

ANDELSBOLIGFORENINGEN
ANNEBERGHUS - SANDBYGÅRD - TORBENFELDTHUS
ÅRSREGNSKAB
2008

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Bestyrelsens regnskabserklæring	2
Revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	5
Balance, aktiver	6
Balance, passiver	7
Noter	8-12
Netto-pengestrømsanalyse	13
Likviditetsbudget	14-15
Beregning af indre værdi	16
Eventualskattepligt	17

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 2008.

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

Vi skal derfor indstille regnskabet for året 2008 til generalforsamlingens godkendelse.

I bestyrelsen:

Peter Hallberg
Formand

Frank B. Hansen

Lars Krogh-Brendstrup

Henrik Andersen

Lene Casadepax

Michael Ørgreen

Erik Wodstrup

REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i A/B AST

Påtegning på årsregnskabet

Jeg har revideret årsregnskabet for A/B AST for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2008, omfattende ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Jeg har ikke revideret bestyrelsens udkast til likviditetsbudget. Regnskabet er opstillet i overensstemmelse med god regnskabspraksis.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede af foreningens økonomiske stilling. 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

Mit ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af min revision. Jeg har udført min revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at jeg 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 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 ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2008 samt af resultatet af foreningens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2008.

København den 9. februar 2009

HANS JØRGEN OXENBØLL
STATSAUTORISERET REVISIONSANSKAP



H.J. 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 ejendommen i samme stand som ved foreningens køb i 1967, med senere forbedringer.

Balancen

Aktiver:

Foreningens ejendom indgår i regnskabet med den oprindelige anskaffelsessum, med tillæg af de i årenes løb udførte forbedringer på ejendommen og dens installationer, set i forhold til standarten ved foreningens overtagelse.

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

Der foretages ikke opskrivning af ejendommens 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, som svarer til det beløb der skal tilbagebetales i form af afdrag. 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

	Note	2008 kr.	2007 t.kr.
Huslejeindtægter	1	14.119.567	13.532
Øvrige indtægter	2	475.676	544
Indvundne renter		58.975	29
INDTÆGTER I ALT		14.654.218	14.105
Ejendomsskatter		1.438.224	1.371
Dagrenovation m.v.		658.296	463
Vand		1.317.957	991
Elektricitet		320.728	444
Forsikringer		265.783	284
Personaleudgifter		1.137.279	1.123
Pensioner, ATP m.v.		139.850	136
Vedligeholdelse	3	1.052.149	1.567
Genopretning	4	3.104.303	1.285
Renholdelse		232.957	226
Driftsudgifter i alt		9.667.526	7.890
Administration m.v.	5,11	954.130	997
RESULTAT FØR RENTER M.V.		4.032.562	5.218
Renteudgifter		712.048	781
Afskrivninger	6	185.433	193
Selskabsskat		4.793	0
ÅRETS OVERSKUD, DER OVERFØRES TIL EGENKAPITAL		3.130.288	4.244

BALANCE 31. DECEMBER

	Note	2008 kr.	2007 t.kr.
AKTIVER			
Ejendommen matr. nr. 2575, 2709 og 2715 af Brønshøj (Ejendomsværdi pr. 1/10 2007, 403 mill. kr.):			
Saldo pr. 1/1		39.452.454	39.235
Forbedringsdel af genopretning m.v.	4	500.000	400
		39.952.454	39.635
Årets afskrivninger		-182.951	-183
		39.769.503	39.452
Igangværende tagprojekt	6A	62.599.499	57.331
Igangværende altanprojekt		175.073	-
Ejendomskontor (andel, nom. 2.500 kr.)		160.000	160
Maskiner og kontorudstyr		2.484	5
Anlægsaktiver i alt	6	102.706.559	96.948
Kassebeholdninger		19.985	14
Tilgodehavende boligafgift, netto		11.057	22
Indestående i Danske Bank		2.502.791	1.377
Girobeholdning		81.074	73
Mellemregning med antenneregnskabet	9	137.771	79
Periodeafgrænsningsposter		160.000	210
Omsætningsaktiver i alt		2.912.678	1.775
AKTIVER I ALT		105.619.237	98.723

BALANCE 31. DECEMBER

	Note	2008 kr.	2007 t.kr.
PASSIVER			
Prioritetsgæld	7	15.097.483	17.384
Forudbetalt husleje og depositum		28.749	29
Byggelån		26.903.230	23.811
Mellemregning ved salg		1.034.575	-
Mellemregning med varmeregnskabet		352.628	561
Skyldige omkostninger	8	652.854	1.185
Gæld i alt		44.069.519	42.970
Andelskapital pr. 1/1		1.237.550	1.117
Indbetalt af 8 nye andelshavere		27.334	120
(Herefter 427 andelshavere)		1.264.884	1.237
Overførsel			
Saldo pr. 1/1		54.515.726	30.366
Indbetalt af nye andelshavere		2.574.144	19.754
Indbetalt vedr. vinduer og fjernvarme		64.676	152
Overskud iflg. resultatopgørelse		3.130.288	4.244
		60.284.834	54.516
EGENKAPITAL I ALT		61.549.718	55.753
PASSIVER I ALT		105.619.237	98.723

Garantiforpligtelse: Se note 10.

NOTER

	2008 kr.	2007 t.kr.
1. HUSLEJEINDTÆGT		
Boligafgift, andelshavere	13.381.122	12.729
Lejeindtægt	79.978	80
Indgået vedr. vinduer	275.215	306
Indgået varmeinstallation	383.252	417
	14.119.567	13.532
2. ØVRIGE INDTÆGTER		
Byfornyelsestilskud	68.861	97
Vaskemaskiner m.v.	214.948	197
Overtagelsesgebyrer	56.500	76
Øvrige indtægter	135.367	174
	475.676	544
3. VEDLIGEHOLDELSE		
Reparation af varmeveksler	-	112
VVS inkl. varmeanlæg i øvrigt	476.094	441
Maler, maling	11.735	4
Tømrer-, snedker	18.328	34
El-installatør	290.423	285
Murer	21.658	4
Glarmester	8.451	91
Vej, gård- og haveanlæg	69.571	66
Udbedring af svampeskader	25.672	303
Låsesmed	16.760	37
Isenkram og værktøj, maskiner m.v.	89.253	98
Tilskud solgte lejligheder	0	1
Øvrige	24.204	91
	1.052.149	1.567

NOTER

	2008	2007
	kr.	t.kr.
4. GENOPRETNING		
Faldstammer incl. koldtvandsrør	1.305.840	528
Renovering af opgange	2.275.135	1157
Tilsyn og rådgivning	23.328	-
Udgifter i alt	3.604.303	1.685
Heraf skønnet forbedringer, incl. vedligehold	500.000	400
Genopretning, netto	3.104.303	1.285
5. ADMINISTRATION M.V.		
Administrator	460.000	452
Kontrakter, andelsbeviser og ventelistedm.	50.000	-
Revisor	80.000	80
Bestyrelseshonorarer	60.000	60
Møder og generalforsamlinger	54.848	57
Kontorartikler og tryksager	45.481	56
Reparationer og småanskaffelser	31.274	9
Beboerudvalg, se note 11	57.654	43
Telefon, internet, porto m.v.	40.646	45
Jubilæumsfest	-	103
Gaver og repræsentation	21.696	27
Gebyrer, bank og giro	30.794	26
Øvrige	21.737	39
	954.130	997

NOTER

6. ANLÆGSAKTIVER

	Ejendommene	Særlige install.	Maskiner og inventar
Kostpris pr. 1/1 2008	38.300.171	4.672.733	586.683
Årets tilgang	500.000	0	0
Årets afgang		0	0
Kostpris pr. 31/12 2008	38.800.171	4.672.733	586.683
Afskrevet pr. 1/1 2008	-	3.520.450	581.717
Afskrevet på årets afgang	-	0	0
Årets afskrivning	-	182.951	2.482
Afskrevet pr. 31/12 2008	0	3.703.401	584.199
BOGFØRT VÆRDI PR. 31/12 2008	38.800.171	969.332	2.484

6A. TAGPROJEKT (nyt tag + lejligheder)

Afholdte projektomkostninger pr 1/1		99.632.732	62.827
Afholdt i år		14.217.623	36.806
		113.850.355	99.633
Heraf solgt vedr. taglejligheder:			
Etablering	46.125.770		
Forbedringer	5.125.086	-51.250.856	-42.302
		62.599.499	57.331

NOTER

7. PRIORITETSGÆLD	Restgæld 31/12 2007	Afdrag 2008	Restgæld 31/12 2008
3% Realkredit Danmark, 2015	15.200.192	2.246.396	12.953.796
5% Realkredit Danmark, 2035	2.183.494	39.807	2.143.687
	17.383.686	2.286.203	15.097.483

	2008 kr.	2007 t.kr.
8. SKYLDIGE OMKOSTNINGER		
Beregneede feriepenge	135.040	112
Revisor	80.000	80
A-skat, Am-bidrag, pensioner m.v.	77.657	78
Byggeomkostninger, tagprojektet	10.000	20
Øvrige skyldige beløb, netto	350.157	895
	652.854	1.185

9. TV-KANALER M.V.		
Overført fra året før	-79.385	-34
Indbetalt, kabel TV	1.013.757	886
Indbetalt, webnet	103.715	103
Til rådighed	1.038.087	955

Anvendt:		
Kabel TV	949.575	807
Webnet	102.000	102
Copy-dan	96.683	98
Administration	27.600	27
Anvendt i alt	1.175.858	1.034

Mellemregning	-137.771	-79
----------------------	-----------------	------------

NOTER**10. GARANTIFORPLIGTELSE**

Foreningen har i medfør af bestemmelserne i lov om andelsboligforeninger m.v. afgivet garantierklæringer for 30 nye andelshavere i perioden 1994-2004

Det samlede garantibeløb udgør opr. 1,6 mill.kr.

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

11. BEBOERUDVALG

I regnskabsposten administration er indeholdt

følgende beløb, som er disponeret af nedsatte beboerudvalg:

	2008	2007
	kr.	t.kr.
Have- og legepladsudvalg	41.482	40
BASTA, netto	5.025	1
Festudvalg, netto	11.147	2
	57.654	43

NETTO-PENGESTRØMSANALYSE

	2008	2007
	kr.	t.kr.
FRA RESULTATOPGØRELSEN		
Årets overskud	3.130.288	4.244
Udgiftsførte afskrivninger	185.433	193
SELVFINANSIERING FRA DRIFTEN	3.315.721	4.437
Ændring i omsætningsaktiver og kortfristet gæld (driftskapital)	307.390	-2.805
Tagprojekt, netto	-2.176.278	-19.100
Investeret i ejendommen	-675.073	-400
	-2.543.961	-22.305
Afdrag på lån	-2.286.203	-2.218
Indbetalt af nye andelshavere	2.601.478	19.874
Indbetalt vedr. vinduer og fjernvarme	64.676	151
	379.951	17.807
INVESTERINGER OG KAPITALBEVÆGELSER	-2.164.010	-4.498
ÅRETS ÆNDRING AF LIKVIDITETEN	1.151.711	-61
Årets ændring af likviditeten specificeres:		
Likvide beholdninger primo	1.463.196	1.524
Likvide beholdninger ultimo	2.614.907	1.463
	1.151.711	-61

BESTYRELSENS FORSLAG TIL LIKVIDITETSBUDET FOR 2009
 (Excl. tagprojekt)

	Budget 2009 t.kr.	Regnskab 2008 t.kr.
INDBETALINGER		
Boligafgift	13.522	13.381
Foreslået stigning pr. 1/7, 0%	-	-
Tillæg til boligafgiften	900	873
Lejeindtægt	80	80
	14.502	14.334
Byfornyelsestilskud	40	69
Renteindtægt	25	59
Overtagelsesgebyrer	60	57
Øvrige indtægter	125	135
INDBETALINGER I ALT	14.752	14.654
UDBETALINGER		
Prioritetsydelse (renter og afdrag)	2.920	2.923
Ejendomsskatter	1.506	1.438
Dagrenovation m.v.	672	658
Vandudgift	1.250	1.318
	3.428	3.414
Forsikringer	275	266
Elektricitet	450	321
Personale	1.300	1.279
Renholdelse	235	233
Beboerudvalg	50	58
Kontorartikler og -udstyr	60	76
Telefon og porto	50	41
Mødeudgifter m.v.	75	55
Bestyrelses honorarer	60	60
Administrator	460	460
Venteliste m.v.	20	50
Revisor	80	80
Diverse	75	75
	3.190	3.054

LIKVIDITETSBUDET FOR 2009

	Budget 2009 t.kr.	Regnskab 2008 t.kr.
Indbetalinger	14.752	14.654
Udbetalinger	-9.538	-9.391
Til rest	5.214	5.263
Vedligeholdelse	1.643	342
Løbende drift af ejendommene	750	710
Genopretning m.v.	2.130	3.604
Budgetteret kasseoverskud	691	607

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

Faldstammer	650
14 opgange i Anneberghus	1.480
	2.130

BEREGNING AF INDRE VÆRDI PR. 31. DECEMBER 2008

	kr.	
Egenkapital iflg. balance pr. 31/12 2008		61.549.718
Merværdi for ejendommen*		
Årsreguleret ejendomsvurdering pr 1/10 2007	403.000.000	
Indeholdt forbedringsdel vedr.taglejligheder	-58.000.000	
Skønnet forbedring i 2008	500.000	
Bogført værdi pr. 31/12 2008	-39.769.503	
Skønnet forbedringsværdi af tage og kældre	10.000.000	
Skønnet prisreduktion på tagboliger	-20.000.000	295.730.497
Bogført restgæld	15.097.483	
Kontant restgæld	-15.262.687	-165.204
Indre værdi		357.115.011
Indre værdi ifølge ovenstående		357.115.011
Regulering vedr. vinduer og fjernvarme		313.075
		356.801.936
som fordelt på 30.800 + 680 m2 svarer til et beløb pr. m2 på (Sidste år 11.398,17 kr.)		11.334,24
Tillæg for kontant indbetaling vedr. vinduer pr. m2 (opr. 206,40)		37,70
Tillæg for kontant indbetaling vedr. fjernvarme m.v. pr. m2 (opr. 225,80)		51,58
Den maksimale kvadratmeterpris ved salg udgør herefter som følger		
Ved betaling af vinduer og fjernvarme m.v. via boligafgiften, pr. m2		11.334,24
Ved betaling af fjernvarme m.v. via boligafgiften og kontant betaling af vinduer (+ 37,70)		11.371,94
Ved betaling af vinduer via boligafgiften og kontant betaling af fjernvarme m.v. (+ 51,58)		11.385,82
Ved kontant betaling af vinduer og fjernvarme m.v. (+ 37,7 + 51,58)		11.423,52
*Etableringsværdien af taglejligheder er udeholdt af såvel ejendomsvurderingen som den bogførte værdi af ejendommen.		

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.