisende billede af vores forenings økonomiske stilling ved udgangen af året 2010.

Der er ikke efter regnskabsårets udløb indtrådt hændelser af væsentlig betydning for vores vurderinger som nævnt ovenfor.

Vi skal derfor indstille regnskabet for året 2010 til generalforsamlingens godkendelse.

Brønshøj d. 14. marts 2011

I bestyrelsen:



Frank B. Hansen
Formand



Lars Krogh-Brendstrup



Henrik Andersen



Erik Wodstrup



Anders Zitawi

Gitte Anker Nørgaard



Anne Kathrine Henriksen
Anne Kathrine Henriksen

REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i A/B AST

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen AST for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2010, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Vi har ikke revideret de anførte budgettal. Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med vedtægterne og god regnskabsskik.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med god regnskabsskik. 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 handlinger 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af

REVISIONSPÅTEGNING (FORTSAT)

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 vedtægterne og god regnskabsskik.

København den 14 . marts 2011

TT Revision

statsautoriseret revisionsanpartsselskab

Torben Madsen
statsautoriseret revisor

Hans Jørgen Oxenbøll
statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Regnskabet er opgjort i overensstemmelse med god og ordentlig regnskabsskik.

De anvendte regnskabsprincipper er uændrede i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Boligafgifter og øvrige indtægter for regnskabsperioden er medtaget, uanset om de er betalt eller ej ved regnskabsårets udløb, og modtagne forudbetalinger er holdt ude fra resultatopgørelsen.

Udgifter er medtaget i regnskabet i det omfang de vedrører året, uanset betalingstidspunktet. Vedligeholdelsesomkostninger omfatter afholdte beløb som skønnes at være medgået til at holde ejendommene i samme stand som ved foreningens køb i 1967, med senere forbedringer.

Balancen

Aktiver:

Foreningens ejendomme indgår i regnskabet med den oprindelige anskaffelsessum, med tillæg af de i årenes løb udførte forbedringer på ejendommene og deres installationer, set i forhold til standarden ved foreningens overtagelse.

Der foretages ikke afskrivning på selve ejendommene. Der afskrives derimod via resultatopgørelsen på de indeholdte installationer i det omfang de formodes at have en kortere levetid end selve ejendommene.

Der foretages ikke opskrivning af ejendommenes værdi til formodede handelsværdier eller offentlige vurderinger.

Indkøbte maskiner og inventar afskrives via resultatopgørelsen over deres formodede levetid.

Passiver:

Prioritetsgælden optages til det nominelle beløb for pantebrevsrestgælden, med fradrag af afholdte låneomkostninger. Den kontante kursværdi er oplyst i beregningen af den indre værdi af andelskapitalen.

Foreningens egenkapital reguleres årligt med saldoen ifølge resultatopgørelsen, samt med eventuelle kapitalbevægelser som ikke er indeholdt i årets resultat.

RESULTATOPGØRELSE

		2010	2009
	Note	kr.	t.kr.
Huslejeindtægter	1	14.588.451	14.279
Øvrige indtægter	2	471.868	437
Indvundne renter		6.444	21
INDTÆGTER I ALT		15.066.763	14.737
Ejendomsskatter		1.611.233	1.506
Dagrenovation m.v.		672.964	686
Vand		1.428.168	1.308
Elektricitet		323.286	326
Forsikringer		338.389	277
Personaleudgifter		1.119.286	1.120
Pensioner, ATP m.v.		95.969	160
Vedligeholdelse	3	1.469.645	1.239
Genopretning	4	3.003.382	2.908
Renholdelse		267.118	272
Driftsudgifter i alt		10.329.440	9.802
Administration m.v.	5,11	851.341	1.102
RESULTAT FØR RENTER M.V.		3.885.982	3.833
Finansieringsudgifter		1.759.556	861
Afskrivninger	6	178.717	196
Selskabsskat		4.297	5
ÅRETS OVERSKUD, DER OVERFØRES TIL EGENKAPITAL		1.943.412	2.771

BALANCE 31. DECEMBER

	Note	2010 kr.	2009 t.kr.
AKTIVER			
Ejendommen matr. nr. 2575, 2709 og 2715 af Brønshøj (Ejendomsværdi pr. 1/10 2010, 480 mill. kr.):			
Saldo pr. 1/1		89.208.126	39.769
Årets tilgang fra tagprojektet	6A	11.606.350	49.622
		100.814.476	89.391
Årets afskrivninger		-165.034	-183
		100.649.442	89.208
Etableringsværdi af usolgte taglejligheder	6A	2.309.834	13.742
Igangværende altanprojekt		-	225
Ejendomskontor (andel, nom. 2.500 kr.)		160.000	160
Maskiner og kontorudstyr		41.050	55
Anlægsaktiver i alt	6	103.160.326	103.390
Kassebeholdninger		2.938	6
Tilgodehavende boligafgift, netto		109.039	30
Øvrige tilgodehavender		506.406	-
Indestående i Danske Bank		3.535.612	7.019
ErhvervsGiro		72.263	76
Mellemregning med antenneregnskabet	9	38.912	45
Periodeafgrænsningsposter		0	182
Omsætningsaktiver i alt		4.265.170	7.358
AKTIVER I ALT		107.425.496	110.748

BALANCE 31. DECEMBER

	Note	2010 kr.	2009 t.kr.
PASSIVER			
Prioritetsgæld	7	23.667.084	32.173
Forudbetalt husleje og depositum		28.749	29
Langfristet gæld		23.695.833	32.202
Byggelån		0	3.686
Deponeret af beboere vedr. altaner, netto		73.409	4.343
Mellemregning ved salg		449.079	648
Mellemregning med varmeregnskabet		212.126	361
Skyldige omkostninger	8	397.069	380
Kortfristet gæld		1.131.683	9.418
Gæld i alt		24.827.516	41.620
Andelskapital pr. 1/1		1.280.498	1.265
Indbetalt af 10 nye andelshavere		37.779	16
(Herefter 443 andelshavere ultimo 2010)		1.318.277	1.281
Overførsel			
Saldo pr. 1/1		67.847.031	60.285
Indbetalt af nye andelshavere		11.477.721	4.765
Indbetalt vedr. vinduer og fjernvarme		11.539	26
Overskud iflg. resultatopgørelse		1.943.412	2.771
		81.279.703	67.847
EGENKAPITAL I ALT		82.597.980	69.128
PASSIVER I ALT		107.425.496	110.748

Garantiforpligtelse: Se note 10.

NOTER

	2010	2009
	kr.	t.kr.
1. HUSLEJEINDTÆGT		
Boligafgift, andelshavere	13.953.831	13.557
Lejeindtægt	85.322	80
Indgået vedr. vinduer	190.840	268
Indgået varmeinstallation	358.458	374
	14.588.451	14.279
2. ØVRIGE INDTÆGTER		
Byfornyelsestilskud	11.938	41
Vaskemaskiner m.v.	225.330	214
Overtagelsesgebyrer	58.000	36
Øvrige indtægter	176.600	146
	471.868	437
3. VEDLIGEHOLDELSE		
VVS inkl. varmeanlæg	420.732	591
Maler, maling	24.317	21
Tømrer-, snedker	95.347	16
El-installatør	135.319	115
Murer	51.581	44
Glarmester	0	30
Vej, gård- og haveanlæg	104.343	172
Udbedring af vand- og svampeskader	496.822	111
Låsesmed	33.986	31
Isenkram og værktøj, maskiner m.v.	83.629	88
Tilskud solgte lejligheder	6.169	2
Øvrige	17.400	18
	1.469.645	1.239

NOTER

	2010	2009
	kr.	t.kr.
4. GENOPRETNING		
Faldstammer incl. koldtvandsrør	922.337	479
Renovering af opgange	1.243.882	1.563
Maling m.v. af vinduer	743.413	866
Driftsplan	93.750	-
	3.003.382	2.908
5. ADMINISTRATION M.V.		
Administrator	460.000	460
Ekstraarbejder, boligretssag m.v.	-23.725	69
Revisor	80.000	80
Bestyrelseshonorarer	100.000	60
Møder og generalforsamlinger	39.084	108
Kontorartikler og tryksager	46.962	14
Reparationer og småanskaffelser	24.995	38
Beboerudvalg, se note 11	20.662	145
Telefoner, internet, porto m.v.	46.715	43
Gaver og repræsentation	24.979	45
Gebyrer, bank og giro	30.427	35
Øvrige	1.242	5
	851.341	1.102

NOTER

6. ANLÆGSAKTIVER	Ejendommene	Særlige install.	Maskiner og inventar
Kostpris pr. 1/1 2010	88.421.743	4.672.733	624.479
Årets tilgang fra tagprojektet	11.606.350	0	0
Årets afgang	-	0	0
Kostpris pr. 31/12 2010	100.028.093	4.672.733	624.479
Afskrevet pr. 1/1 2010	-	3.886.350	569.746
Afskrevet på årets afgang	-	0	0
Årets afskrivning	-	165.034	13.683
Afskrevet pr. 31/12 2010	0	4.051.384	583.429
BOGFØRT VÆRDI PR. 31/12 2010	100.028.093	621.349	41.050
		2010	2009
		kr.	t.kr.
6A. TAGPROJEKT (nyt tag + lejligheder)			
Afholdte projektomkostninger pr 1/1		-	113.851
Etableringsværdi af usolgte lejligheder 1/1		13.742.130	-
Afholdt i år, netto		174.054	769
		13.916.184	114.620
Heraf solgt, overført til ejendommene			
Etablering	-10.329.949		
Forbedringer	-1.147.772	-11.477.721	-51.256
		2.438.463	63.364
Etableringsdelen af usolgte lejligheder ultimo		-2.309.834	-13.742
Overført til ejendommenes værdikonto		-128.629	-49.622
		0	0

NOTER

7. PRIORITETSGÆLD	Restgæld	Afdrag	Restgæld
	31/12 2009	2010	31/12 2010
3% Realkredit Danmark, 2015	10.639.245	2.384.771	8.254.474
5% Realkredit Danmark, 2035	2.101.852	43.965	2.057.887
5% Realkredit Danmark, 2039 (optaget i 2009)	19.432.160	6.077.437	13.354.723
	32.173.257	8.506.173	23.667.084

	2010	2009
	kr.	t.kr.
8. SKYLDIGE OMKOSTNINGER		
Beregnede feriepenge	135.040	135
Revisor	80.000	80
A-skat, Am-bidrag, pensioner m.v.	87.727	78
Øvrige skyldige beløb, netto	94.302	360
	397.069	653

NOTER

	2010	2009
	kr.	t.kr.
9. TV-KANALER M.V.		
Overført fra året før	-44.643	-138
Indbetalt, kabel TV	1.261.408	1.248
Indbetalt, webnet	-	79
Til rådighed	1.216.765	1.189
Anvendt:		
Kabel TV	1.106.842	1.040
Webnet	-	63
Copy-dan	130.835	106
Administration	18.000	25
Anvendt i alt	1.255.677	1.234
Mellemregning	-38.912	-45

10. GARANTIFORPLIGTELSE

Foreningen har i medfør af bestemmelserne i dagældende lov om andelsboligforeninger m.v. afgivet garantierklæringer for 23 nye andelshavere i perioden 1997-2004

Det samlede garantibeløb udgjorde oprindeligt 1,2 mill.kr.

Garantierne løber i højst 10 - 15 år, og skønnes ikke under de givne betingelser at medføre risiko for foreningen.

NOTER**11. BEBOERUDVALG**

I regnskabsposten administration er indeholdt

følgende beløb, som er disponeret af nedsatte beboerudvalg:

	2010	2009
	kr.	t.kr.
Have- og legepladsudvalg	12.632	129
BASTA	8.030	16
	20.662	145

NETTO-PENGESTRØMSANALYSE

	2010	2009
	kr.	t.kr.
FRA RESULTATOPGØRELSEN		
Årets overskud	1.943.412	2.771
Udgiftsførte afskrivninger	178.717	196
SELVFINANSIERING FRA DRIFTEN	2.122.129	2.967
Ændring i omsætningsaktiver og kortfristet gæld (driftskapital)	-758.566	-580
Tagprojekt, netto	-174.054	-764
Investeret i ejendom og maskiner	0	-65
	-932.620	-1.409
Nyt realkreditlån	-	19.495
Afdrag på byggelån	-3.686.527	-23.217
Afdrag på realkreditlån	-8.506.173	-2.419
Indbetalt af nye andelshavere	11.515.500	4.781
Indbetalt vedr. vinduer og fjernvarme	11.539	26
Anvendt til altaner, netto	-4.044.819	4.293
	-4.710.480	2.959
INVESTERINGER OG KAPITALBEVÆGELSER	-5.643.100	1.550
ÅRETS ÆNDRING AF LIKVIDITETEN	-3.520.971	4.517
Årets ændring af likviditeten specificeres:		
Likvide beholdninger primo	7.131.784	2.615
Likvide beholdninger ultimo	3.610.813	7.132
	-3.520.971	4.517

BESTYRELSENS FORSLAG TIL LIKVIDITETSBUDET FOR 2011
(Før salg af de resterende taglejligheder)

	Budget	Regnskab
	2011	2010
	t.kr.	t.kr.
INDBETALINGER		
Boligafgift	14.319	13.954
Foreslået stigning pr. 1/7, 0%	-	-
Tillæg til boligafgiften	453	774
Lejeindtægt	89	85
	14.861	14.813
Byfornyelsestilskud	0	12
Renteindtægt	5	6
Overtagelsesgebyrer	50	58
Øvrige indtægter	150	177
INDBETALINGER I ALT	15.066	15.066
 UDBETALINGER		
Prioritetsydelse (renter og ordinære afdrag)	3.918	4.358
 Ejendomsskatter	1.724	1.611
Dagrenovation m.v.	798	673
Vandudgift	1.430	1.428
	3.952	3.712
 Forsikringer	350	338
Elektricitet	350	323
Personale	1.200	1.215
Renholdelse	275	267
Beboerudvalg	25	21
Kontorartikler og -udstyr	50	72
Telefon og porto	50	47
Mødeudgifter m.v.	40	39
Bestyrelses honorarer	100	100
Administrator (2011 incl. 25% moms)	575	460
Revisor	80	80
Øvrige	50	32
	3.145	2.994

LIKVIDITETSBUDET FOR 2011

	Budget	Regnskab
	2011	2010
	t.kr.	t.kr.
Indbetalinger	15.066	15.066
Udbetalinger	-11.015	-11.064
Til rest	4.051	4.002
Vedligeholdelse	775	497
Løbende drift af ejendommene	950	973
Genopretning m.v.	2.374	3.003
Budgettet kasseoverskud	-48	-471

Bestyrelsen planlægger beløbet til forbedringer og genopretning m.v. anvendt på følgende hovedposter:

Vinduer	899
Faldstammer	800
Vejreovering	475
Legepladser	200
	2.374

BEREGNING AF INDRE VÆRDI PR. 31. DECEMBER 2010

		kr.
Egenkapital iflg. balance pr. 31/12 2010		82.597.980
Merværdi for ejendommen		
Ejendomsvurdering pr 1/10 2010	480.000.000	
Beregnet etableringsværdi af solgte taglejligheder	-68.769.838	
Beregnet etableringsværdi af usolgte taglejligheder	-2.309.834	
	408.920.328	
Bogført værdi pr. 31/12 2010	-100.649.442	
Skønnet prisreduktion på tagboliger	-1.500.000	306.770.886
Kursregulering af prioritetsgæld		
Bogført restgæld	23.667.084	
Kursværdi	-24.379.033	-711.949
Indre værdi		388.656.917
Indre værdi ifølge ovenstående		388.656.917
Regulering vedr. vinduer og fjernvarme		10.333
		388.646.584
som fordelt på 32.708 m2 svarer til et beløb pr. m2 på (Sidste år 11.763,59 kr)		11.882,31
Tillæg for kontant indbetaling vedr. vinduer pr. m2 (opr. 206,40)		0,00
Tillæg for kontant indbetaling vedr. fjernvarme m.v. pr. m2 (opr. 225,80)		6,75
Den maksimale kvadratmeterpris ved salg udgør herefter som følger		
Ved betaling af fjernvarme m.v. via boligafgiften, pr. m2		11.882,31
Ved kontant betalt fjernvarme m.v. (+ 6,75)		11.889,06

Eventualskattepligt

Landsskatteretten har afsagt kendelse om, at andelsboligforeninger skal pålignes skat ved ophør af udlejningsvirksomhed til andre end andelshavere. Østre Landsret har afsagt kendelse om metoden til opgørelse af det skattepligtige beløb.

Der er ikke i nærværende opgørelse af indre værdi afsat beløb til eventuel skat ved ophør af udlejning til ikke-andelshavere.