

# BRØNSHØJ REVISION APS

GODKENDTE REVISORER

Godkendt på foreningens  
ordinære generalforsamling

den 28. April 2014

---

dirigent

**Andelsboligforeningen Lyshøj**

**2013**

**SE 21001910**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

---

	<b>Side</b>
Bestyrelsespåtegning	2
Revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	4 - 5
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	8 - 10
Andelsværdiberegning	10
Specifikation af andelsværdier	11 - 12
Nøgletal	13 - 15
Budget 2014	16

## BESTYRELSESPÅTEGNING

---

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2013 for Andelsboligforeningen Lyshøj. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den 28. april 2014

I bestyrelsen:

  
Michael Hansen  
(Formand)

  
Helle Ewertzen ( kasserer)

  
Nanna Isaksson

  
Minase Tekle

  
Maiken Ravnø

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Til andelshaverne i AB Lyshøj

Vi har revideret årsregnskabet for AB Lyshøj for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, og noter.

Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens §5 stk. 11 og §6 stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter. 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 vurderingen 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 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. 31. december 2013 samt et resultat af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

### Supplerende oplysninger vedrørende forståelsen af revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskabet for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab medtaget budgettet som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal har som det fremgår af resultatopgørelsen og noter, ikke været underlagt revision.

Brønshøj, den 28. april 2014

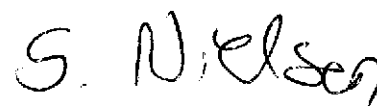
Intern revision  
  
 Liselotte Larsson

Brønshøj Revision ApS

Godkendte revisorer

  
 Hans Beier

Registreret revisor

  
 Søren Nielsen

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

---

Årsregnskabet for Andelsboligforeningen Lyshøj er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser regnskabsklasse A samt andelsboligforeningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabs-perioden, og vise om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give de efter bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede oplysninger om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (Andelsboligforeningsloven), § 6, stk 8.

Regnskabspraksis er ændret i forhold til sidste år, Væsenligst er at ejendommens værdi er medtaget til valuarens vurdering.

### **RESULTATOPGØRELSEN**

#### **Opstillingsform**

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

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i h.t. budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

#### **Boligafgift og leje**

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 bankindestående.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag for prioritetsgæld, kursreguleringer og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld.

#### **Skat af årets resultat**

Andelsboligforeningen er ikke skattepligtig.

#### **Forslag til resultatdisponering**

Under resultatdisponeringen indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder forslag om overførsel fra vedligeholdelsesfond.

**BALANCEN:****Materielle anlægsaktiver**

Foreningens ejendom værdiansættes til dagsværdien på balancedagen. 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 ejendommen.

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver indregnes på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Maskiner i vaskeriet 10 år  
Bredbånd er restafskrevet

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til den værdi, som forventes af indgå.

**Egenkapital**

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("Reserve for opskrivning af ejendommen")

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

**Prioritetsgæld**

Prioritetsgæld indregnes til kursværdien.

**Øvrige gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

**Øvrige noter****Nøgletal**

De i note 13 anførte nøgletal har til formål af give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomi med andre foreningens økonomiske forhold.

Herudover indeholder noten supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

**Andelsværdi**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 12. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven. Valuarens vurdering foreslås anvendt.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2013

		Realiseret	Budget	Realiseret
			Ikke revideret	
Note	2013	2013		2012
	kr.	t. kr.		kr.
<b>Indtægter</b>				
Boligafgift	2.077.982	2.078		2.077.982
Indskud	30.000	10		10.000
Indbetaling til trappevask	70.383	71		70.992
Hybridopkrævning	251.920	342		321.600
Diverse	22.497	15		27.304
Vaskeriets drift:				
Indtægter	66.726	60		58.100
Udgifter ekskl. Afskrivninger	-56.737	-55		-54.540
	<b>2.462.771</b>	<b>2.521</b>		<b>2.511.438</b>
<b>Omkostninger</b>				
Ejendomsskatter og afgifter	1	927.333	940	934.785
Renholdelse m.v.	2	299.038	300	284.615
Vedligeholdelse	3	66.222	500	335.196
Vedligeholdelse, ekstraordinær	3	2.800.848	0	0
Administration m.v.	4	278.572	260	245.255
Afskrivning vaskeri	6	34.455	35	34.455
Afskrivning bredbånd	6	105.080	52	52.537
<b>Ordinære omkostninger i alt</b>		<b>4.511.548</b>	<b>2.087</b>	<b>1.886.843</b>
<b>Resultat før renter</b>		<b>-2.048.777</b>	<b>434</b>	<b>624.595</b>
Renteindtægt bank		10.447	3	5.350
		-2.038.330	437	629.945
Finansieringsudgifter	5	248.540	318	325.606
<b>Årets resultat</b>		<b>-2.286.870</b>	<b>119</b>	<b>304.339</b>
Afdrag prioritetsgæld		159.273		207.997
<b>Resultatsdisponering</b>				
Hensættelse vedligeholdelsesfond		-2.290.002		164.804
Overført til egenkapital		3.132		139.535
		<b>-2.286.870</b>		<b>304.339</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2013

<b>AKTIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2013</b> kr.	<b>2012</b> kr.
Ejendommen matr.nr.1700 Valby	6	62.100.000	10.461.794
Kælderandel		147.780	147.780
Diverse tilgodehavender	7	195.756	185.940
Boligafgift og varme til gode		197.855	130.057
Likvide beholdninger	8	7.270.085	1.330.433
<b>AKTIVER</b>		<b>69.911.476</b>	<b>12.256.004</b>
<b>PASSIVER</b>			
Nykredit kontantlån 3,536% ( 30 år) nom. 7.531.082		7.434.245	0
Nykredit kontantlån 3,% ( 29,5 år) nom. 4.844.215		4.564.558	4.772.622
Diverse kreditorer	9	1.294.304	378.990
<b>Gæld i alt</b>		<b>13.293.107</b>	<b>5.151.612</b>
Anlægskonto varmecentral	10	545.793	524.577
Vedligeholdelsesfond		0	2.290.002
Beboerlokale	11	341.979	340.089
<b>Hensættelser</b>		<b>887.772</b>	<b>3.154.668</b>
Egenkapital 1. Januar		3.949.724	3.810.189
Reserve for opskrivning af ejendommen		51.777.741	0
Driftsresultat for året		3.132	139.535
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>55.730.597</b>	<b>3.949.724</b>
<b>PASSIVER</b>		<b>69.911.476</b>	<b>12.256.004</b>
Beregning af andelsværdi	12		
Nøgetaloplysninger	13		



## NOTER

	2013	2012
	kr.	kr.
<b>1 Ejendomsskatter og afgifter</b>		
Ejendomsskat, renovation, vand m.m.	575.995	508.270
El-forbrug og gas	25.499	38.877
Antennebidrag	255.916	321.985
Forsikringer og Falck	53.923	49.653
Varme, ejendommens del	16.000	16.000
	<u>927.333</u>	<u>934.785</u>
<b>2 Renholdelse</b>		
Rengøring, vinduespolering, trappevask og snerydning	299.038	284.615
	<u>299.038</u>	<u>284.615</u>
<b>3 Vedligeholdelse, forbrug</b>		
Arkitekt	0	64.880
Lysstyring i kælder	0	84.287
Maler	357	0
VVS, blikkenslager og kloakarbejde	49.725	90.660
Snedker-, tømrerarbejde og glarmester	800	9.337
Elektrikerarbejde	6.004	23.847
Låseservice, skilte	7.320	13.004
Gård- og haveanlæg, legeplads	2.016	2.483
Isolering	0	42.738
Anden vedligeholdelse	0	3.960
	<u>66.222</u>	<u>335.196</u>
Facade renovering	2.800.848	0
	<u>2.867.070</u>	<u>335.196</u>
Saldo vedligeholdelseshensættelse primo	2.290.002	2.125.198
Hensat dette år	-2.290.002	164.804
<b>Saldo pr. 31. December</b>	<u>0</u>	<u>2.290.002</u>
<b>4 Administration m.v.</b>		
Bestyrelseshonorar	86.000	84.000
Bogføring, regnskabsudarbejdelse, revision	52.500	50.000
Varmeregnskab inkl målere	40.197	25.379
Udgifter vedr. bestyrelsesmøder, generalforsamling m.v.	31.427	21.471
Porto, gebyrer, kontorartikler, telefon m.v.	19.610	14.263
Opkrævningsgebyr	5.672	7.519
Gennemgang vedtægter	0	7.128
Advokat	14.440	2.812
Kontingent til ABF	13.341	13.214
Kursus	385	1.915
Valuarvurdering	15.000	15.000
Brandmateriel	0	2.554
	<u>278.572</u>	<u>245.255</u>
<b>5 Finansieringsudgifter</b>		
Renteudgifter, bank	2.746	0
Nykredit, renter	292.368	325.606
Nykredit, lånekostninger og kursregulering	-46.574	0
	<u>248.540</u>	<u>325.606</u>

## NOTER

	2013 kr.	2012 kr.
<b>6 Ejendommen</b>		
Anskaffelsessum pr. 1. Januar	10.165.306	10.165.306
Bredbånd 2005	614.384	0
Dekort fra leverandør	-137.305	0
Afskrivning tidligere år	-371.999	0
Årets afskrivning	-105.080	105.080
	<u>10.165.306</u>	<u>10.270.386</u>
<b>Vaskemaskiner anskaffet 2008</b>	346.455	0
Afskrivning tidligere år	-155.047	0
Afskrivning forholdsmæssigt over 10 år	-34.455	191.408
	<u>156.953</u>	<u>191.408</u>
	<u>156.953</u>	<u>191.408</u>
	<u>10.322.259</u>	<u>10.461.794</u>
Opskrivning til valuarvurdering	51.777.741	0
<b>Ejendommen i alt</b>	<u>62.100.000</u>	<u>10.461.794</u>
<b>7 Diverse tilgodehavender</b>		
Periodisering af forsikringer	36.482	35.166
Københavns Energi, varme og el	75.618	16.935
Guldager	6.323	6.244
Sagsomkostninger retssag	61.975	110.350
Brunata forud	12.858	12.245
Periodisering vaskeriindtægter	2.500	5.000
	<u>195.756</u>	<u>185.940</u>
<b>8 Likvide beholdninger</b>		
Arbejdernes Landsbank	5.649.906	0
Arbejdernes Landsbank, driftskonto	1.559.642	1.269.567
Danske bank giro	8.292	8.342
Danske bank vedr beboerlokale	52.149	52.524
Nykredit	96	0
	<u>7.270.085</u>	<u>1.330.433</u>
<b>9 Diverse kreditorer</b>		
Skyldig A-skat	36.247	35.590
Københavns Energi, el og gas	13.528	4.337
Københavns Energi, fjernvarme	0	64.656
Københavns Energi, vand	37.670	0
Lysstyring i kældere	0	84.287
Andre håndværkere m.m..	5.794	5.667
Mellemregning vedr køb-salg	15.000	10.000
Falck	0	2.554
Varmeregnskabsaldo	61.346	38.819
Revisor	50.000	50.000
Advokat	0	23.906
Vesterholm vicevært	24.256	59.174
Igangværende renovering	1.050.463	0
	<u>1.294.304</u>	<u>378.990</u>

## NOTER

	2013	2012
	kr.	kr.
<b>10 Varmeregnskab</b>		
Indbetalt til anlægskonto	21.216	21.216
Opkrævet fra Københavns energi	<u>394.892</u>	<u>417.419</u>
	416.108	438.635
Opkrævet	-461.454	-461.454
Eget varmemeforbrug anslået	<u>-16.000</u>	<u>-16.000</u>
	<u><b>-61.346</b></u>	<u><b>-38.819</b></u>
Anlægskonto saldo primo	524.577	503.361
Overført fra årets indbetalinger	21.216	21.216
<b>Saldo pr. 31. December</b>	<u><b>545.793</b></u>	<u><b>524.577</b></u>
<b>11 Opsparing til beboerlokale, vedligeholdelse</b>		
Saldo 1. Januar	340.089	307.449
Indbetalt over boligafgift	32.640	32.640
Omsat i året	0	0
Udgifter i året (Maler)	-30.750	0
<b>Saldo pr. 31. December</b>	<u><b>341.979</b></u>	<u><b>340.089</b></u>
<b>12 Egenkapital- andelskapital</b>		
Opgørelse af andelenes værdi efter vedtægternes bestemmelse og generalforsamlingens beslutning opgøres efter beregningsreglerne i lov om andelsboligforeninger.		
Hensættelse til vedligeholdelsesfond og anlægskonto varmecentral indgår i henhold til generalforsamlingsbeslutning ikke i egenkapitalen.		
<b>a. ejendommen medregnes til anskaffelsessum:</b>		
Egenkapitalen i henhold til regnskab er lig formue pr. 31. December.	<u><u>3.952.856</u></u>	
<b>b. Ejendommen medtages til handelsværdi</b>		
Egenkapital i henhold til regnskab	55.730.597	
<b>Formue pr. 31. december</b>	<u><u>55.730.597</u></u>	
Valuaren har foretaget vurdering med udgangspunkt i egenkapitalforrentning på 2,65%		
<b>c. Ejendommen medtages til den offentlige vurdering</b>		
Egenkapital i henhold til regnskab		55.730.597
Kontant ejendomsværdi	53.000.000	
Ejendommens bogførte værdi	<u>-62.100.000</u>	-9.100.000
<b>Formue pr. 31. december</b>		<u><u>46.630.597</u></u>

Andelsværdi pr. kvm. kr.11.533 ( ( kr.55.730.597 / 4.832,28 kvm )

Nr.	kvm.	Adresse	Andelsværdi
1	78,25	Lyshøj Allé 8, st.tv	902.457,00
2	78,25	Lyshøj Allé 8, 1.tv	902.457,00
3	78,25	Lyshøj Allé 8, 2.tv	902.457,00
4	78,25	Lyshøj Allé 8, 3.tv	902.457,00
5	78,25	Lyshøj Allé 8, 4.tv	902.457,00
6	94,00	Lyshøj Allé 8, st.th	1.084.102,00
7	68,55	Lyshøj Allé 8, 1.th	790.587,00
8	68,55	Lyshøj Allé 8, 2.th	790.587,00
9	68,55	Lyshøj Allé 8, 3.th	790.587,00
10	68,55	Lyshøj Allé 8, 4.th	790.587,00
11	85,82	Aarestrupvej 9, 1.tv	989.762,00
12	85,82	Aarestrupvej 9.2.tv	989.762,00
13	85,82	Aarestrupvej 9.3.tv	989.762,00
14	85,82	Aarestrupvej 9, 4.tv	989.762,00
15	71,60	Aarestrupvej 9, st. th	825.763,00
16	71,60	Aarestrupvej 9, 1.th	825.763,00
17	71,60	Aarestrupvej 9, 2.th	825.763,00
18	71,60	Aarestrupvej 9, 3.th	825.763,00
19	71,60	Aarestrupvej 9, 4.th	825.763,00
20	63,36	Aarestrupvej 11.st.tv	730.731,00
21	63,36	Aarestrupvej 11.1.tv	730.731,00
22	63,36	Aarestrupvej 11. 2.tv	730.731,00
23	63,36	Aarestrupvej 11.3.tv	730.731,00
24	63,36	Aarestrupvej 11. 4.tv	730.731,00
25	64,06	Aarestrupvej 11, st.th	738.804,00
26	64,06	Aarestrupvej 11, 1.th	738.804,00
27	64,06	Aarestrupvej 11, 2.th	738.804,00
28	64,06	Aarestrupvej 11, 3.th	738.804,00
29	64,06	Aarestrupvej 11, 4.th	738.804,00
30	72,42	Aarestrupvej 13, st tv	835.220,00
31	72,42	Aarestrupvej 13, 1.tv	835.220,00
32	72,42	Aarestrupvej 13, 2.tv	835.220,00
33	72,42	Aarestrupvej 13, 3.tv	835.220,00
34	72,42	Aarestrupvej 13, 4.tv	835.220,00
35	72,42	Aarestrupvej 13, st.th	835.220,00
36	72,42	Aarestrupvej 13, 1.th	835.220,00
37	72,42	Aarestrupvej 13, 2.th	835.220,00
38	72,42	Aarestrupvej 13, 3. th	835.220,00
39	72,42	Aarestrupvej 13, 4.th	835.220,00
40	64,06	Aarestrupvej 15, st.tv	738.804,00
41	64,06	Aarestrupvej 15, 1.tv	738.804,00
42	64,06	Aarestrupvej 15, 2.tv	738.804,00
43	64,06	Aarestrupvej 15, 3.tv	738.804,00
44	64,06	Aarestrupvej 15, 4.tv	738.804,00
45	63,36	Aarestrupvej 15, st.th	730.731,00
46	63,36	Aarestrupvej 15, 1.th	730.731,00
47	63,36	Aarestrupvej 15, 2.th	730.731,00
48	63,36	Aarestrupvej 15, 3.th	730.731,00
49	63,36	Aarestrupvej 15, 4.th	730.731,00
50	71,60	Aarestrupvej 17, st.tv	825.763,00
51	71,60	Aarestrupvej 17, 1.tv	825.763,00
52	71,60	Aarestrupvej 17, 2.tv	825.763,00

Nr.	kvm.	Adresse	Andelsværdi
53	71,60	Aarestrupvej 17, 3.tv	825.763,00
54	71,60	Aarestrupvej 17, 4.tv	825.763,00
55	85,00	Aarestrupvej 17, st.th	980.305,00
56	85,00	Aarestrupvej 17, 1.th	980.305,00
57	85,00	Aarestrupvej 17, 2.th	980.305,00
58	85,00	Aarestrupvej 17, 3.th	980.305,00
59	85,00	Aarestrupvej 17, 4.th	980.305,00
60	65,79	Lyshøjgårdsvej 57, st. tv	758.756,00
61	65,79	Lyshøjgårdsvej 57, 1.tv	758.756,00
62	65,79	Lyshøjgårdsvej 57, 2.tv	758.756,00
63	65,79	Lyshøjgårdsvej 57, 3.tv	758.756,00
64	65,79	Lyshøjgårdsvej 57, 4.tv	758.756,00
65	62,30	Lyshøjgårdsvej 57, 1.th	718.510,00
66	62,30	Lyshøjgårdsvej 57, 2.th	718.510,00
67	62,30	Lyshøjgårdsvej 57, 3.th	718.510,00
68	62,30	Lyshøjgårdsvej 57, 4.th	718.510,00
69	12,00	Lyshøj Allé, kælder	138.289,00
	4.832,28		55.730.597,00

4930RE13/yj/mus

## 13. NØGLEOPLYSNINGER. (Bekendtgørelse nr 1539 af 16. 12. 2013)

		31.12.13		31.12.12	31.12.11
		Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	68	4.709	4.709	4.709
B2	Erhvervsandele	1	103	103	103
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål	0	0	0	0
B6	I alt	69	4.812	4.812	4.812

	Sæt kryds	Boligernes Areal (BBR)	Boligernes Areal (Anden kilde)	Det oprinde- lige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien	X			
C2	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften	X			
C3	Hvis andet beskrives fordelingsnøglen her.	<i>Ikke relevant</i>			

		År
D1	Foreningens Stiftelsesår	1924
D2	Ejendommens opførelsesår	1925

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		X
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Herudover hæfter andelshaverne personligt og pro rata for kassekredit i pengeinstitut.		X

	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X	

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.13 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	62.100.000	12.905

## 13. NØGLEOPLYSNINGER. (Bekendtgørelse nr 1539 af 16. 12. 2013)

Forklaring på udregning		Anvendt værdi pr. 31.12.13  kr.	Andre reserver (F3) divideret med m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	887.772	184

Forklaring på udregning		Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	1,43

Sæt kryds		Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning		X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf.- lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19.oktober 2009)		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom		X

Forklaring på udregning		Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)		kr. pr. m <sup>2</sup>
H1	Boligafgift	173.165	x 12	432
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12	0
H3	Boliglejeindtægter	0	x 12	0

Forklaring på udregning		Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)		
		2011 kr. pr. m <sup>2</sup>	2012 kr. pr. m <sup>2</sup>	2013 kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets overskud (før afdrag) gns. pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste 3 år	25	63	-475

		Kr. pr. m <sup>2</sup>	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	11.533	Andelsværdi på balancedagen (note 20) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld- omsætningsaktiver	1.139	Gældsforpligtelse jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	12.672	K1 plus K2

## 13. NØGLEOPLYSNINGER. (Bekendtgørelse nr 1539 af 16. 12. 2013)

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hvh løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
		2011 kr. pr. m <sup>2</sup>	2012 kr. pr. m <sup>2</sup>	2013 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse løbende	88	70	14
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	582
M3	Vedligeholdelse i alt	88	70	596

	Forklaring på udregning	Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 %
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	78,6

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)		
		2011 kr. pr. m <sup>2</sup>	2012 kr. pr. m <sup>2</sup>	2013 kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste 3 år	41	43	33

Beregne nøgletal for foreningen:

	Kr./kvm andel
Offentlig ejendomsvurdering	11.014
Anskaffelsessum kostpris	2.145
Gældsforpligtelser - omsætningsaktiver	1.139
Foreslået andelsværdi	11.533
Henlæggelser uden for andelsværdi	184
	Kr. kvm.
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig kvm	431
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter	84
Omkostninger i % (inkl afdrag):	
Øvrige omkostninger	33
Vedligeholdelse	59
Finansielle poster, netto	5
Afdrag	3
	100



## AB Lyshøj

## Budget 2014

	Ikke revideret <b>Budget</b> <b>2014</b> kr.	Ikke revideret Budget 2013 kr.	Regnskab 2013 kr.
<b>Indtægter</b>			
Boligafgift	2.430.000	2.078.000	2.077.982
Indskud	20.000	10.000	30.000
Indbetaling til trappevask	71.000	71.000	70.383
Hybridopkrævning	0	342.000	251.920
Diverse	15.000	15.000	22.497
Vaskeriet:			
Indtægter	70.000	60.000	66.726
Udgifter ekskl. Afskrivninger	-60.000	-55.000	-56.737
	<b>2.546.000</b>	<b>2.521.000</b>	<b>2.462.771</b>
<b>Omkostninger</b>			
Ejendomsskatter og afgifter	710.000	940.000	927.333
Renholdelse m.v.	315.000	300.000	299.038
Vedligeholdelse	500.000	500.000	66.222
Administration m.v.	300.000	260.000	278.572
Afskrivning vaskeri	35.000	35.000	34.455
Afskrivning bredbånd	0	52.000	105.080
<b>Ordinære omkostninger i alt</b>	<b>1.860.000</b>	<b>2.087.000</b>	<b>1.710.700</b>
<b>Resultat før renter</b>	<b>686.000</b>	<b>434.000</b>	<b>752.071</b>
Renteindtægter	5.000	3.000	10.447
	691.000	437.000	762.518
Prioritetsrenter	-670.000	-318.000	-248.540
<b>Resultat af ordinære drift</b>	<b>21.000</b>	<b>119.000</b>	<b>513.978</b>
<b>Afdrag</b>	<b>-322.538</b>		<b>-159.273</b>
<b>Afskrivninger</b>	<b>35.000</b>		<b>139.535</b>
Likvidittet	<b>-266.538</b>		<b>494.240</b>
<b>Ekstraordinær vedligeholdelse</b>	<b>8.000.000</b>		<b>2.800.848</b>