

# HANS BEIER

REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB



Godkendt på foreningens  
ordinære generalforsamling

den 27. April 2011

---

dirigent

**Andelsboligforeningen Lyshøj**

**2010**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

---

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

## BESTYRELSESPÅTEGNING

---

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2010 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 . 06. April 2011

I bestyrelsen:

Ronny Larsen (formand)

Helle Ewertzen ( kasserer)

Kasper Holmberg

Christoffer Martin

Maiken Ravnø

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til Andelshaverne:

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Lyshøj for regnskabsåret 2010, 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 revisionshandling, 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 2010 samt af resultatet af boligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 2010 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Supplerende bemærkninger

Aktiviteten omkring udlejning af beboerlokale er ikke revideret

Valby den 6. April 2011

Hans Beier  
Registreret Revisionsanpartsselskab

Hans Christensen  
Registreret revisor

Intern revision .6. April 2011

Liselotte Larsson

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 2010,

Alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden er udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningerne er betalt af foreningen pr. 31. december 2010.

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	2010 kr.	2009 kr.
<b>Indtægter</b>			
Boligafgift		1.999.265	1.889.061
Indskud og ventelistegebyr		10.000	17.500
Indbetaling til trappevask		70.992	70.992
Hybridopkrævning		293.460	260.965
Tilskud til byfornyelse		2.009	7.406
Diverse		22.766	20.000
Vaskeriets drift:			
Indtægter	55.859		55.774
Udgifter ekskl. Afskrivninger	52.666	3.193	-53.608
		<b>2.401.685</b>	<b>2.268.090</b>
<b>Omkostninger</b>			
Ejendomsskatter og afgifter	1	862.864	790.310
Renholdelse m.v.	2	327.711	270.557
Vedligeholdelse	3	500.000	400.000
Administration m.v.	4	256.639	257.128
Afskrivning vaskeri	6	34.455	34.455
Afskrivning bredbånd	6	52.537	52.537
<b>Ordinære omkostninger i alt</b>		<b>2.034.206</b>	<b>1.804.987</b>
<b>Resultat før renter</b>		<b>367.479</b>	<b>463.103</b>
Renteindtægter		3.025	3.768
		370.504	466.871
Prioritetsrenter	5	-341.923	-347.635
<b>Resultat af ordinære drift</b>		<b>28.581</b>	<b>119.236</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>28.581</b>	<b>119.236</b>
Afdrag prioritetsgæld		185.797	175.607

## BALANCE PR. 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2010 kr.	2009 kr.
Ejendommen matr.nr.Valby 1700, anskaffelsessum	6	10.635.778	10.722.770
Kælderandel		147.780	147.780
Diverse tilgodehavender	7	106.202	164.401
Boligafgift og varme til gode		101.153	61.826
Likvide beholdninger	8	1.437.425	1.193.092
<b>AKTIVER</b>		<b><u>12.428.338</u></b>	<b><u>12.289.869</u></b>
<b>PASSIVER</b>			
Nykredit kontantlån 5,39% pantebrevsgæld		3.534.738	3.677.224
Nykredit kontantlån 6,63% pantebrevsgæld		1.642.462	1.685.773
Deponeret vedr handel med andele		490.706	602.500
Diverse kreditorer	9	275.221	337.308
<b>Gæld i alt</b>		<b><u>5.943.127</u></b>	<b><u>6.302.805</u></b>
Anlægskonto varmecentral	10	482.145	460.929
Vedligeholdelsesfond		2.046.486	1.636.686
Beboerlokale	11	266.930	228.380
<b>Hensættelser</b>		<b><u>2.795.561</u></b>	<b><u>2.325.995</u></b>
Egenkapital 1. Januar		3.661.069	3.541.833
Driftsresultat for året		28.581	119.236
<b>Egenkapital i alt</b>		<b><u>3.689.650</u></b>	<b><u>3.661.069</u></b>
 <b>PASSIVER</b>		 <b><u>12.428.338</u></b>	 <b><u>12.289.869</u></b>
<b>Eventualforpligtelser</b>	12		

## NOTER

	2010 kr.	2009 kr.
<b>1 Ejendomsskatter og afgifter</b>		
Ejendomsskat- renovation og vand	502.552	447.191
El-forbrug	27.151	29.059
Kabel TV og Copy Dan	271.851	254.387
Forsikringer	51.148	49.459
Varme, ejendomme del	10.162	10.214
	<u>862.864</u>	<u>790.310</u>
<b>2 Renholdelse</b>		
Rengøring ,vinduespolering og trappevask	327.711	270.557
	<u>327.711</u>	<u>270.557</u>
<b>3 Vedligeholdelse, forbrug</b>		
VVS blikkenslager og kloakarbejde	42.964	225.107
Snedker-, tømrerarbejde og glarmester	30.814	27.013
Elektrikerarbejde og antenneservice	935	1.894
Malerarbejde	0	6.855
Låseservice, skilte	9.616	8.868
Gård- og haveanlæg	5.871	43.439
Vejvedligeholdelse	0	15.367
Vedligeholdelse hensættelse overført	409.800	71.457
	<u>500.000</u>	<u>400.000</u>
Saldo vedligeholdelseshensættelse primo	1.636.686	1.565.229
Hensat i henhold til budget	409.800	71.457
<b>Saldo pr. 31. December</b>	<u>2.046.486</u>	<u>1.636.686</u>
<b>4 Administration m.v.</b>		
Bestyrelshonorar	85.000	87.000
Bogføring, regnskabsudarbejdelse, revision	51.750	53.000
Varmeregnskab	23.086	24.129
Udgifter vedr. bestyrelsesmøder, generalforsamling m.v.	24.198	18.572
Porto, gebyrer, kontorartikler, telefon m.v.	10.011	7.495
Opkrævningsgebyr	7.701	8.504
Ingeniør og eftersyn varmecentral	0	15.979
Energimærkning	25.963	0
Advokat	3.750	18.437
Kontingent til ABF	11.430	10.262
Valuarvurdering	13.750	13.750
	<u>256.639</u>	<u>257.128</u>
<b>5 Prioritetsrenter</b>		
Nykredit	341.923	347.635
	<u>341.923</u>	<u>347.635</u>



## NOTER

<b>6 Ejendommen</b>			
Anskaffessum pr. 1. Januar		10.165.306	10.165.306
Bredbånd 2005	614.384		
Dekort fra leverandør	-137.305		
Afskrivning tidligere år	-214.388		
Årets afskrivning	-52.537	210.154	262.691
		<u>10.375.460</u>	<u>10.427.997</u>
<b>Vaskemaskinier anskaffet 2008</b>	346.455		
Afskrivning tidligere år	-51.682		
Afskrivning forholdsmæssigt over 10 år	-34.455	260.318	294.773
		<u>260.318</u>	<u>294.773</u>
<b>Ejendommen i alt</b>		<u>10.635.778</u>	<u>10.722.770</u>
<b>7 Diverse tilgodehavender</b>			
Periodisering af forsikringer		33.998	31.769
Erstatning vedr vandskade		15.641	0
Vand forud		0	13.587
Guldager		5.869	5.640
Udlæg for beboere		0	2.090
Udlæg vedr salg		11.531	83.152
Brunata forud		11.542	11.152
Periodisering vaskeriindtægter		20.000	4.500
Mellemregning vedr. beboerlokaler		7.621	12.511
		<u>106.202</u>	<u>164.401</u>
<b>8 Likvide beholdninger</b>			
Arbejdernes Landsbank, driftskonto		1.386.290	1.152.457
Danske bank giro		13.456	13.456
Danske bank vedr beboerlokale		37.679	27.179
		<u>1.437.425</u>	<u>1.193.092</u>
<b>9 Diverse kreditorer</b>			
Skyldig og A-skat		36.745	4.835
Københavns energi el og gas		14.456	20.749
Københavns energi fjernvarme		10.201	3.794
Københavns energi vand		33.803	0
Andre håndværkere		0	1.962
Telefon		0	422
Mellemregning vedr køb-salg		0	113.000
Uafregnet varme		12.985	16.044
Varmeregnskabsaldo		41.201	88.552
Revisor		51.750	53.000
Forudbetalt husleje		15.209	0
Vestholm rengøring		58.871	34.950
		<u>275.221</u>	<u>337.308</u>

## NOTER

<b>10 Varmeregnskab</b>		
Indbetalt til anlægskonto	21.216	21.216
Opkrævet fra Københavns energi	399.037	308.940
	<u>420.253</u>	<u>330.156</u>
Opkrævet	461.454	418.708
	<u>-41.201</u>	<u>-88.552</u>
Anlægskonto saldo primo	460.929	439.713
Overført fra årets indbetalinger	21.216	21.216
<b>Saldo pr. 31. December</b>	<u><b>482.145</b></u>	<u><b>460.929</b></u>

<b>11 Opsparing til beboerlokale, vedligeholdelse</b>		
Saldo 1. Januar	228.380	184.196
Indbetalt over boligafgift	32.640	32.640
Omsat i året	13.550	14.660
Udgifter i året	-7.640	-3.116
<b>Saldo pr. 31. December</b>	<u><b>266.930</b></u>	<u><b>228.380</b></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 130.000. Situationen er endnu ikke afklaret.  
 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.

3.689.650

**b. Ejendommen medtages til handelsværdi**

Egenkapital i henhold til regnskab		3.689.650
Ejendommen iflg. vurderingsrapport af 31. december 2010	60.150.000	
Ejendommens bogførte værdi	<u>-10.635.778</u>	<u>49.514.222</u>
		53.203.872
Prioritetsgæld til kursværdi pr.31. december	5.352.404	
- Prioritetsgæld bogført til	<u>5.177.200</u>	<u>-175.204</u>
<b>Formue pr. 31. december</b>		<u><b>53.028.668</b></u>

**c. Ejendommen medtages til den offentlige vurdering**

Egenkapital i henhold til regnskab		3.689.650
Kontant ejendomsværdi pr. 1.10 2010	53.000.000	
Ejendommens bogførte værdi	<u>-10.635.778</u>	<u>42.364.222</u>
		46.053.872
Prioritetsgæld til kursværdi pr. 31.12 2010	5.352.404	
Prioritetsgæld borført til	<u>5.177.200</u>	<u>-175.204</u>
<b>Formue pr. 31. december</b>		<u><b>45.878.668</b></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.10.683 ( ( kr.53.028.668 - kr 1.408.378 ) / 4.832,28 kvm )

Nr.	kvm.	Adresse	m2-værdi	Vinduer/ fællesfac.	Andelsværdi
1	78,25	Lyshøj Allé 8, st.tv	835.897	22.372	858.268,86
2	78,25	Lyshøj Allé 8, 1.tv	835.897	22.372	858.268,86
3	78,25	Lyshøj Allé 8, 2.tv	835.897	22.372	858.268,86
4	78,25	Lyshøj Allé 8, 3.tv	835.897	22.372	858.268,86
5	78,25	Lyshøj Allé 8, 4.tv	835.897	22.372	858.268,86
6	94,00	Lyshøj Allé 8, st.th	1.004.144	26.715	1.030.859,47
7	68,55	Lyshøj Allé 8, 1.th	732.278	18.029	750.306,70
8	68,55	Lyshøj Allé 8, 2.th	732.278	18.029	750.306,70
9	68,55	Lyshøj Allé 8, 3.th	732.278	18.029	750.306,70
10	68,55	Lyshøj Allé 8, 4.th	732.278	18.029	750.306,70
11	85,82	Aarestrupvej 9, 1.tv	916.763	26.715	943.477,54
12	85,82	Aarestrupvej 9.2.tv	916.763	26.715	943.477,54
13	85,82	Aarestrupvej 9.3.tv	916.763	26.715	943.477,54
14	85,82	Aarestrupvej 9, 4.tv	916.763	26.715	943.477,54
15	71,60	Aarestrupvej 9, st. th	764.859	22.372	787.230,98
16	71,60	Aarestrupvej 9, 1.th	764.859	22.372	787.230,98
17	71,60	Aarestrupvej 9, 2.th	764.859	22.372	787.230,98
18	71,60	Aarestrupvej 9. 3.th	764.859	22.372	787.230,98
19	71,60	Aarestrupvej 9, 4.th	764.859	22.372	787.230,98
20	63,36	Aarestrupvej 11.st.tv	676.836	18.029	694.865,11
21	63,36	Aarestrupvej 11.1.tv	676.836	18.029	694.865,11
22	63,36	Aarestrupvej 11. 2.tv	676.836	18.029	694.865,11
23	63,36	Aarestrupvej 11.3.tv	676.836	18.029	694.865,11
24	63,36	Aarestrupvej 11. 4.tv	676.836	18.029	694.865,11
25	64,06	Aarestrupvej 11, st.th	684.314	18.029	702.342,78
26	64,06	Aarestrupvej 11, 1.th	684.314	18.029	702.342,78
27	64,06	Aarestrupvej 11, 2.th	684.314	18.029	702.342,78
28	64,06	Aarestrupvej 11, 3.th	684.314	18.029	702.342,78
29	64,06	Aarestrupvej 11, 4.th	684.314	18.029	702.342,78
30	72,42	Aarestrupvej 13, st tv	773.619	22.372	795.990,54
31	72,42	Aarestrupvej 13, 1.tv	773.619	22.372	795.990,54
32	72,42	Aarestrupvej 13, 2.tv	773.619	22.372	795.990,54
33	72,42	Aarestrupvej 13, 3.tv	773.619	22.372	795.990,54
34	72,42	Aarestrupvej 13, 4.tv	773.619	22.372	795.990,54
35	72,42	Aarestrupvej 13, st.th	773.619	22.372	795.990,54
36	72,42	Aarestrupvej 13, 1.th	773.619	22.372	795.990,54
37	72,42	Aarestrupvej 13, 2.th	773.619	22.372	795.990,54
38	72,42	Aarestrupvej 13, 3. th	773.619	22.372	795.990,54

39	72,42	Aarestrupvej 13, 4.th	773.619	22.372	795.990,54
----	-------	-----------------------	---------	--------	------------

Nr.	kvm.	Adresse	m2-værdi	vinduer/ fællesfac.	Andelsværdi
40	64,06	Aarestrupvej 15, st.tv	684.314	18.029	702.342,78
41	64,06	Aarestrupvej 15, 1.tv	684.314	18.029	702.342,78
42	64,06	Aarestrupvej 15, 2.tv	684.314	18.029	702.342,78
43	64,06	Aarestrupvej 15, 3.tv	684.314	18.029	702.342,78
44	64,06	Aarestrupvej 15, 4.tv	684.314	18.029	702.342,78
45	63,36	Aarestrupvej 15, st.th	676.836	18.029	694.865,11
46	63,36	Aarestrupvej 15, 1.th	676.836	18.029	694.865,11
47	63,36	Aarestrupvej 15, 2.th	676.836	18.029	694.865,11
48	63,36	Aarestrupvej 15, 3.th	676.836	18.029	694.865,11
49	63,36	Aarestrupvej 15, 4.th	676.836	18.029	694.865,11
50	71,60	Aarestrupvej 17, st.tv	764.859	22.372	787.230,98
51	71,60	Aarestrupvej 17, 1.tv	764.859	22.372	787.230,98
52	71,60	Aarestrupvej 17, 2.tv	764.859	22.372	787.230,98
53	71,60	Aarestrupvej 17, 3.tv	764.859	22.372	787.230,98
54	71,60	Aarestrupvej 17, 4.tv	764.859	22.372	787.230,98
55	85,00	Aarestrupvej 17, st.th	908.003	13.686	921.688,98
56	85,00	Aarestrupvej 17, 1.th	908.003	26.715	934.717,98
57	85,00	Aarestrupvej 17, 2.th	908.003	26.715	934.717,98
58	85,00	Aarestrupvej 17, 3.th	908.003	26.715	934.717,98
59	85,00	Aarestrupvej 17, 4.th	908.003	26.715	934.717,98
60	65,79	Lyshøjgårdsvej 57, st. tv	702.794	18.029	720.823,31
61	65,79	Lyshøjgårdsvej 57, 1.tv	702.794	18.029	720.823,31
62	65,79	Lyshøjgårdsvej 57, 2.tv	702.794	18.029	720.823,31
63	65,79	Lyshøjgårdsvej 57, 3.tv	702.794	18.029	720.823,31
64	65,79	Lyshøjgårdsvej 57, 4.tv	702.794	18.029	720.823,31
65	62,30	Lyshøjgårdsvej 57, 1.th	665.513	18.029	683.541,77
66	62,30	Lyshøjgårdsvej 57, 2.th	665.513	18.029	683.541,77
67	62,30	Lyshøjgårdsvej 57, 3.th	665.513	18.029	683.541,77
68	62,30	Lyshøjgårdsvej 57, 4.th	665.513	18.029	683.541,77
69	12,00	Lyshøj Allé, kælder	128.189	0	128.188,66
	4.832,28		51.620.290	1.408.378	53.028.668