



**ANDELSBOLIGFORENINGEN
ANNEBERGHUS - SANDBYGÅRD - TORBENFELDTHUS
ÅRSREGNSKAB
2009**

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Bestyrelsens regnskabserklæring	2
Revisionspåtegning	3-4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	6
Balance, aktiver	7
Balance, passiver	8
Noter	9-13
Netto-pengestrømsanalyse	14
Likviditetsbudget	15-16
Beregning af indre værdi	17
Eventualskattepligt	18

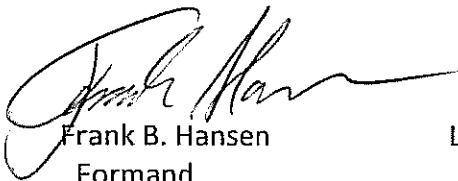
BESTYRELSENS REGNSKABSERKLÆRING

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 2009.

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

Vi skal derfor indstille regnskabet for året 2009 til generalforsamlingens godkendelse.

I bestyrelsen:



Frank B. Hansen
Formand



Lars Krogh-Brendstrup



Henrik Andersen



Erik Wodstrup



Michele Castelli



Anders Zitawi

Johanna Vidbjørg

REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i A/B AST

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen AST for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2009 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 2009 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2009 i overensstemmelse med vedtægterne og god regnskabsskik.

København den 1. marts 2010

TT Revision

statsautoriseret revisionsanpartsselskab



Hans Jørgen Oxenbøll
statsautoriseret revisor



Torben Madsen
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, 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

	Note	2009 kr.	2008 t.kr.
Huslejeindtægter	1	14.279.155	14.119
Øvrige indtægter	2	437.133	476
Indvundne renter		20.745	59
INDTÆGTER I ALT		14.737.033	14.654
Ejendomsskatter		1.505.822	1.438
Dagrenovation m.v.		686.445	658
Vand		1.307.850	1318
Elektricitet		326.050	321
Ejendomsforsikringer		277.060	266
Personaleudgifter		1.120.221	1.137
Pensioner, ATP m.v.		159.507	140
Vedligeholdelse	3	1.239.220	1.052
Genopretning	4	2.907.979	3.104
Renholdelse		271.769	233
Driftsudgifter i alt		9.801.923	9.667
Administration m.v.	5,11	1.102.297	954
RESULTAT FØR RENTER M.V.		3.832.813	4.033
Finansieringsudgifter		861.281	712
Afskrivninger	6	195.366	186
Selskabsskat		4.942	5
ÅRETS OVERSKUD, DER OVERFØRES TIL EGENKAPITAL		2.771.224	3.130

BALANCE 31. DECEMBER

	Note	2009 kr.	2008 t.kr.
AKTIVER			
Ejendommen matr. nr. 2575, 2709 og 2715 af Brønshøj (Ejendomsværdi pr. 1/10 2008, 480 mill. kr.):			
Saldo pr. 1/1		39.769.503	39.453
Årets tilgang fra tagprojektet	6A	49.621.572	-
Forbedringsdel af genopretning m.v.	4	0	500
		89.391.075	39.953
Årets afskrivninger		-182.949	-183
		89.208.126	39.770
Igangværende tagprojekt	6A	0	62.600
Etableringsværdi af usolgte taglejligheder	6A	13.742.130	-
Igangværende altanprojekt		224.722	175
Ejendomskontor (andel, nom. 2.500 kr.)		160.000	160
Maskiner og kontorudstyr		54.733	2
Anlægsaktiver i alt	6	103.389.711	102.707
Kassebeholdninger		5.719	20
Tilgodehavende boligafgift, netto		30.750	11
Indestående i Danske Bank		7.019.053	2.503
ErhvervsGiro		76.262	81
Mellemregning med antenneregnskabet	9	44.643	138
Periodeafgrænsningsposter		182.000	160
Omsætningsaktiver i alt		7.358.427	2.913
AKTIVER I ALT		110.748.138	105.620

BALANCE 31. DECEMBER

	Note	2009 kr.	2008 t.kr.
PASSIVER			
Prioritetsgæld	7	32.173.257	15.097
Forudbetalt husleje og depositum		28.749	29
Langfristet gæld		32.202.006	15.126
Byggelån		3.686.527	26.903
Deponeret af beboere vedr. altaner		4.342.950	-
Mellemregning ved salg		648.457	1.035
Mellemregning med varmeregnskabet		361.064	353
Skyldige omkostninger	8	379.605	653
Kortfristet gæld		9.418.603	28.944
Gæld i alt		41.620.609	44.070
Andelskapital pr. 1/1		1.264.884	1.238
Indbetalt af 6 nye andelshavere		15.614	27
(Herefter 433 andelshavere ultimo 2009)		1.280.498	1.265
Overførsel			
Saldo pr. 1/1		60.284.834	54.516
Indbetalt af nye andelshavere		4.765.375	2.574
Indbetalt vedr. vinduer og fjernvarme		25.598	65
Overskud iflg. resultatopgørelse		2.771.224	3.130
		67.847.031	60.285
EGENKAPITAL I ALT		69.127.529	61.550
PASSIVER I ALT		110.748.138	105.620

Garantiforpligtelse: Se note 10.

NOTER

	2009 kr.	2008 t.kr.
1. HUSLEJEINDTÆGT		
Boligafgift, andelshavere	13.557.479	13.381
Lejeindtægt	79.978	80
Indgået vedr. vinduer	267.938	275
Indgået varmeinstallation	373.760	383
	14.279.155	14.119
2. ØVRIGE INDTÆGTER		
Byfornyelsestilskud	40.399	69
Vaskemaskiner m.v.	214.378	215
Overtagelsesgebyrer	36.000	57
Øvrige indtægter	146.356	135
	437.133	476
3. VEDLIGEHOLDELSE		
VVS inkl. varmeanlæg	591.256	476
Maler, maling	21.136	12
Tømrer-, snedker	16.076	18
El-installatør	115.094	290
Murer	43.930	22
Glarmester	29.563	8
Vej, gård- og haveanlæg	171.553	69
Udbedring af vand- og svampeskader	111.464	26
Låsesmed	30.656	18
Isenkram og værktøj, maskiner m.v.	88.126	89
Tilskud solgte lejligheder	2.440	-
Øvrige	17.926	24
	1.239.220	1.052

NOTER

	2009 kr.	2008 t.kr.
4. GENOPRETNING		
Faldstammer incl. koldtvandsrør	478.592	1.306
Renovering af opgange	1.562.825	2.275
Maling m.v. af vinduer	866.562	-
Tilsyn og rådgivning	0	23
Udgifter i alt	2.907.979	3.604
Heraf skønnet forbedringer, incl. vedligehold	0	500
Genopretning, netto	2.907.979	3.104
5. ADMINISTRATION M.V.		
Administrator	460.000	460
Ekstraarbejder, boligretssag m.v.	69.395	50
Revisor	80.000	80
Bestyrelses honorarer	60.000	60
Møder og generalforsamlinger	107.917	55
Kontorartikler og tryksager	14.344	45
Reparationer og småanskaffelser	38.110	32
Beboerudvalg, se note 11	145.068	58
Telefoner, internet, porto m.v.	42.959	41
Gaver og repræsentation	44.564	21
Gebyrer, bank og giro	34.940	31
Øvrige	5.000	21
	1.102.297	954

NOTER

6. ANLÆGSAKTIVER

	Ejendommene	Særlige install.	Maskiner og inventar
Kostpris pr. 1/1 2009	38.800.171	4.672.733	586.683
Årets tilgang fra tagprojektet	49.621.572	0	68.416
Årets afgang	-	0	-30.620
Kostpris pr. 31/12 2009	88.421.743	4.672.733	624.479
Afskrevet pr. 1/1 2009	-	3.703.401	584.199
Afskrevet på årets afgang	-	0	-30.620
Årets afskrivning	-	182.949	16.167
Afskrevet pr. 31/12 2009	0	3.886.350	569.746
BOGFØRT VÆRDI PR. 31/12 2009	88.421.743	786.383	54.733
6A. TAGPROJEKT (nyt tag + lejligheder)			
Afholdte projektomkostninger pr 1/1		113.850.355	99.633
Afholdt i år		769.215	14.218
		114.619.570	113.851
Heraf solgt vedr. taglejligheder:			
Etablering	-46.130.281		
Forbedringer	-5.125.587	-51.255.868	-51.251
		63.363.702	62.600
Etableringsdelen af usolgte lejligheder		-13.742.130	-
Overført til ejendommens værdikonto		-49.621.572	-
		0	-

NOTER

7. PRIORITETSGÆLD	Restgæld 31/12 2008	Afdrag 2009	Restgæld 31/12 2009
3% Realkredit Danmark, 2015	12.953.796	2.314.551	10.639.245
5% Realkredit Danmark, 2035	2.143.687	41.835	2.101.852
	15.097.483	2.356.386	12.741.097
5% Realkredit Danmark, 2039 (optaget i 2009)		63.200	19.432.160
		2.419.586	32.173.257
		2009	2008
		kr.	t.kr.
8. SKYLDIGE OMKOSTNINGER			
Beregnede feriepenge		135.040	135
Revisor		80.000	80
A-skat, Am-bidrag, pensioner m.v.		40.298	78
Øvrige skyldige beløb, netto		124.267	360
		379.605	653
9. TV-KANALER M.V.			
Overført fra året før		-137.771	-79
Indbetalt, kabel TV		1.248.131	1014
Indbetalt, webnet		79.400	103
Til rådighed		1.189.760	1038
Anvendt:			
Kabel TV		1.040.475	949
Webnet (1/1 - 30/9)		63.000	102
Copy-dan		105.728	97
Administration		25.200	28
Anvendt i alt		1.234.403	1176
Mellemregning		-44.643	-138

NOTER**10. GARANTIFORPLIGTELSE**

Foreningen har i medfør af bestemmelserne i lov om andelsboligforeninger m.v. afgivet garantierklæringer for 24 nye andelshavere i perioden 1994-2004

Det samlede garantibeløb udgør opr. 1,3 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:

	2009 kr.	2008 t.kr.
Have- og legepladsudvalg	128.508	42
BASTA	16.560	5
Festudvalg, netto	0	11
	145.068	58

NETTO-PENGESTRØMSANALYSE

	2009 kr.	2008 t.kr.
FRA RESULTATOPGØRELSEN		
Årets overskud	2.771.224	3.130
Udgiftsførte afskrivninger	195.366	186
SELVFINANSIERING FRA DRIFTEN	2.966.590	3.316
Ændring i omsætningsaktiver og kortfristet gæld (driftskapital)	-579.803	307
Tagprojekt, netto	-764.203	-2.176
Investeret i ejendom og maskiner	-64.666	-675
	-1.408.672	-2.544
Nyt realkreditlån	19.495.360	-
Afdrag på byggelån	-23.216.703	-
Afdrag på realkreditlån	-2.419.586	-2.286
Indbetalt af nye andelshavere	4.780.989	2.601
Indbetalt vedr. vinduer og fjernvarme	25.598	65
Indbetalt deposita vedr. altaner, netto	4.293.301	-
	2.958.959	380
INVESTERINGER OG KAPITALBEVÆGELSER	1.550.287	-2.164
ÅRETS ÆNDRING AF LIKVIDITETEN	4.516.877	1.152
Årets ændring af likviditeten specificeres:		
Likvide beholdninger primo	2.614.907	1.463
Likvide beholdninger ultimo	7.131.784	2.615
	4.516.877	1.152

BESTYRELSENS FORSLAG TIL LIKVIDITETSBUDGET FOR 2010

(Før salg af de resterende taglejligheder)

	Budget 2010 t.kr.	Regnskab 2009 t.kr.
INDBETALINGER		
Boligafgift	13.648	13.557
Foreslået stigning pr. 1/7, 0%	-	-
Tillæg til boligafgiften	830	856
Lejeindtægt	80	80
	14.558	14.493
Byfornyelsestilskud	12	40
Renteindtægt	20	21
Overtagelsesgebyrer	40	36
Øvrige indtægter	150	147
INDBETALINGER I ALT	14.780	14.737
UDBETALINGER		
Prioritetsydelse (renter og afdrag)	4.358	3.281
Ejendomsskatter	1.611	1.506
Dagrenovation m.v.	690	686
Vandudgift	1.310	1.308
	3.611	3.500
Forsikringer	290	277
Elektricitet	330	326
Personale	1.300	1.285
Renholdelse	275	272
Beboerudvalg	50	145
Kontorartikler og -udstyr	50	52
Telefon og porto	45	43
Mødeudgifter m.v.	100	113
Bestyrelseshonorarer, forslag	100	60
Administrator	460	460
Revisor	80	80
Diverse	75	80
	3.155	3.193

LIKVIDITETSBUDET FOR 2010

	Budget 2010 t.kr.	Regnskab 2009 t.kr.
Indbetalinger	14.780	14.737
Udbetalinger	-11.124	-9.974
Til rest	3.656	4.763
Vedligeholdelse	-1.649	-867
Løbende drift af ejendommene	-800	-1.239
Genopretning m.v.	-2.230	-2.042
	-4.679	-4.148
Budgetteret kasseunderskud	-1.023	615

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

Faldstammer	800
Opgange, Anneberghus	1.430
	2.230

BEREGNING AF INDRE VÆRDI PR. 31. DECEMBER 2009

		kr.
Egenkapital iflg. balance pr. 31/12 2009		69.127.529
Merværdi for ejendommen		
Ejendomsvurdering pr 1/10 2008	480.000.000	
Beregnet etableringsværdi af solgte taglejligheder	-57.621.688	
Beregnet etableringsværdi af usolgte taglejligheder	-13.742.130	
	408.636.182	
Bogført værdi pr. 31/12 2009	-89.208.126	
Skønnet prisreduktion på tagboliger	-14.000.000	305.428.056
Kursregulering af prioritetsgæld		
Bogført restgæld	32.173.257	
Kursværdi	-32.941.445	-768.188
Indre værdi		373.787.397
Indre værdi ifølge ovenstående		373.787.397
Regulering vedr. vinduer og fjernvarme		81.644
		373.705.753
som fordelt på 31.768 m2 svarer til et beløb pr. m2 på (Sidste år 12.303,11 kr.)		11.763,59
Tillæg for kontant indbetaling vedr. vinduer pr. m2 (opr. 206,40)		17,57
Tillæg for kontant indbetaling vedr. fjernvarme m.v. pr. m2 (opr. 225,80)		30,21
Den maksimale kvadratmeterpris ved salg udgør herefter som følger		
Ved betaling af vinduer og fjernvarme m.v. via boligafgiften, pr. m2		11.763,59
Ved betaling af fjernvarme m.v. via boligafgiften og kontant betaling af vinduer (+ 17,57)		11.781,16
Ved betaling af vinduer via boligafgiften og kontant betaling af fjernvarme m.v. (+ 30,21)		11.793,80
Ved kontant betaling af vinduer og fjernvarme m.v. (+17,57 + 30,21)		11.811,37

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.