

HANS BEIER

REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB



Godkendt på foreningens
ordinære generalforsamling

den 28. April 2009

dirigent

Andelsboligforeningen Lyshøj

2008

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Årsrapport	2
Revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	7
Andelsværdiberegning	9

ÅRSRAPPORT GODKENDELSE

Det er bestyrelsens opfattelse, at efterfølgende resultatopgørelse giver et retvisende billede af det forløbne regnskabsårs indtægter og udgifter samt at efterfølgende balance giver et retvisende billede af foreningens økonomiske situation pr. 31. december 2008. Bestyrelsen indstiller derfor nærværende årsrapport til godkendelse på foreningens ordinære generalforsamling

Valby, den . 31. marts 2009

I bestyrelsen:

Ronny Larsen (formand)

Helle Ewertzen (kasserer)

Helle Herskind

Christoffer Martin

Claus Müller

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til Andelshaverne:

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen Lyshøj for regnskabsåret 2008, omfattende bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsrapporten

Boligforeningens bestyrelse har ansvaret for at udarbejde og aflægge en årsrapport, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge en årsrapport, 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.

Revisionens ansvar og den udførte revision

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsrapporten 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 årsrapporten ikke indeholder væsentlige fejlinformationer.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsrapporten. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsrapporten, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl.

Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for boligforeningens udarbejdelse og aflæggelse af en årsrapport, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandlingerne, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af boligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af bestyrelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af bestyrelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsrapporten.

Det er vor opfattelse, at den opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af boligforeningens aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2008 samt af resultatet af boligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 2008 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende bemærkninger

Aktiviteten omkring udlejning af beboerlokale er ikke revideret

Valby den 31. marts 2009

Hans Beier
Registreret Revisionsanpartsselskab

Hans Christensen
Registreret revisor

Intern revision .31.marts 2009

Jette Frie

Susanne Mortensen

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med regler gældende for regnskabsmodel A i årsregnskabsloven tillempt de særlige forhold i andelsboligforeningen og dens vedtægter.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttoomsætning

Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter og udgifter.

Periodisering indebærer, at boligafgift, lejeindtægter og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbene er indbetalt til foreningen pr. 31. december 2008,

Alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden er udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningerne er betalt af foreningen pr. 31. december 2008.

Vedligeholdelsesomkostninger er de omkostninger, der er afholdt for at holde ejendommen vedlige, uden at ejendommen herved er bragt i væsentlig bedre stand end ved foreningens køb.

BALANCEN:

Aktiver

Ejendommen er bogført til købspris samt ombygnings- og forbedringsudgifter med tillæg af stiftelses-, handels- og prioritetsomkostninger .

Der afskrives ikke på ejendommen.

Til forbedringer henføres omkostninger, der er afholdt for at sætte ejendommen i bedre stand end ved foreningens køb, og som tilfører ejendommens beboere en højere brugs- og nytteværdi.

Der foretages afskrivninger lineært over skønsmæssige forventede brugstider:

Maskiner i vaskeriet 10 år
Bredbånd afskrives over 10 år

Passiver

Prioritetsgæld er medtaget til nominal restgæld, hvilket vil sige, det beløb foreningen skal tilbagebetale ved normale afdrag.

Gældens kursværdi fremgår af noterne til årsrapport.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2008 kr.	2007 kr.
Indtægter			
Boligafgift		1.817.479	1.717.266
Indskud og ventelistegebyr		16.100	30.275
Indbetaling til trappevask		70.992	70.992
Hybridopkrævning		241.210	221.680
Tilskud til byfornyelse		12.804	18.201
Diverse		15.000	16.500
Vaskeriets drift:			
Indtægter		46.139	46.162
Udgifter ekskl. Afskrivninger		40.580	-45.652
		<u>2.179.144</u>	<u>2.075.424</u>
Omkostninger			
Ejendomsskatter og afgifter	1	740.837	717.700
Renholdelse m.v.	2	256.970	247.902
Vedligeholdelse	3	500.000	250.000
Administration m.v.	4	218.739	235.936
Afskrivning vaskeri	6	74.878	15.755
Afskrivning bredbånd	6	52.537	36.438
Ordinære omkostninger i alt		<u>1.843.961</u>	<u>1.503.731</u>
Resultat før renter		<u>335.183</u>	<u>571.693</u>
Renteindtægter		17.029	12.917
		<u>352.212</u>	<u>584.610</u>
Prioritetsrenter	5	-353.359	-363.237
Resultat af ordinære drift		<u>-1.147</u>	<u>221.373</u>
Årets resultat		<u>-1.147</u>	<u>221.373</u>
Afdrag prioritetsgæld		<u>165.981</u>	

BALANCE PR. 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2008 kr.	2007 kr.
Ejendommen matr.nr.Valby 1700, anskaffelsessum	6	10.809.763	10.664.635
Diverse tilgodehavender	7	205.221	113.048
Boligafgift og varme til gode		68.163	
Likvide beholdninger	8	494.654	943.379
AKTIVER		11.577.801	11.721.062
PASSIVER			
Nykredit kontantlån 5,39% pantebrevsgæld		3.812.279	3.940.291
Nykredit kontantlån 6,63% pantebrevsgæld		1.726.324	1.764.294
Diverse kreditorer	9	308.227	690.792
Gæld i alt		5.846.830	6.395.377
Anlægskonto varmecentral	10	439.713	418.497
Vedligeholdelsesfond		1.565.229	1.220.918
Beboerlokale	11	184.196	143.290
Hensættelser		2.189.138	1.782.705
Egenkapital 1. Januar		3.542.980	3.321.607
Driftsresultat for året		-1.147	221.373
Egenkapital i alt		3.541.833	3.542.980
 PASSIVER		 11.577.801	 11.721.062
Eventualforpligtelser	12		

NOTER

	2008 kr.	2007 kr.
1 Ejendomsskatter og afgifter		
Ejendomsskat og vand	428.022	429.588
El-forbrug	28.042	26.451
Kabel TV og Copy Dan	236.235	211.325
Forsikringer	47.773	47.725
Varme, ejendomme del	765	2.611
	<u>740.837</u>	<u>717.700</u>
2 Renholdelse		
Rengøring ,vinduespolering og trappevask	256.970	247.902
	<u>256.970</u>	<u>247.902</u>
3 Vedligeholdelse, forbrug		
VVS blikkenslager og kloakarbejde	78.992	21.821
Snedker-, tømrerarbejde og glarmester	52.823	10.470
Elektrikerarbejde og antenneservice	10.761	19.911
Malerarbejde	6.750	0
Renovering af trapper	0	130.522
Låseservice, skilte	5.088	9.664
Gård- og haveanlæg	525	2.341
Vejvedligeholdelse	750	3.749
Reparation efter indbrud	0	12.786
Vedligeholdelse hensættelse overført	344.311	38.736
	<u>500.000</u>	<u>250.000</u>
Saldo vedligeholdelseshensættelse primo	1.220.918	1.182.182
Hensat i henhold til budget	344.311	38.736
Saldo pr. 31. December	<u>1.565.229</u>	<u>1.220.918</u>
4 Administration m.v.		
Bestyrelseshonorar	84.500	80.000
Ekstra administrativt arbejde vedr. Carsten Bülows lejlighed	0	2.500
Bogføring, regnskabsudarbejdelse, revision	45.000	41.000
Varmeregnskab	27.023	21.870
Udgifter vedr. bestyrelsesmøder, generalforsamling m.v.	17.045	19.611
Porto, gebyrer, kontorartikler, telefon m.v.	8.571	11.699
Opkrævningsgebyr	8.093	8.283
Ingeniør og eftersyn varmecentral	6.507	30.710
Valuarvurdering	22.000	0
Fester og arbejdssøndag	0	20.263
	<u>218.739</u>	<u>235.936</u>
5 Prioritetsrenter		
Nykredit	353.359	363.237
	<u>353.359</u>	<u>363.237</u>

NOTER

6	Ejendommen		
	Anskaffelsessum pr. 1. Januar	10.023.683	10.023.683
	Forbedring af vandinstallation 2006	78.231	78.231
	Postkasser	63.393	0
	Bredbånd 2005	614.384	
	Afskrivning tidligere år	-109.314	
	Dekort fra leverandør	-137.305	
	Årets afskrivning	-52.537	
		<u>315.228</u>	<u>505.070</u>
		<u>10.480.535</u>	<u>10.606.984</u>
	Vaskemaskiner anskaffet 1995	116.216	
	tidligere år	-97.267	
	Afskrivning ved nedtagning	-18.949	
	Årets afskrivning	0	18.949
	Vaskemaskine anskaffet 1997	120.116	
	tidligere år	-81.414	
	Afskrivning ved nedtagning	-38.702	
	Årets afskrivning	0	38.702
	Vaskemaskinier anskaffet 2008	346.455	
	Afskrivning forholdsmæssigt over 10 år	-17.227	
		<u>329.228</u>	<u>0</u>
		<u>329.228</u>	<u>57.651</u>
	Ejendommen i alt	<u>10.809.763</u>	<u>10.664.635</u>
7	Diverse tilgodehavender		
	Kabel tv	63.597	0
	Periodisering af forsikringer	31.195	29.358
	Vand forud	32.565	36.883
	Guldager	5.395	5.192
	Udlæg for beboere	8.878	18.847
	Udlæg vedr salg	37.952	0
	Brunata forud	10.471	10.166
	Periodisering vaskeriindtægter	6.500	3.500
	Mellemregning vedr. beboerlokaler	8.668	9.102
		<u>205.221</u>	<u>113.048</u>
8	Likvide beholdninger		
	Arbejdernes Landsbank, driftskonto	456.957	916.027
	Giro	13.456	11.492
	Giro vedr beboerlokale	24.241	15.860
		<u>494.654</u>	<u>943.379</u>
9	Diverse kreditorer		
	Com X vedr bredbånd 2005	0	250.000
	Boligafgift forudbetalt	0	3.275
	Skyldigt honorar og A-skat	47.806	51.354
	Københavns energi el og gas	15.064	9.996
	Københavns energi fjernvarme	17.183	0
	Andre håndværkere	5.987	750
	Kontorartikler	0	359
	Telefon	1.307	1.257
	Mellemregning vedr køb-salg	47.631	126.496
	Uafregnet varme -køb-salg m.v	30.692	36.966
	Varmeregnskabsaldo	71.325	106.134
	Revisor	45.000	83.000
	Vestholm rengøring	26.232	21.205
		<u>308.227</u>	<u>690.792</u>

NOTER

10 Varmeregnskab		
Indbetalt til anlægskonto	21.216	21.216
Opkrævet fra Københavns energi	308.667	273.858
	<u>329.883</u>	<u>295.074</u>
Opkrævet	401.208	401.208
	<u>-71.325</u>	<u>-106.134</u>
Anlægskonto saldo primo	418.497	397.281
Overført fra årets indbetalinger	21.216	21.216
Saldo pr. 31. December	<u>439.713</u>	<u>418.497</u>

11 Opsparing til beboerlokale, vedligeholdelse		
Saldo 1. Januar	143.290	100.778
Indbetalt over boligafgift	32.640	32.640
Omsat i året	9.060	10.400
Udgifter i året	-794	-528
Saldo pr. 31. December	<u>184.196</u>	<u>143.290</u>

- 12 Eventualforpligtelser**
I forbindelse med en handel af en andelsbolig i 2008, er der opstået risiko for erstigningskrav mod andelsboligforeningen. Størrelsen af kravet er anslået til maksimalt kr 150.000. Det eventuelle tab er ikke indregnet i grundlaget for andelsværdien.

- 13 Egenkapital- andelskapital**
Opgørelse af andelenes værdi efter vedtægternes bestemmelse og generalforsamlingens beslutning opgøres efter beregningsreglerne i lov om andelsboligforeninger § 5.

Hensættelse til vedligeholdelsesfond og anlægskonto varmecentral indgår i henhold til generalforsamlingsbeslutning ikke i egenkapitalen.

a. ejendommen medregnes til anskaffelsessum:

Egenkapitalen i henhold til regnskab er lig formue pr. 31. December.	<u>3.541.833</u>
--	------------------

b. Ejendommen medtages til handelsværdi

Egenkapital i henhold til regnskab	3.541.833	
Ejendommen iflg. vurderingsrapport af 31. december 2008	68.300.000	
Ejendommens bogførte værdi	<u>-10.809.763</u>	<u>57.490.237</u>
		61.032.070
Prioritetsgæld til kursværdi pr. 31. december	5.653.013	
- Prioritetsgæld bogført til	<u>5.538.603</u>	<u>-114.410</u>
Formue pr. 31. december		<u>60.917.660</u>

c. Ejendommen medtages til den offentlige vurdering

Egenkapital i henhold til regnskab	3.541.833	
Kontant ejendomsværdi pr. 1.10.2008	53.000.000	
Ejendommens bogførte værdi	<u>-10.809.763</u>	<u>42.190.237</u>
		45.732.070
Prioritetsgæld til kursværdi pr. 31.12.2008	5.653.013	
Prioritetsgæld bogført til	<u>5.538.603</u>	<u>-114.410</u>
Formue pr. 31. december		<u>45.617.660</u>

- d. Ejendommen medtages til 17. Alm. Vurdering, er ikke opstillet da vurderingen ikke foreligger.

Fordeling af andelsværdier efter § 5 stk 2 . b.
Den maksimalt lovlige

Andelsværdier opgøres efter m2 tillagt, i henhold til generalforsamlingsbeslutning af 16.11.1995, værdi af vinduer efter antal (kr. 4.343,- pr. stk.) samt andel af fællesfaciliteter (å kr. 5.000,-). Samt generalforsamlingsbeslutning af 25.04.2000 om værdiansættelse som grundlag.,

Andelsværdi pr. kvm.12.356,53 ((kr.60.917.660 - kr 1.408.378) / 4.832,28 kvm)

Nr.	kvm.	Adresse	m2-værdi	Vinduer/ fællesfac.	Andelsværdi
1	78,25	Lyshøj Allé 8, st.tv	963.645	22.372	986.016,76
2	78,25	Lyshøj Allé 8, 1.tv	963.645	22.372	986.016,76
3	78,25	Lyshøj Allé 8, 2.tv	963.645	22.372	986.016,76
4	78,25	Lyshøj Allé 8, 3.tv	963.645	22.372	986.016,76
5	78,25	Lyshøj Allé 8, 4.tv	963.645	22.372	986.016,76
6	94,00	Lyshøj Allé 8, st.th	1.157.605	26.715	1.184.320,21
7	68,55	Lyshøj Allé 8, 1.th	844.190	18.029	862.218,76
8	68,55	Lyshøj Allé 8, 2.th	844.190	18.029	862.218,76
9	68,55	Lyshøj Allé 8, 3.th	844.190	18.029	862.218,76
10	68,55	Lyshøj Allé 8, 4.th	844.190	18.029	862.218,76
11	85,82	Aarestrupvej 9, 1.tv	1.056.869	26.715	1.083.583,93
12	85,82	Aarestrupvej 9.2.tv	1.056.869	26.715	1.083.583,93
13	85,82	Aarestrupvej 9.3.tv	1.056.869	26.715	1.083.583,93
14	85,82	Aarestrupvej 9, 4.tv	1.056.869	26.715	1.083.583,93
15	71,60	Aarestrupvej 9, st. th	881.750	22.372	904.122,35
16	71,60	Aarestrupvej 9, 1.th	881.750	22.372	904.122,35
17	71,60	Aarestrupvej 9, 2.th	881.750	22.372	904.122,35
18	71,60	Aarestrupvej 9, 3.th	881.750	22.372	904.122,35
19	71,60	Aarestrupvej 9, 4.th	881.750	22.372	904.122,35
20	63,36	Aarestrupvej 11.st.tv	780.275	18.029	798.304,17
21	63,36	Aarestrupvej 11.1.tv	780.275	18.029	798.304,17
22	63,36	Aarestrupvej 11. 2.tv	780.275	18.029	798.304,17
23	63,36	Aarestrupvej 11.3.tv	780.275	18.029	798.304,17
24	63,36	Aarestrupvej 11. 4.tv	780.275	18.029	798.304,17
25	64,06	Aarestrupvej 11, st.th	788.896	18.029	806.924,64
26	64,06	Aarestrupvej 11, 1.th	788.896	18.029	806.924,64
27	64,06	Aarestrupvej 11, 2.th	788.896	18.029	806.924,64
28	64,06	Aarestrupvej 11, 3.th	788.896	18.029	806.924,64
29	64,06	Aarestrupvej 11, 4.th	788.896	18.029	806.924,64
30	72,42	Aarestrupvej 13, st tv	891.849	22.372	914.220,61
31	72,42	Aarestrupvej 13, 1.tv	891.849	22.372	914.220,61
32	72,42	Aarestrupvej 13, 2.tv	891.849	22.372	914.220,61
33	72,42	Aarestrupvej 13, 3.tv	891.849	22.372	914.220,61
34	72,42	Aarestrupvej 13, 4.tv	891.849	22.372	914.220,61
35	72,42	Aarestrupvej 13, st.th	891.849	22.372	914.220,61
36	72,42	Aarestrupvej 13, 1.th	891.849	22.372	914.220,61
37	72,42	Aarestrupvej 13, 2.th	891.849	22.372	914.220,61
38	72,42	Aarestrupvej 13, 3. th	891.849	22.372	914.220,61

39	72,42	Aarestrupvej 13, 4.th	891.849	22.372	914.220,61
----	-------	-----------------------	---------	--------	------------

Nr.	kvm.	Adresse	m2-værdi	vinduer/ fællesfac.	Andelsværdi
40	64,06	Aarestrupvej 15, st.tv	788.896	18.029	806.924,64
41	64,06	Aarestrupvej 15, 1.tv	788.896	18.029	806.924,64
42	64,06	Aarestrupvej 15, 2.tv	788.896	18.029	806.924,64
43	64,06	Aarestrupvej 15, 3.tv	788.896	18.029	806.924,64
44	64,06	Aarestrupvej 15, 4.tv	788.896	18.029	806.924,64
45	63,36	Aarestrupvej 15, st.th	780.275	18.029	798.304,17
46	63,36	Aarestrupvej 15, 1.th	780.275	18.029	798.304,17
47	63,36	Aarestrupvej 15, 2.th	780.275	18.029	798.304,17
48	63,36	Aarestrupvej 15, 3.th	780.275	18.029	798.304,17
49	63,36	Aarestrupvej 15, 4.th	780.275	18.029	798.304,17
50	71,60	Aarestrupvej 17, st.tv	881.750	22.372	904.122,35
51	71,60	Aarestrupvej 17, 1.tv	881.750	22.372	904.122,35
52	71,60	Aarestrupvej 17, 2.tv	881.750	22.372	904.122,35
53	71,60	Aarestrupvej 17, 3.tv	881.750	22.372	904.122,35
54	71,60	Aarestrupvej 17, 4.tv	881.750	22.372	904.122,35
55	85,00	Aarestrupvej 17, st.th	1.046.771	13.686	1.060.456,67
56	85,00	Aarestrupvej 17, 1.th	1.046.771	26.715	1.073.485,67
57	85,00	Aarestrupvej 17, 2.th	1.046.771	26.715	1.073.485,67
58	85,00	Aarestrupvej 17, 3.th	1.046.771	26.715	1.073.485,67
59	85,00	Aarestrupvej 17, 4.th	1.046.771	26.715	1.073.485,67
60	65,79	Lyshøjgårdsvej 57, st. tv	810.200	18.029	828.229,50
61	65,79	Lyshøjgårdsvej 57, 1.tv	810.200	18.029	828.229,50
62	65,79	Lyshøjgårdsvej 57, 2.tv	810.200	18.029	828.229,50
63	65,79	Lyshøjgårdsvej 57, 3.tv	810.200	18.029	828.229,50
64	65,79	Lyshøjgårdsvej 57, 4.tv	810.200	18.029	828.229,50
65	62,30	Lyshøjgårdsvej 57, 1.th	767.221	18.029	785.250,33
66	62,30	Lyshøjgårdsvej 57, 2.th	767.221	18.029	785.250,33
67	62,30	Lyshøjgårdsvej 57, 3.th	767.221	18.029	785.250,33
68	62,30	Lyshøjgårdsvej 57, 4.th	767.221	18.029	785.250,33
69	12,00	Lyshøj Allé, kælder	147.779	0	147.779,39
	4.832,28	-	59.509.282	1.408.378	60.917.660