

Andelsboligforeningen
Præstekærvej 4 - 14

Årsrapporten for 2009/2010

CVR nr. 21 47 32 35

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,
den / 2010

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Årsrapportens godkendelse	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. oktober 2009 - 30. september 2010	6
Balance pr. 30. september 2010	7
Noter til årsrapporten	9

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening :

Præstekærvej 4 - 14

CVR.nr. 21 47 32 35

Bestyrelse :

Karin Thorup Andersen (formand)

Jesper Rosendal (bestyrelsesmedlem)

Søren Andersen (bestyrelsesmedlem)

Anna Jensen (bestyrelsesmedlem)

Edith Kreutzfeldt (bestyrelsesmedlem)

Administrator :

Wind Administration ApS

Christians Brygge 28, 2., 1559 København V

1559 København V

Revisor :

AP | Statsautoriserede Revisorer

Nørre Farimagsgade 11

1364 København K

Tlf. nr. 70 15 78 11

Årsrapportens godkendelse

Bestyrelsens påtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2009/2010 for andelsboligforeningen Præstekærvej 4 - 14

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København den 29. oktober 2010

Bestyrelse

Karin Thorup Andersen
(Formand)

Jesper Rosendal
(Bestyrelsesmedlem)

Søren Andersen
(Bestyrelsesmedlem)

Anna Jensen
(Bestyrelsesmedlem)

Edith Kreutzfeldt
(Bestyrelsesmedlem)

Administrator

Wind Administration ApS

Den uafhængige revisors påtegning

Til medlemmerne i andelsboligforeningen Præstekærvej 4 - 14

Vi har revideret årsregnskabet for andelsboligforeningen Præstekærvej 4 - 14 for regnskabsåret 1. oktober 2009 – 30. september 2010, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, noter og andelskroneberegning. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen 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 besvigelser eller fejl samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Revisors 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 væsentlig fejlinformation.

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 foreningens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der givet 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 foreningens 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.

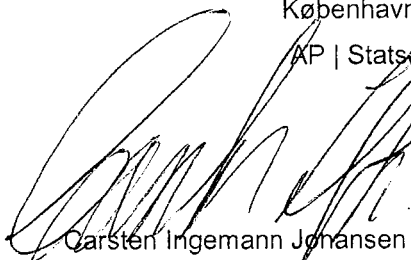
Den uafhængige revisors påtegning - forsat

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2009 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2009 – 30. september 2010 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

København, den 29. oktober 2010

AP | Statsautoriserede Revisorer



Carsten Ingemann Johansen
statsautoriseret revisor



Henrik Sattrup
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med reglerne gældende for regnskabsklasse A i Årsregnskabsloven tillempt de særlige regler i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt andelsboligforeningens vedtægter.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse

Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter og udgifter.

Periodiseringen indebærer, at boligafgift, lejeindtægter og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er indbetalt til foreningen pr. 30. september 2010.

Alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, er udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningen er betalt af foreningen pr. 30. september 2010.

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

Balance

Aktiver:

Ejendommen:

Ejendommen optages til anskaffelsessum jf. lov om andelsboligforeninger m.v § 5 stk. 2 litra a.

Passiver:

Prioritetsgæld:

Prioritetsgælden optages til obligationsrestgælden, jf. lov om andelsboligforeninger m.v. § 5 stk. 4.

Egenkapital:

Egenkapitalen består af ejendommen værdiansat til anskaffelsessum, samt overført resultat fra tidligere år, tillagt årets resultat.

Egenkapitalen korrigeres ved beregning af andelskronen, således at ejendommen værdiansættes til seneste offentlige ejendomsvurdering.

Resultatopgørelse for perioden 1. oktober 2009 - 30. september 2010

Note	<u>Indtægter</u>	<u>2009/10</u>	<u>2008/09</u>
	Boligafgifter, medlemmer	1.278.620	1.244.376
1	Andre indtægter	14.100	20.200
		<u>1.292.720</u>	<u>1.264.576</u>
	<u>Omkostninger</u>		
2	Afgifter og ejendomsforsikring	381.567	376.541
3	Ejendomspasning	136.384	77.474
	Elektricitet	25.235	31.356
4	Administrationsomkostninger	103.356	119.529
5	Vedligeholdelsesomkostninger	106.189	265.387
6	Fornyelser	0	324.175
7	Kabel-TV/netværk	-7.933	-9.003
8	Beboervaskeri	21.824	5.718
		<u>766.622</u>	<u>1.191.177</u>
	Resultat før afskrivninger og renter	<u>526.098</u>	<u>73.399</u>
9	Finansielle indtægter	3.021	13.109
10	Finansielle omkostninger	309.328	313.364
	Årets resultat	<u>219.791</u>	<u>-226.856</u>

Bestyrelsen foreslår, at årets resultat overføres til egenkapitalen.

Balance pr. 30. september 2010

Note	Aktiver	<u>2009/10</u>	<u>2008/09</u>
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
11	Ejendommen matr. nr. 2964, København/Husum	5.250.996	5.250.996
	Vaskeri, anskaffet i 2007/08 (afskrives over 10 år)	<u>125.333</u>	<u>140.999</u>
	Ejendommen i alt	<u>5.376.329</u>	<u>5.391.995</u>
	 Anlægsaktiver i alt	 <u>5.376.329</u>	 <u>5.391.995</u>
	 Omsætningsaktiver		
	Varmeregnskab	0	512
	Diverse tilgodehavender	17.656	36.358
12	Forudbetalte omkostninger	<u>6.475</u>	<u>0</u>
		<u>24.131</u>	<u>36.870</u>
	 Omsætningsaktiver		
	Likvide beholdninger	<u>1.153.532</u>	<u>482.872</u>
	 Omsætningsaktiver i alt	 <u>1.177.663</u>	 <u>519.742</u>
	 Aktiver i alt	 <u><u>6.553.992</u></u>	 <u><u>5.911.737</u></u>

Balance pr. 30. september 2010

Note	Passiver	<u>2009/10</u>	<u>2008/09</u>
	Egenkapital		
13	Egenkapital	<u>1.095.997</u>	<u>876.206</u>
		<u>1.095.997</u>	<u>876.206</u>
	Egenkapital i alt	<u>1.095.997</u>	<u>876.206</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
14	Prioritetsgæld	<u>4.681.929</u>	<u>4.784.109</u>
		<u>4.681.929</u>	<u>4.784.109</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Varmeregnskab	48.919	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	34.348	221.879
	Mellemregning beboere	634.098	0
	Mellemregning administrator	510	0
15	Anden gæld	<u>58.191</u>	<u>29.543</u>
		<u>776.066</u>	<u>251.422</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>5.457.995</u>	<u>5.035.531</u>
	Passiver i alt	<u>6.553.992</u>	<u>5.911.737</u>
16	Opgørelse af andelskrone		
17	Pantsætning og sikkerhedsstillelser		

Noter til årsrapporten

	<u>2009/10</u>	<u>2008/09</u>
1. Andre indtægter		
Pligtarbejde	14.100	13.200
Salg af fejmaskine	0	7.000
	<u>14.100</u>	<u>20.200</u>
2. Afgifter og ejendomsforsikring		
Ejendomsskatter	158.025	147.689
Dagrenovation	61.557	61.385
Vandforbrug	129.126	128.323
Forsikringer	32.858	34.869
Serviceabonnementer	0	4.275
	<u>381.567</u>	<u>376.541</u>
3. EjendomsPasning		
Vicevært - trappevask	0	-255
Lønsumsafgift	0	275
Ejendomsservice	84.382	82.632
Fri bolig vicevært	52.002	-5.178
	<u>136.384</u>	<u>77.474</u>
4. Administrationsomkostninger		
Administrationshonorar	51.118	50.400
Revision og regnskabsmæssig assistance	13.400	13.000
Kontingent ABF	0	6.552
Vederlag til bestyrelse	10.000	16.000
Telefon, porto og PBS-gebyrer m.v.	3.994	4.438
Mødeudgifter	0	8.299
Generalforsamling	3.762	912
Arbejdsweekend fortæring	19.874	17.996
Diverse	1.208	1.932
	<u>103.356</u>	<u>119.529</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2009/10</u>	<u>2008/09</u>
5. Vedligeholdelsesomkostninger		
Varmeanlæg	1.254	20.576
Låsesmed	5.355	1.706
Blikkenslager	56.233	168.127
Elektriker	1.627	35.401
Maler	470	0
Glarmester	-6.597	0
Kontrolmanual varmeregnskab	4.040	0
Vejvedligeholdelse	1.750	14.488
Diverse, herunder materialer til arbejdsdage	42.057	25.089
	<u>106.189</u>	<u>265.387</u>
6. Fornyelser		
Cykelskure	0	288.125
Postkasser	0	36.050
	<u>0</u>	<u>324.175</u>
7. Kabel-TV/netværk		
Abonnement	40.367	39.297
Indtægter	-48.300	-48.300
	<u>-7.933</u>	<u>-9.003</u>
8. Beboervaskeri		
Andel i og vand	0	4.000
Afskrivning 10 %	15.666	15.666
Køb af vaskeri	41.188	21.337
Indtægter	-35.030	-35.285
	<u>21.824</u>	<u>5.718</u>
9. Finansielle indtægter		
Nordea konto nr. 7555 518 557	<u>3.021</u>	<u>13.109</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2009/10</u>	<u>2008/09</u>
10. Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter Nykredit	309.325	313.319
Øvrige renteudgifter	<u>3</u>	<u>45</u>
	<u>309.328</u>	<u>313.364</u>
11. Ejendommen matr. nr. 2964, København/Husum		
Offentlig ejendomsvurdering	32.000.000	32.000.000
Nedskrivning til anskaffelsessum	<u>26.749.004</u>	<u>26.749.004</u>
	<u>5.250.996</u>	<u>5.250.996</u>
12. Forudbetalte omkostninger		
Nykredit bygningsforsikring	<u>6.475</u>	<u>0</u>
	<u>6.475</u>	<u>0</u>
13. Egenkapital		
Saldo den 1. juli 2009	876.206	1.103.062
Årets resultat	<u>219.791</u>	<u>-226.856</u>
	<u>1.095.997</u>	<u>876.206</u>
	<u>Hovedstol</u>	<u>Kursværdi</u>
14. Prioritetsgæld		
Nykredit 3D 6% kontantlån 30 år	3.036.540	3.131.863
Nykredit 3D 5% kontantlån 30 år	<u>1.645.389</u>	<u>1.679.508</u>
	<u>4.681.929</u>	<u>4.811.371</u>
15. Anden gæld		
Bestyrelseshonorar	0	16.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	13.400	13.000
Binau låse og sikring	0	543
Københavns Energi	37.242	0
DONG Energy	<u>7.549</u>	<u>0</u>
	<u>58.191</u>	<u>29.543</u>

Noter til årsrapporten

16. Opgørelse af andelsværdi

Egenkapital		1.095.997
Ejendomsværdi pr. 1/10 2009	32.000.000	
Bogført værdi	<u>-5.250.996</u>	26.749.004
Prioritetsgæld, bogført værdi	4.681.929	
Prioritetsgæld, kursværdi	-4.811.371	<u>-129.442</u>
		27.715.559
Hensat til vedligeholdelsesarbejder		<u>-2.000.000</u>
Beregningsgrundlag		<u>25.715.559</u>
Andelsværdi $25.715.559 * 100 / 136.100$		<u>18.895</u>

17. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitutter på balancedagen kr. 4.681.929 er der tinglyst ejerpantebrev på kr. 5.357.000 i andelsforeningens ejendom, som er bogført til kr. 5.250.996.