

Andelsboligforeningen Søterrasserne I

Årsregnskab 2009

Årsregnskabet er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling
den / 2010

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	3
Ledelsens påtegning	4
Den uafhængige revisors påtegning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance, aktiver	10
Balance, passiver	11
Specifikationer	12
Andelsværdiberegning	18

Foreningsoplysninger

Forening

Andelsboligforeningen Søterrasserne I, Gyngemose Parkvej 19-23, 2860 Søborg

Hjemmeside: www.gyngemoseparkvej 19-23.dk

E-mail: gyngemosen@gmail.com

Hjemstedskommune: Gladsaxe

CVR-nummer: 62761113

Regnskabsperiode: 1. januar 2009 - 31. december 2009

Regnskabsår: 4

Bestyrelse

Kirsten Andersen, formand

Lise Vork

Ole Pedersen

Administrator

Dan-Ejendomme as

Tuborg Boulevard 12

2900 Hellerup

Tlf. 70 30 20 20

Revision

Revision København

registreret revisionsaktieselskab

Lersø Parkallé 42-44

2100 København Ø

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og administration har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for 2009 for Andelsboligforeningen Søterrasserne I.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt yderligere krav i vedtægter eller aftaler. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 18. maj 2010

Administrator:

Bestyrelse:

Kirsten Andersen
formand

Lise Vork

Ole Pedersen

Den uafhængige revisors påtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Søterrasserne I

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Søterrasserne I for regnskabsåret 1. januar 2009 - 31. december 2009, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger.

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 afgive 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 giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at afgive 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

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2009 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2009 - 31. december 2009 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger.

København, den 17. maj 2010

Revision København

registreret revisionsaktieselskab

Bo Andersen
Statsautoriseret revisor

Jens Damsgaard
Registreret revisor FRR

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Andelsboligforeningen Søterrasserne I for 2009 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til seneste regnskabsår.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde foreningen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå foreningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Indtægtskriterium

Foreningens indtægter er indregnet i resultatopgørelsen efter faktureringsprincippet.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til foreningens hovedaktivitet.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Ejendommen optages til anskaffelsessum med tillæg af forbedringer.

Der er ikke foretaget afskrivninger på ejendomme, idet ejendommens værdi skønnes opretholdt ved almindelig vedligeholdelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronen foretages i overensstemmelse med § 5, stk. 2, i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, samt foreningens vedtægter.

		Budget 2009	2009	2008	Budget 2010
Resultatopgørelse		kr.	kr.	kr.	kr.
Boligaft		3.678.000	3.677.800	3.519.078	3.722.000
Andre indtægter		0	300	0	0
Indtægter i alt		3.678.000	3.678.100	3.519.078	3.722.000
Vedligehold	1	-167.000	-80.958	-110.502	-160.000
Vicevært	2	-120.000	-131.874	-98.963	-120.000
Energiforbrug	3	-60.000	-97.384	-58.517	-80.000
Forsikringer	4	-25.000	-20.368	-19.560	-25.000
Skatter og afgifter	5	-284.000	-283.961	-271.920	-286.300
Grundejerforening	6	-54.000	-59.783	0	-60.000
Administrationsomkostninger	7	-110.000	-112.344	-131.181	-133.000
Udgifter i alt		-820.000	-786.672	-690.643	-864.300
Resultat før finansielle poster		2.855.000	2.891.428	2.828.435	2.857.700
Andre finansielle indtægter	8	15.000	12.587	30.441	5.000
Andre finansielle omkostninger	9	-3.081.000	-3.107.016	-2.829.466	-2.612.000
Årets resultat		-208.000	-203.001	29.410	250.700

		31.12.2009	31.12.2008
Balance, aktiver		kr.	kr.
Ejendommen matr. nr. 1 RG Mørkhøj	10	76.864.650	76.864.650
Anlægsaktiver i alt		76.864.650	76.864.650
Varmeregnskab	11	-30.334	43.935
Tilgodehavender	12	79.902	28.708
Periodeafgrænsningsposter	13	13.058	6.659
Likvide beholdninger	14	364.043	523.546
Omsætningsaktiver i alt		426.669	602.848
Aktiver i alt		77.291.319	77.467.498

		31.12.2009	31.12.2008
Balance, passiver		kr.	kr.
Andelskapital	15	16.141.650	16.141.650
Overført overskud eller underskud	16	506.037	709.035
Egenkapital i alt		16.647.687	16.850.685
Gæld til realkreditinstitutter	17	60.412.000	60.412.000
Forudbetalt boligafgift og afregning af handel	18	0	48.866
Vandregnskab	19	68.879	47.280
Anden gæld	20	162.753	108.667
Gældsforpligtelser i alt		60.643.632	60.616.813
Passiver i alt		77.291.319	77.467.498
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	21		

Specifikationer	Budget			Budget
	2009	2009	2008	2010
	kr.	kr.	kr.	kr.
1 Vedligehold				
VVS-anlæg	0	-8.562	0	0
VVS faldstammer	0	-11.813	0	0
Murer	0	0	-1.700	0
Elektriker	0	0	-6.885	0
El-anlæg	0	-17.057	0	0
Maler	0	0	-1.875	0
Maling træbeskyttelse	0	0	-32.500	0
Låseservice	0	0	-1.350	0
Udlæg til arbejdsdage	0	0	-2.000	0
Indbetalt fællesarbejde	0	0	5.000	0
Arkitekthonorar	0	0	-11.272	0
Elevatorservice	-60.000	-41.820	-57.920	-60.000
Komplementerende bygningsdele	0	-1.706	0	0
Budgetteret planlagt vedligeholdelse	-107.000	0	0	-100.000
	<u>-167.000</u>	<u>-80.958</u>	<u>-110.502</u>	<u>-160.000</u>
2 Vicevært				
Hovedrengøring og trappevask	-120.000	-100.369	-98.963	-120.000
Vinduespolering	0	-31.383	0	0
Snerydning/vejsalt	0	-122	0	0
	<u>-120.000</u>	<u>-131.874</u>	<u>-98.963</u>	<u>-120.000</u>
3 Energiforbrug				
El	-60.000	-91.475	-58.517	-80.000
Afsat Dong	0	-5.909	0	0
	<u>-60.000</u>	<u>-97.384</u>	<u>-58.517</u>	<u>-80.000</u>
4 Forsikringer				
Bygningsforsikringer	-25.000	-20.368	-19.560	-25.000
	<u>-25.000</u>	<u>-20.368</u>	<u>-19.560</u>	<u>-25.000</u>

Specifikationer	Budget			Budget
	2009	2009	2008	2010
	kr.	kr.	kr.	kr.
5 Skatter og afgifter				
Ejendomsskatter	-188.000	-188.053	-179.609	-201.300
Renovation	-96.000	-95.908	-92.311	-85.000
	<u>-284.000</u>	<u>-283.961</u>	<u>-271.920</u>	<u>-286.300</u>
6 Grundejerforening				
Bidrag grundejerforening	-23.910	-23.910	0	-60.000
Bidrag grundejerforening 1/ 10 - 31/12 2008	-11.960	-11.960	0	0
Afsat grundejerforening 2. halvår 2009	-18.130	-23.913	0	0
	<u>-54.000</u>	<u>-59.783</u>	<u>0</u>	<u>-60.000</u>
7 Administrationsomkostninger				
Gebyrer	-4.000	-3.388	-4.323	-4.000
Porto	0	-1.222	0	0
Revisorhonorar	-13.000	-13.000	-12.500	-14.000
Advokathonorar	0	0	-16.735	0
Ingeniør	0	0	0	-30.000
Valuarvurdering	-16.000	-14.160	-17.500	-17.000
Administration tidligere administrator	0	-28.725	-50.923	0
Administrationshonorar, Dan- Ejendomme	-55.000	-41.250	0	-55.000
Varmeregnskabshonorar	-9.000	0	-869	0
Kontingent ABF	-7.000	-8.230	-6.774	-7.000
Generalforsamling, andre møder m.v.	-6.000	-1.443	-5.204	-6.000
Web hotel	0	0	-353	0
Kontor og telefongodtgørelse m.v. bestyrelse	0	0	-16.000	0
Øvrige foreningsudgifter	0	-711	0	0
Transportudgifter	0	-215	0	0
	<u>-110.000</u>	<u>-112.344</u>	<u>-131.181</u>	<u>-133.000</u>

Specifikationer	Budget			Budget
	2009	2009	2008	2010
	kr.	kr.	kr.	kr.

8 Andre finansielle indtægter

Renter Amagerbanken	15.000	12.587	30.441	5.000
	<u>15.000</u>	<u>12.587</u>	<u>30.441</u>	<u>5.000</u>

9 Andre finansielle omkostninger

Honorar til administrator låneomlægning	0	0	-75.903	0
Renter Realkredit Danmark	-3.081.000	0	0	-2.612.000
Realkredit Danmark Hovedstol 15.181.000	0	-741.136	-741.136	0
Realkredit Danmark Hovedstol 14.870.000	0	-759.114	-744.066	0
Realkredit Danmark Hovedstol 30.361.000	0	-1.604.032	-1.268.361	0
Renter administrator	0	-2.734	0	0
	<u>-3.081.000</u>	<u>-3.107.016</u>	<u>-2.829.466</u>	<u>-2.612.000</u>

2009
kr.

2008
kr.

10 Ejendommen matr. nr. 1 RG Mørkhøj

Anskaffelsessum, primo	76.864.650	76.864.650
	<u>76.864.650</u>	<u>76.864.650</u>

Offentlig ejendomsværdi 2009 udgør 70.000.000 DKK.

11 Varmeregnskab

A conto varmebetalinger	-176.825	-184.350
Afholdt varmeudgifter	149.028	228.285
Varmeregnskab tidligere år	-2.537	0
	<u>-30.334</u>	<u>43.935</u>

12 Tilgodehavender

Tilgodehavende boligafgift og udlagt ved handler	64.536	13.342
Tilgodehavende boligafgift vedrørende år 2007	15.366	15.366
	<u>79.902</u>	<u>28.708</u>

Specifikationer	2009	2008
	kr.	kr.
13 Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalte omkostninger	13.058	6.659
	<u>13.058</u>	<u>6.659</u>
14 Likvide beholdninger		
Kassebeholdning	771	734
Amagerbank 5201 2064489 indlån	362.972	522.512
Amagerbank 5201 1030599 venteliste	300	300
	<u>364.043</u>	<u>523.546</u>
15 Andelskapital		
Andelskapital, primo	16.141.650	16.141.650
	<u>16.141.650</u>	<u>16.141.650</u>
16 Overført overskud eller underskud		
Overført overskud eller tab, primo	709.038	679.625
Årets overførte overskud eller tab	-203.001	29.410
	<u>506.037</u>	<u>709.035</u>

Specifikationer	2009	2008
	kr.	kr.

17 Gæld til realkreditinstitutter

Realkredit Danmark	60.412.000	60.412.000
	<u>60.412.000</u>	<u>60.412.000</u>

Kontant restgæld pr. 31. december 2009 udgør 61.281.805 DKK.

	<u>Restgæld</u>	<u>Renter</u>	<u>Kursværdi</u>
F3 Realkredit Danmark 4,6420% til 1.1.2011	15.181.000	741.136	15.601.595
F1 Realkredit Danmark 5,0432% til 1.1.2010	30.361.000	1.604.032	30.388.325
F3 Realkredit Danmark 4,7100% til 1.1.2011	14.870.000	759.114	15.291.885

F1 Realkredit Danmark 5,0432% til 1.1.2010 er omlagt pr. 1.1.2010 jf. beslutning på ekstraordinær generalforsamling. Det ny lån er et F5 Realkredit Danmark 3,3420% til 1.1.2015.

18 Forudbetalt boligafgift og afregning af handel

Forudbetalt boligafgift og afregning af handler	0	48.866
	<u>0</u>	<u>48.866</u>

19 Vandregnskab

A conto vandindbetaling	164.090	171.040
Afholdt vandudgift	-98.010	-123.760
Vandregnskab tidligere år	2.799	0
	<u>68.879</u>	<u>47.280</u>

Specifikationer	2009	2008
	kr.	kr.
20 Anden gæld		
Kreditorer	64.485	108.667
Skyldige omkostninger	29.315	0
Afsat bidrag til grundejerforening	23.913	0
Afsat Dong	5.909	0
Mellemregning andelshavere	378	0
Mellemregning salg andele	29.955	0
Mellemregning tidligere andelshavere	8.798	0
	162.753	108.667

21 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter, 60.412.000 DKK, er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2009 udgør 76.864.650 DKK.

22 Bestyrelsesansvarsforsikring

Foreningen har tegnet police hos Nykredit med en maksimal dækning på kr. 1.000.000 pr. forsikringsår, dog maksimalt kr. 300.000 pr. forsikringsbegivenhed.

Andelsværdiberegning

Ejendommen optaget til værdi i henhold til vurdering foretaget af valuar og prioritetsgæld optaget til kursværdi

Egenkapital pr. 31. december 2009		16.647.687
Valuarvurdering pr. 17/2 2010	85.000.000	
Bogført værdi pr. 31/12 2009	<u>76.864.650</u>	8.135.350
Bogført værdi prioritetsgæld	60.412.000	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>61.281.805</u>	<u>-869.805</u>
REGULERET EGENKAPITAL		<u>23.913.232</u>
Andelsværdi		
23.913.232/16.141.650		<u>1,4814614</u>

Andelsværdiberegning

Specifikation af de enkelte andele

Adresse	Indskud	Værdi
Gyngemose Parkvej 19, st. tv	357.000	528.882
Gyngemose Parkvej 19, st. th	301.350	446.438
Gyngemose Parkvej 19, 1. tv	399.000	591.103
Gyngemose Parkvej 19, 1. th	308.700	457.327
Gyngemose Parkvej 19, 2. tv	404.250	598.881
Gyngemose Parkvej 19, 2. th	319.200	472.882
Gyngemose Parkvej 19, 3. tv	407.400	603.547
Gyngemose Parkvej 19, 3. th	329.700	488.438
Gyngemose Parkvej 19, 4. tv	407.400	603.547
Gyngemose Parkvej 19, 4. th	331.800	491.549
Gyngemose Parkvej 19, 5. tv	415.800	615.992
Gyngemose Parkvej 19, 5. th	333.900	494.660
Gyngemose Parkvej 19, 6.	514.500	762.212
Gyngemose Parkvej 21, st. tv	392.700	581.770
Gyngemose Parkvej 21, st. th	378.000	559.992
Gyngemose Parkvej 21, 1. tv	390.600	578.659
Gyngemose Parkvej 21, 1. th	399.000	591.103
Gyngemose Parkvej 21, 2. tv	395.850	586.437
Gyngemose Parkvej 21, 2. th	404.250	598.881
Gyngemose Parkvej 21, 3. tv	395.850	586.437
Gyngemose Parkvej 21, 3. th	404.250	598.881
Gyngemose Parkvej 21, 4. tv	399.000	591.103
Gyngemose Parkvej 21, 4. th	407.400	603.547
Gyngemose Parkvej 21, 5. tv	399.000	591.103
Gyngemose Parkvej 21, 5. th	415.800	615.992
Gyngemose Parkvej 21, 6. tv	402.855	596.814
Gyngemose Parkvej 21, 6. th	506.445	750.279
Gyngemose Parkvej 23, st. tv	325.500	482.216
Gyngemose Parkvej 23, st. th	499.800	740.434
Gyngemose Parkvej 23, 1. tv	336.000	497.771
Gyngemose Parkvej 23, 1. th.	499.800	740.434
Gyngemose Parkvej 23, 2. tv	341.250	505.549
Gyngemose Parkvej 23, 2. th	499.800	740.434
Gyngemose Parkvej 23, 3. tv	344.400	510.215
Gyngemose Parkvej 23, 3. th	504.000	746.657
Gyngemose Parkvej 23, 4. tv	350.700	519.549
Gyngemose Parkvej 23, 4. th	508.200	752.879
Gyngemose Parkvej 23, 5. tv	352.800	522.670
Gyngemose Parkvej 23, 5. th	512.400	759.101
Gyngemose Parkvej 23, 6.	<u>546.000</u>	<u>808.878</u>
	<u>16.141.650</u>	<u>23.913.243</u>