

HANS BEIER

REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB



Godkendt på foreningens
ordinære generalforsamling

den 29. April 2013

dirigent

Andelsboligforeningen Lyshøj

2012

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 2012 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 3. april 2013

I bestyrelsen:

Michael Hansen
(Formand)

Helle Ewertsen (kasserer)

Nanna Isaksson

Milase 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 2012.

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

Årsregnskabet udarbejdes efter den af foreningen beskrevne og anvendte regnskabspraksis.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med den beskrevne regnskabspraksis. 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 2012 samt at resultat af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med den af foreningen anvendte regnskabspraksis.

Brønshøj, den 3. april 2013

Hans Beier
Registreret revisionsanspartsselskab


Hans Beier
Registreret revisor

Intern revision

Liselotte Larsson

Søren Nielsen

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med regler gældende for regnskabsmodel A i årsregnskabsloven tilpasset 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 2012,

Alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden er udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningerne er betalt af foreningen pr. 31. december 2012.

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 2012

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Indtægter			
Boligafgift		2.077.982	2.077.982
Indskud		10.000	12.500
Indbetaling til trappevask		70.992	70.972
Hybridopkrævning		321.600	293.460
Diverse		27.304	11.218
Vaskeriets drift:			
Indtægter		58.100	62.162
Udgifter ekskl. Afskrivninger		-54.540	-51.215
		2.511.438	2.477.079
Omkostninger			
Ejendomsskatter og afgifter	1	934.785	916.943
Renholdelse m.v.	2	284.615	284.946
Vedligeholdelse	3	500.000	500.000
Administration m.v.	4	245.255	241.714
Afskrivning vaskeri	6	34.455	34.455
Afskrivning bredbånd	6	52.537	52.537
Ordinære omkostninger i alt		2.051.647	2.030.595
Resultat før renter		459.791	446.484
Renteindtægt bank		5.350	5.205
Prioritetsrenter	5	465.141	451.689
Resultat af ordinære drift		139.535	120.539
Årets resultat		139.535	120.539
Afdrag prioritetsgæld		207.997	196.581

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2012

AKTIVER	Note	2.012 kr.	2.011 kr.
Ejendommen matr.nr.Valby 1700, anskaffelsessum	6	10.461.794	10.548.786
Kælderandel		147.780	147.780
Diverse tilgodehavender	7	185.940	197.098
Boligafgift og varme til gode		130.057	69.796
Likvide beholdninger	8	1.330.433	1.065.351
AKTIVER		<u>12.256.004</u>	<u>12.028.811</u>
PASSIVER			
Nykredit kontantlån 5,39% pantebrevsgæld		3.225.816	3.384.412
Nykredit kontantlån 6,63% pantebrevsgæld		1.546.806	1.596.207
Deponeret vedr handel med andele		0	0
Diverse kreditorer	9	378.990	301.995
Gæld i alt		<u>5.151.612</u>	<u>5.282.614</u>
Anlægskonto varmecentral	10	524.577	503.361
Vedligeholdelsesfond		2.290.002	2.125.198
Beboerlokale	11	340.089	307.449
Hensættelser		<u>3.154.668</u>	<u>2.936.008</u>
Egenkapital 1. Januar		3.810.189	3.689.650
Driftsresultat for året		139.535	120.539
Egenkapital i alt		<u>3.949.724</u>	<u>3.810.189</u>
 PASSIVER		 <u>12.256.004</u>	 <u>12.028.811</u>

NOTER

	2.012 kr.	2.011 kr.
1 Ejendomsskatter og afgifter		
Ejendomsskat, renovation, vand m.m.	508.270	516.632
El-forbrug	38.877	26.258
Antennebidrag	321.985	297.860
Forsikringer	49.653	59.710
Varme, ejendommens del	16.000	16.483
	<u>934.785</u>	<u>916.943</u>
2 Renholdelse		
Rengøring, vinduespolering, trappevask og snerydning	284.615	284.946
	<u>284.615</u>	<u>284.946</u>
3 Vedligeholdelse, forbrug		
Arkitekt	64.880	0
Lysstyring i kælder	84.287	0
Reparation af asfalt	0	10.557
VVS, blikkenslager og kloakarbejde	90.660	89.488
Snedker-, tømrerarbejde og glarmester	9.337	12.411
Elektrikerarbejde	23.847	9.754
Termoruder	0	38.118
Bagtrappedøre	0	84.484
Låseservice, skilte	13.004	1.667
Gård- og haveanlæg, legeplads	2.483	157.333
Isolering	42.738	15.625
Anden vedligeholdelse	3.960	1.851
Vedligeholdelseshensættelse overført	164.804	78.712
	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
Saldo vedligeholdelseshensættelse primo	2.125.198	2.046.486
Hensat dette år	164.804	78.712
Saldo pr. 31. December	<u>2.290.002</u>	<u>2.125.198</u>
4 Administration m.v.		
Bestyrelseshonorar	84.000	83.000
Bogføring, regnskabsudarbejdelse, revision	50.000	50.000
Varmeregnskab	25.379	27.338
Udgifter vedr. bestyrelsesmøder, generalforsamling m.v.	21.471	24.381
Porto, gebyrer, kontorartikler, telefon m.v.	14.263	11.204
Opkrævningsgebyr	7.519	7.195
Gennemgang vedtægter	7.128	0
Advokat	2.812	500
Kontingent til ABF	13.214	11.557
Kursus	1.915	3.519
Valuarvurdering	15.000	23.020
Brandmateriel	2.554	0
	<u>245.255</u>	<u>241.714</u>
5 Prioritetsrenter		
Nykredit	325.606	321.150
	<u>325.606</u>	<u>321.150</u>

NOTER

		2012	2011
		kr.	kr.
6 Ejendommen			
Anskaffelsessum pr. 1. Januar		10.165.306	10.165.306
Bredbånd 2005	614.384		0
Dekort fra leverandør	-137.305		0
Afskrivning tidligere år	-319.462		0
Årets afskrivning	-52.537	105.080	157.617
		<u>10.270.386</u>	<u>10.322.923</u>
Vaskemaskiner anskaffet 2008	346.455		0
Afskrivning tidligere år	-120.592		0
Afskrivning forholdsmæssigt over 10 år	-34.455	191.408	225.863
		<u>191.408</u>	<u>225.863</u>
Ejendommen i alt		<u>10.461.794</u>	<u>10.548.786</u>
7 Diverse tilgodehavender			
Forsikringskader		0	19.555
Periodisering af forsikringer		35.166	31.542
Københavns Energi		16.935	48.283
Guldager		6.244	6.026
You See, forud		0	79.804
Sagsomkostninger retssager		110.350	0
Brunata forud		12.245	11.888
Periodisering vaskeriindtægter		5.000	0
		<u>185.940</u>	<u>197.098</u>
8 Likvide beholdninger			
Arbejdernes Landsbank, driftskonto		1.269.567	997.343
Danske bank giro		8.342	15.184
Danske bank vedr beboerlokale		52.524	52.824
		<u>1.330.433</u>	<u>1.065.351</u>
9 Diverse kreditorer			
Skyldig A-skat		35.590	35.246
Københavns Energi, el og gas		4.337	0
Københavns Energi, fjernvarme		64.656	0
Lysstyring i kælder		84.287	0
Andre håndværkere		5.667	6.916
Mellemregning vedr køb-salg		10.000	29.500
Falck		2.554	0
Varmeregnskabsaldo		38.819	125.914
Revisor		50.000	50.000
Advokat		23.906	0
Vestholm rengøring		59.174	54.419
		<u>378.990</u>	<u>301.995</u>

NOTER

	2012	2011
	kr.	kr.
10 Varmeregnskab		
Indbetalt til anlægskonto	21.216	21.216
Opkrævet fra Københavns energi	417.419	314.264
	<u>438.635</u>	<u>335.480</u>
Opkrævet	-461.454	461.394
Eget varmekonsum anslået	-16.000	
	<u><u>-38.819</u></u>	<u><u>-125.914</u></u>
Anlægskonto saldo primo	482.145	182.145
Overført fra årets indbetalinger	21.216	21.216
Saldo pr. 31. December	<u><u>503.361</u></u>	<u><u>203.361</u></u>
11 Opsparing til beboerlokale, vedligeholdelse		
Saldo 1. Januar	307.449	266.930
Indbetalt over boligafgift	32.640	32.640
Omsat i året	0	15.500
Udgifter i året	0	0
Overført fra 2011	0	-7.621
Saldo pr. 31. December	<u><u>340.089</u></u>	<u><u>307.449</u></u>
12 Egenkapital- andelskapital		
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.		
a. ejendommen medregnes til anskaffelsessum:		
Egenkapitalen i henhold til regnskab er lig formue pr. 31. December.		<u>3.949.724</u>
b. Ejendommen medtages til handelsværdi		
Egenkapital i henhold til regnskab		3.949.724
Ejendommen iflg. vurderingsrapport pr. 31. december 2011	58.500.000	
Ejendommens bogførte værdi	<u>-10.461.794</u>	<u>48.038.206</u>
		51.987.930
Prioritetsgæld til kursværdi pr.31.december	4.918.579	
- Prioritetsgæld bogført til	<u>4.772.622</u>	<u>-145.957</u>
Formue pr. 31. december		<u><u>51.841.973</u></u>
c. Ejendommen medtages til den offentlige vurdering		
Egenkapital i henhold til regnskab		3.949.724
Kontant ejendomsværdi	53.000.000	
Ejendommens bogførte værdi	<u>-10.461.794</u>	<u>42.538.206</u>
		46.487.930
Prioritetsgæld til kursværdi pr. 31.12 2012	4.918.579	
Prioritetsgæld borført til	<u>-4.772.622</u>	<u>145.957</u>
Formue pr. 31. december		<u><u>46.341.973</u></u>

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. kr.10.436 ((kr.51.841.973 - kr 1.408.378) / 4.832,28 kvm)

Nr.	kvm.	Adresse	m2-værdi	Vinduer/ fællesfac.	Andelsværdi
1	78,25	Lyshøj Allé 8, st.tv	816.617	22.372	838.989,00
2	78,25	Lyshøj Allé 8, 1.tv	816.617	22.372	838.989,00
3	78,25	Lyshøj Allé 8, 2.tv	816.617	22.372	838.989,00
4	78,25	Lyshøj Allé 8, 3.tv	816.617	22.372	838.989,00
5	78,25	Lyshøj Allé 8, 4.tv	816.617	22.372	838.989,00
6	94,00	Lyshøj Allé 8, st.th	980.984	26.715	1.007.699,00
7	68,55	Lyshøj Allé 8, 1.th	715.387	18.029	733.416,00
8	68,55	Lyshøj Allé 8, 2.th	715.387	18.029	733.416,00
9	68,55	Lyshøj Allé 8, 3.th	715.387	18.029	733.416,00
10	68,55	Lyshøj Allé 8, 4.th	715.387	18.029	733.416,00
11	85,82	Aarestrupvej 9, 1.tv	895.617	26.715	922.332,00
12	85,82	Aarestrupvej 9.2.tv	895.617	26.715	922.332,00
13	85,82	Aarestrupvej 9.3.tv	895.617	26.715	922.332,00
14	85,82	Aarestrupvej 9, 4.tv	895.617	26.715	922.332,00
15	71,60	Aarestrupvej 9, st. th	747.217	22.372	769.589,00
16	71,60	Aarestrupvej 9, 1.th	747.217	22.372	769.589,00
17	71,60	Aarestrupvej 9, 2.th	747.217	22.372	769.589,00
18	71,60	Aarestrupvej 9, 3.th	747.217	22.372	769.589,00
19	71,60	Aarestrupvej 9, 4.th	747.217	22.372	769.589,00
20	63,36	Aarestrupvej 11.st.tv	661.225	18.029	679.254,00
21	63,36	Aarestrupvej 11.1.tv	661.225	18.029	679.254,00
22	63,36	Aarestrupvej 11. 2.tv	661.225	18.029	679.254,00
23	63,36	Aarestrupvej 11.3.tv	661.225	18.029	679.254,00
24	63,36	Aarestrupvej 11. 4.tv	661.225	18.029	679.254,00
25	64,06	Aarestrupvej 11, st.th	668.530	18.029	686.559,00
26	64,06	Aarestrupvej 11, 1.th	668.530	18.029	686.559,00
27	64,06	Aarestrupvej 11, 2.th	668.530	18.029	686.559,00
28	64,06	Aarestrupvej 11, 3.th	668.530	18.029	686.559,00
29	64,06	Aarestrupvej 11, 4.th	668.530	18.029	686.559,00
30	72,42	Aarestrupvej 13, st tv	755.775	22.372	778.147,00
31	72,42	Aarestrupvej 13, 1.tv	755.775	22.372	778.147,00
32	72,42	Aarestrupvej 13, 2.tv	755.775	22.372	778.147,00
33	72,42	Aarestrupvej 13, 3.tv	755.775	22.372	778.147,00
34	72,42	Aarestrupvej 13, 4.tv	755.775	22.372	778.147,00
35	72,42	Aarestrupvej 13, st.th	755.775	22.372	778.147,00
36	72,42	Aarestrupvej 13, 1.th	755.775	22.372	778.147,00
37	72,42	Aarestrupvej 13, 2.th	755.775	22.372	778.147,00
38	72,42	Aarestrupvej 13, 3. th	755.775	22.372	778.147,00
39	72,42	Aarestrupvej 13, 4.th	755.775	22.372	778.147,00
40	64,06	Aarestrupvej 15, st.tv	668.530	18.029	686.559,00
41	64,06	Aarestrupvej 15, 1.tv	668.530	18.029	686.559,00
42	64,06	Aarestrupvej 15, 2.tv	668.530	18.029	686.559,00
43	64,06	Aarestrupvej 15, 3.tv	668.530	18.029	686.559,00
44	64,06	Aarestrupvej 15, 4.tv	668.530	18.029	686.559,00
45	63,36	Aarestrupvej 15, st.th	661.225	18.029	679.254,00
46	63,36	Aarestrupvej 15, 1.th	661.225	18.029	679.254,00
47	63,36	Aarestrupvej 15, 2.th	661.225	18.029	679.254,00
48	63,36	Aarestrupvej 15, 3.th	661.225	18.029	679.254,00
49	63,36	Aarestrupvej 15, 4.th	661.225	18.029	679.254,00
50	71,60	Aarestrupvej 17, st.tv	747.217	22.372	769.589,00
51	71,60	Aarestrupvej 17, 1.tv	747.217	22.372	769.589,00
52	71,60	Aarestrupvej 17, 2.tv	747.217	22.372	769.589,00

Nr.	kvm.	Adresse	m2-værdi	Vinduer/ fællesfac.	Andelsværdi
53	71,60	Aarestrupvej 17, 3.tv	747.217	22.372	769.589,00
54	71,60	Aarestrupvej 17, 4.tv	747.217	22.372	769.589,00
55	85,00	Aarestrupvej 17, st.th	887.060	13.686	900.746,00
56	85,00	Aarestrupvej 17, 1.th	887.060	26.715	913.775,00
57	85,00	Aarestrupvej 17, 2.th	887.060	26.715	913.775,00
58	85,00	Aarestrupvej 17, 3.th	887.060	26.715	913.775,00
59	85,00	Aarestrupvej 17, 4.th	887.060	26.715	913.775,00
60	65,79	Lyshøjgårdsvej 57, st. tv	686.584	18.029	704.613,00
61	65,79	Lyshøjgårdsvej 57, 1.tv	686.584	18.029	704.613,00
62	65,79	Lyshøjgårdsvej 57, 2.tv	686.584	18.029	704.613,00
63	65,79	Lyshøjgårdsvej 57, 3.tv	686.584	18.029	704.613,00
64	65,79	Lyshøjgårdsvej 57, 4.tv	686.584	18.029	704.613,00
65	62,30	Lyshøjgårdsvej 57, 1.th	650.163	18.029	668.192,00
66	62,30	Lyshøjgårdsvej 57, 2.th	650.163	18.029	668.192,00
67	62,30	Lyshøjgårdsvej 57, 3.th	650.163	18.029	668.192,00
68	62,30	Lyshøjgårdsvej 57, 4.th	650.163	18.029	668.192,00
69	12,00	Lyshøj Allé, kælder	129.168	0	129.168,00
4.832,28			50.433.595	1.408.378	51.841.973

4930RE12/yj