

HANS BEIER

REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB



Godkendt på foreningens
ordinære generalforsamling

den 26. April 2010

dirigent

Andelsboligforeningen Lyshøj

2009

INDHOLDSFORTEGNELSE

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

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2009 for Andelsboligforeningen Lyshøj. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Endvidere oplyses, at der bestyrelsen bekendt ikke verserer retssager, udover hvad der fremgår af årsregnskabet, og at alle aktuelle forpligtelser og eventualforpligtelser er indarbejdet og oplyst i årsregnskabet, herunder kautions-, garanti- og lignende forpligtelser.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse

Valby, den . 07. April 2010

I bestyrelsen:

Ronny Larsen (formand)

Helle Ewertsen (kasserer)

Helle Herskind

Christoffer Martin

Maiken Ravnø

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til Andelshaverne:

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Lyshøj for regnskabsåret 2009, omfattende bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsrapporten

Boligforeningens bestyrelse har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, 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 et årsregnskab, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelse 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 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 væsentlige fejlinformationer.

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 besvigelse 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 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 boligforeningens aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2009 samt af resultatet af boligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 2009 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende bemærkninger

Aktiviteten omkring udlejning af beboerlokale er ikke revideret

Valby den 7. April 2010

Hans Beier
Registreret Revisionsanpartsselskab

Hans Christensen
Registreret revisor

Intern revision .7. April 2010

Susanne Mortensen

Søren Nielsen

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 2009,

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	2009 kr.	2008 kr.
Indtægter			
Boligafgift		1.889.061	1.817.479
Indskud og ventelistegebyr		17.500	16.100
Indbetaling til trappevask		70.992	70.992
Hybridopkrævning		260.965	241.210
Tilskud til byfornyelse		7.406	12.804
Diverse		20.000	15.000
Vaskeriets drift:			
Indtægter	55.774		46.139
Udgifter ekskl. Afskrivninger	53.608	2.166	-40.580
		2.268.090	2.179.144
Omkostninger			
Ejendomsskatter og afgifter	1	790.310	740.837
Renholdelse m.v.	2	270.557	256.970
Vedligeholdelse	3	400.000	500.000
Administration m.v.	4	257.128	218.739
Afskrivning vaskeri	6	34.455	74.878
Afskrivning bredbånd	6	52.537	52.537
Ordinære omkostninger i alt		1.804.987	1.843.961
Resultat før renter		463.103	335.183
Renteindtægter		3.768	17.029
		466.871	352.212
Prioritetsrenter	5	-347.635	-353.359
Resultat af ordinære drift		119.236	-1.147
Årets resultat		119.236	-1.147
Afdrag prioritetsgæld		175.607	165.981

BALANCE PR. 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2009 kr.	2008 kr.
Ejendommen matr.nr.Valby 1700, anskaffelsessum	6	10.722.770	10.809.763
Kælderandel		147.780	0
Diverse tilgodehavender	7	164.401	205.221
Boligafgift og varme til gode		61.826	68.163
Likvide beholdninger	8	1.193.092	494.654
AKTIVER		<u>12.289.869</u>	<u>11.577.801</u>
PASSIVER			
Nykredit kontantlån 5,39% pantebrevsgæld		3.677.224	3.812.279
Nykredit kontantlån 6,63% pantebrevsgæld		1.685.773	1.726.324
Deponeret vedr handel med andele		602.500	0
Diverse kreditorer	9	337.308	308.227
Gæld i alt		<u>6.302.805</u>	<u>5.846.830</u>
Anlægskonto varmecentral	10	460.929	439.713
Vedligeholdelsesfond		1.636.686	1.565.229
Beboerlokale	11	228.380	184.196
Hensættelser		<u>2.325.995</u>	<u>2.189.138</u>
Egenkapital 1. Januar		3.541.833	3.542.980
Driftsresultat for året		119.236	-1.147
Egenkapital i alt		<u>3.661.069</u>	<u>3.541.833</u>
 PASSIVER		 <u>12.289.869</u>	 <u>11.577.801</u>
Eventualforpligtelser	12		

NOTER

	2009 kr.	2008 kr.
1 Ejendomsskatter og afgifter		
Ejendomsskat- renovation og vand	447.191	428.022
El-forbrug	29.059	28.042
Kabel TV og Copy Dan	254.387	236.235
Forsikringer	49.459	47.773
Varme, ejendomme del	10.214	765
	<u>790.310</u>	<u>740.837</u>
2 Renholdelse		
Rengøring ,vinduespolering og trappevask	270.557	256.970
	<u>270.557</u>	<u>256.970</u>
3 Vedligeholdelse, forbrug		
VVS blikkenslager og kloakarbejde	225.107	78.992
Snedker-, tømrerarbejde og glarmester	27.013	52.823
Elektrikerarbejde og antenneservice	1.894	10.761
Malerarbejde	6.855	6.750
Låseservice, skilte	8.868	5.088
Gård- og haveanlæg	43.439	525
Vejvedligeholdelse	15.367	750
Vedligeholdelse hensættelse overført	71.457	344.311
	<u>400.000</u>	<u>500.000</u>
Saldo vedligeholdelseshensættelse primo	1.565.229	1.220.918
Hensat i henhold til budget	71.457	344.311
Saldo pr. 31. December	<u>1.636.686</u>	<u>1.565.229</u>
4 Administration m.v.		
Bestyrelseshonorar	87.000	84.500
Bogføring, regnskabsudarbejdelse, revision	53.000	45.000
Varmeregnskab	24.129	27.023
Udgifter vedr. bestyrelsesmøder, generalforsamling m.v.	18.572	17.045
Porto, gebyrer, kontorartikler, telefon m.v.	7.495	8.571
Opkrævningsgebyr	8.504	8.093
Ingeniør og eftersyn varmecentral	15.979	6.507
Advokat	18.437	0
Kontingent til ABF	10.262	0
Valuarvurdering	13.750	22.000
	<u>257.128</u>	<u>218.739</u>
5 Prioritetsrenter		
Nykredit	347.635	353.359
	<u>347.635</u>	<u>353.359</u>

NOTER

6 Ejendommen		
Anskaffelsessum pr. 1. Januar	10.165.306	10.101.914
Postkasser	0	63.393
Bredbånd 2005	614.384	
Dekort fra leverandør	-137.305	
Afskrivning tidligere år	-161.851	
Årets afskrivning	-52.537	
	<u>262.691</u>	<u>315.228</u>
	<u>10.427.997</u>	<u>10.480.535</u>
Vaskemaskinier anskaffet 2008	346.455	
Afskrivning tidligere år	-17.227	
Afskrivning forholdsmæssigt over 10 år	-34.455	
	<u>294.773</u>	<u>329.228</u>
	<u>294.773</u>	<u>329.228</u>
Ejendommen i alt	<u>10.722.770</u>	<u>10.809.763</u>
7 Diverse tilgodehavender		
Kabel tv	0	63.597
Periodisering af forsikringer	31.769	31.195
Vand forud	13.587	32.565
Guldager	5.640	5.395
Udlæg for beboere	2.090	8.878
Udlæg vedr salg	83.152	37.952
Brunata forud	11.152	10.471
Periodisering vaskeriindtægter	4.500	6.500
Mellemregning vedr. beboerlokaler	12.511	8.668
	<u>164.401</u>	<u>205.221</u>
8 Likvide beholdninger		
Arbejdernes Landsbank, driftskonto	1.152.457	456.957
Giro	13.456	13.456
Giro vedr beboerlokale	27.179	24.241
	<u>1.193.092</u>	<u>494.654</u>
9 Diverse kreditorer		
Skyldig og A-skat	4.835	47.806
Københavns energi el og gas	20.749	15.064
Københavns energi fjernvarme	3.794	17.183
Andre håndværkere	1.962	5.987
Telefon	422	1.307
Mellemregning vedr køb-salg	113.000	47.631
Uafregnet varme -køb-salg m.v	16.044	30.692
Varmeregnskabsaldo	88.552	71.325
Revisor	53.000	45.000
Vestholm rengøring	34.950	26.232
	<u>337.308</u>	<u>308.227</u>

NOTER

10 Varmeregnskab

Indbetalt til anlægskonto	21.216	21.216
Opkrævet fra Københavns energi	308.940	308.667
	<u>330.156</u>	<u>329.883</u>
Opkrævet	418.708	401.208
	<u>-88.552</u>	<u>-71.325</u>
Anlægskonto saldo primo	439.713	418.497
Overført fra årets indbetalinger	21.216	21.216
Saldo pr. 31. December	<u>460.929</u>	<u>439.713</u>

11 Opsparing til beboerlokale, vedligeholdelse

Saldo 1. Januar	184.196	143.290
Indbetalt over boligafgift	32.640	32.640
Omsat i året	14.660	9.060
Udgifter i året	-3.116	-794
Saldo pr. 31. December	<u>228.380</u>	<u>184.196</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. Situationen er endnu ikke afklaret, men det forventes at kravet kan dækkes af ejendommens forsikring. 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.

3.661.069

b. Ejendommen medtages til handelsværdi

Egenkapital i henhold til regnskab		3.661.069
Ejendommen iflg. vurderingsrapport af 31. december 2009	61.200.000	
Ejendommens bogførte værdi	<u>-10.722.770</u>	<u>50.477.230</u>
		54.138.299
Prioritetsgæld til kursværdi pr. 31. december	5.552.939	
- Prioritetsgæld bogført til	<u>5.362.997</u>	<u>-189.942</u>
Formue pr. 31. december		<u>53.948.357</u>

c. Ejendommen medtages til den offentlige vurdering

Egenkapital i henhold til regnskab		3.661.069
Kontant ejendomsværdi pr. 1.10.2008	53.000.000	
Ejendommens bogførte værdi	<u>-10.722.770</u>	<u>42.277.230</u>
		45.938.299
Prioritetsgæld til kursværdi pr. 31.12.2009	5.552.939	
Prioritetsgæld bogført til	<u>5.362.997</u>	<u>-189.942</u>
Formue pr. 31. december		<u>45.748.357</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.10.873 ((kr.53.948.357 - kr 1.408.378) / 4.832,28 kvm)

Nr.	kvm.	Adresse	m2-værdi	Vinduer/ fællesfac.	Andelsværdi
1	78,25	Lyshøj Allé 8, st.tv	850.790	22.372	873.161,56
2	78,25	Lyshøj Allé 8, 1.tv	850.790	22.372	873.161,56
3	78,25	Lyshøj Allé 8, 2.tv	850.790	22.372	873.161,56
4	78,25	Lyshøj Allé 8, 3.tv	850.790	22.372	873.161,56
5	78,25	Lyshøj Allé 8, 4.tv	850.790	22.372	873.161,56
6	94,00	Lyshøj Allé 8, st.th	1.022.035	26.715	1.048.749,74
7	68,55	Lyshøj Allé 8, 1.th	745.324	18.029	763.353,27
8	68,55	Lyshøj Allé 8, 2.th	745.324	18.029	763.353,27
9	68,55	Lyshøj Allé 8, 3.th	745.324	18.029	763.353,27
10	68,55	Lyshøj Allé 8, 4.th	745.324	18.029	763.353,27
11	85,82	Aarestrupvej 9, 1.tv	933.096	26.715	959.810,97
12	85,82	Aarestrupvej 9.2.tv	933.096	26.715	959.810,97
13	85,82	Aarestrupvej 9.3.tv	933.096	26.715	959.810,97
14	85,82	Aarestrupvej 9, 4.tv	933.096	26.715	959.810,97
15	71,60	Aarestrupvej 9, st. th	778.486	22.372	800.858,03
16	71,60	Aarestrupvej 9, 1.th	778.486	22.372	800.858,03
17	71,60	Aarestrupvej 9, 2.th	778.486	22.372	800.858,03
18	71,60	Aarestrupvej 9. 3.th	778.486	22.372	800.858,03
19	71,60	Aarestrupvej 9, 4.th	778.486	22.372	800.858,03
20	63,36	Aarestrupvej 11.st.tv	688.895	18.029	706.923,90
21	63,36	Aarestrupvej 11.1.tv	688.895	18.029	706.923,90
22	63,36	Aarestrupvej 11. 2.tv	688.895	18.029	706.923,90
23	63,36	Aarestrupvej 11.3.tv	688.895	18.029	706.923,90
24	63,36	Aarestrupvej 11. 4.tv	688.895	18.029	706.923,90
25	64,06	Aarestrupvej 11, st.th	696.506	18.029	714.534,80
26	64,06	Aarestrupvej 11, 1.th	696.506	18.029	714.534,80
27	64,06	Aarestrupvej 11, 2.th	696.506	18.029	714.534,80
28	64,06	Aarestrupvej 11, 3.th	696.506	18.029	714.534,80
29	64,06	Aarestrupvej 11, 4.th	696.506	18.029	714.534,80
30	72,42	Aarestrupvej 13, st tv	787.402	22.372	809.773,66
31	72,42	Aarestrupvej 13, 1.tv	787.402	22.372	809.773,66
32	72,42	Aarestrupvej 13, 2.tv	787.402	22.372	809.773,66
33	72,42	Aarestrupvej 13, 3.tv	787.402	22.372	809.773,66
34	72,42	Aarestrupvej 13, 4.tv	787.402	22.372	809.773,66
35	72,42	Aarestrupvej 13, st.th	787.402	22.372	809.773,66
36	72,42	Aarestrupvej 13, 1.th	787.402	22.372	809.773,66
37	72,42	Aarestrupvej 13, 2.th	787.402	22.372	809.773,66
38	72,42	Aarestrupvej 13, 3. th	787.402	22.372	809.773,66

39	72,42	Aarestrupvej 13, 4.th	787.402	22.372	809.773,66
----	-------	-----------------------	---------	--------	------------

Nr.	kvm.	Adresse	m2-værdi	vinduer/ fællesfac.	Andelsværdi
40	64,06	Aarestrupvej 15, st.tv	696.506	18.029	714.534,80
41	64,06	Aarestrupvej 15, 1.tv	696.506	18.029	714.534,80
42	64,06	Aarestrupvej 15, 2.tv	696.506	18.029	714.534,80
43	64,06	Aarestrupvej 15, 3.tv	696.506	18.029	714.534,80
44	64,06	Aarestrupvej 15, 4.tv	696.506	18.029	714.534,80
45	63,36	Aarestrupvej 15, st.th	688.895	18.029	706.923,90
46	63,36	Aarestrupvej 15, 1.th	688.895	18.029	706.923,90
47	63,36	Aarestrupvej 15, 2.th	688.895	18.029	706.923,90
48	63,36	Aarestrupvej 15, 3.th	688.895	18.029	706.923,90
49	63,36	Aarestrupvej 15, 4.th	688.895	18.029	706.923,90
50	71,60	Aarestrupvej 17, st.tv	778.486	22.372	800.858,03
51	71,60	Aarestrupvej 17, 1.tv	778.486	22.372	800.858,03
52	71,60	Aarestrupvej 17, 2.tv	778.486	22.372	800.858,03
53	71,60	Aarestrupvej 17, 3.tv	778.486	22.372	800.858,03
54	71,60	Aarestrupvej 17, 4.tv	778.486	22.372	800.858,03
55	85,00	Aarestrupvej 17, st.th	924.180	13.686	937.866,35
56	85,00	Aarestrupvej 17, 1.th	924.180	26.715	950.895,35
57	85,00	Aarestrupvej 17, 2.th	924.180	26.715	950.895,35
58	85,00	Aarestrupvej 17, 3.th	924.180	26.715	950.895,35
59	85,00	Aarestrupvej 17, 4.th	924.180	26.715	950.895,35
60	65,79	Lyshøjgårdsvej 57, st. tv	715.316	18.029	733.344,59
61	65,79	Lyshøjgårdsvej 57, 1.tv	715.316	18.029	733.344,59
62	65,79	Lyshøjgårdsvej 57, 2.tv	715.316	18.029	733.344,59
63	65,79	Lyshøjgårdsvej 57, 3.tv	715.316	18.029	733.344,59
64	65,79	Lyshøjgårdsvej 57, 4.tv	715.316	18.029	733.344,59
65	62,30	Lyshøjgårdsvej 57, 1.th	677.370	18.029	695.398,83
66	62,30	Lyshøjgårdsvej 57, 2.th	677.370	18.029	695.398,83
67	62,30	Lyshøjgårdsvej 57, 3.th	677.370	18.029	695.398,83
68	62,30	Lyshøjgårdsvej 57, 4.th	677.370	18.029	695.398,83
69	12,00	Lyshøj Allé, kælder	130.473	0	130.472,52
4.832,28	-		52.539.979	1.408.378	53.948.357