

HANS BEIER

REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB



Godkendt på ordinær general-
forsamling den 25. oktober 2010

Dirigent:

ANDELSBOLIGFORENINGEN ABSALONGADE 28

ÅRSRAPPORT 1. juli 2009- 30. juni 2010

INDHOLDSFORTEGNELSE

	SIDE
Bestyrelsespåtegning	2
Revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	7-9
Andelskroneberegning	10

BESTYRELSESPÅTEGNING:

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2009/10 for Andelsboligforeningen Absalonsgade 28. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt vedtægternes bestemmelser.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København den 18. oktober 2010

Bestyrelsen

Michael Grusgaard
Formand

Camilla Jensen

Thomas Jacobsen

Anna Bendtsen

Tina Nelleberg Jørgensen

Administrator

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING .

Til andelshaverne

Vi har revideret årsregnskabet for AB Absalonsgade 28 m.fl for regnskabsåret 01. juli 2009 – 30. juni 2010, omfattende, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Årsrapporten er udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Bestyrelsens ansvar

Boligforeningens bestyrelse har ansvaret for at udarbejde og aflægge en 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 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 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 besvigelser eller fejl.

Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for boligforeningens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, 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.

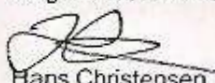
Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af boligforeningens aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 30. juni 2010 samt af resultatet af boligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01. juli 2009 – 30. juni 2010 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Brønshøj den 18. oktober 2010

Hans Beier
Registreret Revisionsanpartsselskab


Hans Christensen
Registreret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Andelsboligforeningen Absalonsgade 28 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A tillempt de særlige forhold i andelsboligforeningen og dens vedtægter. Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Boligafgift og leje

Der er i årsrapporten medtaget den for perioden opgjorte teoretiske boligafgift og leje. Ikke indbetalt boligafgift og leje samt forudbetalt boligafgift og leje er medtaget i årsrapporten som henholdsvis tilgodehavende/forudbetalt boligafgift og leje.

Driftsudgifter

Driftsudgifterne i årsrapporten er periodiserede, således at årsrapporten indeholder driftsudgifter vedrørende perioden uanset betalingstidspunktet.

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

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Ejendommen

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

Der afskrives ikke på ejendommen.

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

Det skal bemærkes at ejendommen er renoveret med særligt offentligt tilskud.

Der foretages afskrivning lineært over forventede brugstider:

Maskiner i vaskeriet 10 år

Internet installation 10 år

Andele i middelgrundens Vindmøllelaug er værdiansat efter bestyrelsens skøn, da andelene handles i fri handel.

Langfristet gæld

Prioritetsgæld er optaget med det nominelle beløb, hvilket vil sige det beløb foreningen skal tilbagebetale ved normale afdrag.

Andelskroneopgørelse

Beregning af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i "Lov om Andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber", samt vedtægternes bestemmelser

RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN 1. juli 2009 - 30. juni 2010

NOTE		2009/10	Budget 2009/10	2008/09
	INDTÆGTER:			
	Boligafgifter	822.320	822.321	764.950
	Gårdlaugsbidrag	20.004	20.004	20.004
	Gebyr for internet m.v	1.990	-	1.995
	Vaskeriindtægter	17.660	13.000	12.365
	Lejeindtægt fælleslokaler m.m.	5.697	6.000	6.015
	INDTÆGTER I ALT:	867.671	861.325	805.329
	EJENDOMSUDGIFTER:			
1	Vedligeholdelse	28.552	200.000	124.766
	El og gas	27.064	30.000	25.149
	Forsikring og abonnement	35.421	33.400	32.960
	Renovation m.v	49.730	50.000	46.042
	Ejendomsskat	143.150	138.000	135.183
	Vicevært og renholdelse	27.927	30.000	26.646
	Fælleslokaler og aktiviteter	20.470	30.000	5.954
	Haveanlæg	3.468	3.000	1.675
	Drift af vaskeri	130	15.000	8.230
	Gårdlaugsbidrag	23.209	22.500	22.465
	EJENDOMSUDGIFTER I ALT:	359.121	551.900	429.070
	ADMINISTRATIONSUDGIFTER:			
	Administration	37.884	37.884	36.780
	Revision	10.500	10.500	10.000
	Varme- og vandregnskab	10.417	11.000	10.303
	Foreningsudgifter	4.899	10.000	8.979
2	Porto, tryksager m.v.	11.413	10.000	9.267
	FORENINGSUDGIFTER I ALT:	75.113	79.384	75.329
	RENTER OG AFDRAG:			
	Prioritetsrenter	165.234	167.161	192.270
	Omkostninger, incl kurstab låneomlægning	59.613	0	0
	Prioritetsafdrag	217.479	228.044	208.698
	RENTEUDGIFTER M.V. I ALT:	442.326	395.205	400.968
	Renteindtægter bank	628	5.000	0
	Udbytte vindmøllelaug	345	0	385
	RENTEINDTÆGTER I ALT:	973	5.000	385
	PRIORITETSYDELSE OG RENTER NETTO I ALT	441.353	390.205	400.583
	Udgifter i alt	875.587	1.021.489	904.982
	Indtægter i alt	867.671	861.325	805.329
	LIKVIDITETSRESULTAT	-7.916	-160.164	-99.653
4	Prioritetsafdrag	217.479	228.044	208.698
	Afskrivning	-8.404	-8.404	-8.404
	ÅRETS RESULTAT:	201.159	59.476	100.641

BALANCE PR. 30.JUNI 2010

AKTIVER

NOTE

3	Ejendommen Absalonsgade 28, 28A og 28B , bogf.værdi	5.471.695
3	Vaskeriet	16.661
	Arbejdernes Landsbank	157.472
	Kasse	3.952
8	Vandregnskab:	11.445
9	Antenneregnskab	37.226
	Middelgrundens vindmøllelaug	3.970
	AKTIVER I ALT:	<u>5.702.421</u>

PASSIVEREGENKAPITAL:

	Andelshavernes indskud	34.131
	Overført tidligere år	-123.737
	+ overført årets resultat	201.159
	EGENKAPITAL I ALT:	<u>111.553</u>

GÆLD

7	Varmeregnskab:	2.920
10	Internetregnskab	3.322
5	Skyldige omkostninger	50.988
6	Prioritetsgæld	5.533.638
	GÆLD I ALT:	<u>5.590.868</u>

PASSIVER I ALT: **5.702.421**

11	Eventualforpligtelser
	Indekslån ved byfornyelse

NOTER

	2009/10	2008/09
1. VEDLIGEHOJDELSE:		
Blikkenslager VVS	1.381	12.329
Elektrikker/elartikler	8.197	5.129
Kloakarbejde	0	5.438
Garmester	450	0
Låseservice , nøgler og skiltereparation	1.232	26.103
Maler	1.012	1.586
Murer	0	148
Tømrer og snedker	0	2.872
Reparation af varmeanlæg	11.288	27.474
Porttelefoner	0	625
Montering af postkasseanlæg	0	27.675
Anden vedligeholdelse	4.992	3.210
	<u>28.552</u>	<u>112.589</u>
2. PORTO, TRYKSAGER M.V.:		
Dataløn	2.175	2.106
Bank og Girogebyr	3.362	1.712
Kontorartikler og porto	5.876	5.449
	<u>11.413</u>	<u>9.267</u>
3. EJENDOMMEN		
Ejendommen til anskaffelsessum den 1.7.1964		417.278
Ombygningsudgifter ved byfornyelse 1994-97	24.102.646	
Vedligeholdelsesdel-indekslån med fuld ydelsesstøtte	-19.440.000	4.662.646
		<u>5.079.924</u>
Fællesrum særskilt opgjort		81.100
Etablering af dræn		<u>300.532</u>
		<u>5.461.556</u>
Lokalnetværk maj 2002	53.595	
Afskrivning over levetid 10år , tidl år	-38.080	
	<u>15.515</u>	
Årets afskrivning	-5.376	10.139
Saldo 30.juni		<u>5.471.695</u>
Vaskeriet		
Tørretumbler anskaffet for	14.604	
Afskrivning over levetid 10 år , tidl år	-14.604	0
Vaskemaskine	30.287	
Afskrivning over levetid 10 år tidl år	-10.598	
	<u>19.689</u>	
Årets afskrivning	-3.028	16.661
Saldo 30.juni		<u>16.661</u>

NOTER

		2009/10			
4. AFSKRIVNING:					
Lokalnetværk		5.376			
Vaskemaskine		3.028			
		<u>8.404</u>			
5. SKYLDIGE OMKOSTNINGER :					
A-skat og amb		915			
Skyldige feriepenge		425			
Kabel TV		6.687			
Administrator		216			
Mellemregning andelshavere		17.245			
Tilbagehold drænarbejde		5.000			
Revisor		20.500			
		<u>50.988</u>			
6. PRIORITETSGÆLD, -AFDRAG OG -RENTER M.V.:					
KREDITOR	RENTE UDLØB	OPRINDELIGT	RESTGÆLD	AFDRAG	RENTER
Nykredit	7,322% 2029	553.200	447.465	12.352	19.700
Nykredit	variabel 2028	1.805.000	0	69.436	44.050
Nykredit	4,42% 2038	3.886.000	3.291.173	135.691	88.826
Nykredit	3,80% 2039	1.795.000	1.795.000	0	12.658
		<u>8.039.200</u>	<u>5.533.638</u>	<u>217.479</u>	<u>165.234</u>
Skattemæssig værdi:					
Nykredit	7,322% 2029		457.568		
Nykredit	4,42% 2038		3.368.508		
Nykredit	3,80% 2039		1.862.842		
		Kursværdi i alt:	<u>5.688.918</u>		
7. VARMEREGNSKAB 2010					
Acontopkrævning					90.505
Fjernvarmeindkøb					-87.585
					<u>2.920</u>
8. VANDREGNSKAB 2010					
Acontopkrævning					34.995
Vand betalt aconto					-23.550
					<u>11.445</u>
9. ANTENNEREGNSKAB 2009/10					
Saldo primo					22.745
Acontopkrævning					-38.071
Antenneudgifter					45.865
Copydan					6.687
					<u>37.226</u>
10. INTERNETADGANG 2009/10					
Saldo primo					2.954
Acontopkrævning					9.768
Udgifter					-9.400
					<u>3.322</u>

NOTER

11. EVENTUALFORPLIGTELSER

Foreningen har stillet sikkerhed for andelshavernes køb i henhold til andelsboligforeningslovgivningens regler herom.

Foreningen har optaget indexlån hvortil der gives ydelsesstøtte, der svarer til den samlede ydelse på indexlånet, i medfør af lov om byfornyelse.

Restgælden på Indexlånene er kr 17.449.591 og kursværdien er kr. 21.491.242

I medfør af andelsboligforeningslovens § 5 stk 6 medtages indeksslånet ikke i opgørelsen efter § 5 af andelens værdi

OPGØRELSE AF ANDELSKRONE

Foreningens formue opgøres i henhold til vedtægterne og lov om Andels-boligforeninger og andre bofællesskaber § 5 stk 2, og kan opgøres som en af følgende:

a) Ejendommen medtages til anskaffelsessum: Egenkapital i henhold til regnskab er lig med formue pr. 30. juni 2010 excl. opskrivning.		111.553
Andelsværdi pr. 30. Juni 2010		<u>111.553</u>
b) Ejendom medtages til handelsværdi: Vurdering foreligger ikke		
c) Den seneste ansatte ejendomsværdi: Egenkapital i henhold til regnskab:		111.553
Kontant ejendomsværdi pr. 1.10.2008	74.000.000	
Forbedringer efter vurdering	300.532	
- Ejendommens anskaffelsessum	<u>(5.471.695)</u>	68.828.837
		68.940.390
Prioritetsgæld til kursværdi	5.688.918	
Prioritetsgæld til bogført værdi	<u>5.533.638</u>	(155.280)
ANDELFORMUE INCL. INDSKUD PR. 30.JUNI 2010		<u>68.785.110</u>
Bestyrelsens forslag til værdiansættelse		
Formue pr. 30.juni 2010 i flg §5 c)		68.785.110
Hensat til ekstraordinær vedligeholdelse samt imødegåelse af eventuelle krav om tilbagebetaling af indexlån samt afdækning af rentetilpasningslån		<u>(49.262.178)</u>
ANDELENES SAMLEDE VÆRDI PR 30.JUNI 2010		<u>19.522.932</u>
Andelskrone er beregnet til	19.522.932 / 34.131	572
Andelskrone 2008/09 var		572

ANDELSBOLIGFORENINGEN ABSALONSGADE 28

Andelværdioversigt - svarende til forslag til andelsværdiansættelse på generalforsamling den 25. Oktober 2010

<u>nr.</u>			<u>Fordelingstal</u>	<u>Andelsværdi</u>
1	Absalonsgade	28 1.tv	1782	1.019.304
2	Absalonsgade	28 1.th	1909	1.091.948
3	Absalonsgade	28 2.tv	1782	1.019.304
4	Absalonsgade	28 2.th	2050	1.172.600
5	Absalonsgade	28 3.tv	2050	1.172.600
6	Absalonsgade	28 3.th	1782	1.019.304
7	Absalonsgade	28 4.tv	1658	948.376
8	Absalonsgade	28 4.th	1880	1.075.360
9	Absalonsgade	28A st.tv	986	563.992
10	Absalonsgade	28A st.th	986	563.992
11	Absalonsgade	28A 1.tv	986	563.992
12	Absalonsgade	28A 1.th	986	563.992
13	Absalonsgade	28A 2.	1972	1.127.984
14	Absalonsgade	28A 3.tv	986	563.992
15	Absalonsgade	28A 3.th	986	563.992
16	Absalonsgade	28A 4.tv	931	532.532
17	Absalonsgade	28A 4.th	931	532.532
18	Absalonsgade	28B st.	1710	978.120
19	Absalonsgade	28B 1.	1972	1.127.984
20	Absalonsgade	28B 2.	1972	1.127.984
21	Absalonsgade	28B 3.tv	986	563.992
22	Absalonsgade	28B 3.th	986	563.992
23	Absalonsgade	28B 4.tv	931	532.532
24	Absalonsgade	28B 4.th	931	532.532
		I alt	<u>34131</u>	<u>19.522.932</u>

