



Andelsboligforeningen Filipsgården, Amager

Årsrapport for 2009

(31. regnskabsår)

=====

	<u>Side</u>
Bestyrelsens påtegning	2
Revisionspåtegning	3
Anvendte regnskabsprincipper	4
Resultatopgørelse	5
Balance	6-7
Noter til balancen	8-12
Andelens værdi	13-14

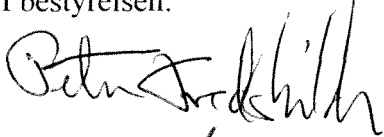
Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2009 for Andelsboligforeningen Filipsgården, Amager. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsrapporten er behandlet og godkendt på bestyrelsesmøde den 11/2 2010, og indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

25/03-2010

I bestyrelsen:









Godkendt på den ordinære generalforsamling den 25/3 2010.

Som dirigent:

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Filipsgården.

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Filipsgården, Amager for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2009, omfattende ledelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven.

Det i årsregnskabet anførte budget for 2009 er ikke omfattet af revisionen.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen 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 regnskabsstandarder. 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 udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen 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.

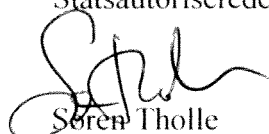
Konklusion

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

København, den 11. februar 2010

BUUS JENSEN

Statsautoriserede revisorer



Søren Tholle
Statsaut. revisor

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A med de fravigelser og tilpasninger, der følger af foreningens særlige forhold, samt lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

RESULTATOPGØRELSE

Foreningens boligafgift/lejeindtægt er periodiseret til regnskabsårets 12 måneder.

Afskrivninger er baseret på lineære afskrivninger over aktivernes forventede levetid med følgende åremål:

Installationer afskrives over 10 år.

Periodeafgrænsning

●vrige indtægter og udgifter er ligeledes periodiseret.

Aktuel skat medregnes i resultatopgørelsen.

BALANCEN

Anlægsaktiver

Ejendommen er værdiansat til anskaffelsessum inklusiv omkostninger.

Tekniske anlæg og maskiner afskrives over forventet levetid.

Omsætningsaktiver

Tilgodehavender er optaget til pålydende værdi, eller efter en individuel vurdering, hvis værdien er lavere.

Passiver

Gæld er optaget til pålydende værdi. Kursværdi oplyses i note.

Der er ikke afsat udskudt skat i balancen i forbindelse med salg af lejligheder jfr. note 16.

Andelskroneværdi

Andelskroneværdien er opgjort efter Lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 5 stk. 2 pkt. c.(offentlig vurdering).

Note		2009	2009	2008
	Indtægter	Budget	Regnskab	Regnskab
1	Boligafgift	2.606.052	2.606.059	2.606.059
	Henlæggelse opsparing til vedligeholdelse	352.800	352.800	352.800
2	Lejeindtægt	178.830	161.521	177.413
		<u>3.137.682</u>	<u>3.120.380</u>	<u>3.136.272</u>
	Udgifter:			
	<u>Ejendomsudgifter:</u>			
4	Udvendig vedligeholdelse	400.000	307.824	362.969
	Postkasseanlæg	100.000	246.586	-
14	Hensættelse til ekstraordinær vedligeholdelse m.v.	352.800	352.800	352.800
	Hensat til indvendig vedligeholdelse	10.184	10.184	9.654
3	Vaskeri, underskud excl. afskrivninger	-	4.165	184
	El og gas	70.000	69.091	67.616
	Forsikringer	90.000	92.790	86.861
	Renovation	177.955	181.220	153.410
	Ejendomsskat	216.138	216.138	206.438
	Vicevært, renholdelse m.m.	360.000	350.856	346.807
	Ejendomsudgifter i alt	<u>1.777.077</u>	<u>1.831.654</u>	<u>1.586.739</u>
	<u>Administrationsudgifter:</u>			
	Administration	142.800	142.800	137.760
	Revision og regnskabsmæssig assistance	49.150	49.150	47.250
	Advokathonorarer	-	26.250	-
	Vand- og varmeregnskab	35.000	30.146	29.455
5	Foreningsudgifter	60.000	61.689	54.993
	Porto m.v. og tryksager	25.000	26.705	20.136
	Administrationsudgifter i alt	<u>311.950</u>	<u>336.740</u>	<u>289.594</u>
	Overskud før afskrivninger og renter m.v.	1.048.655	951.986	1.259.939
6	Afskrivninger	<u>25.243</u>	<u>74.676</u>	<u>73.868</u>
	Overskud før renter	1.023.412	877.310	1.186.071
12	Prioritetsrenter	-493.920	-519.103	-546.913
	Renteudgifter	-	-15.408	-
	Statstilskud, privat byfornyelse	-	28.878	53.690
	Reservefondsudlodning	-	427	427
	Renteindtægter	<u>10.000</u>	<u>126.632</u>	<u>140.997</u>
	Resultat før skat	539.492	498.736	834.272
	Beregnet foreningssskat	-	504	-
	Resultat	<u>539.492</u>	<u>498.232</u>	<u>834.272</u>

Note		2008	
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
	Ejendommen matr.nr. 3638, 3587 og 3588, Sundbyøster	14.556.951	14.556.951
	Optaget til købspris incl. omkostninger samt senere udførte forbedringer. Købspris er kr. 7.000.000. 18. alm. vurdering kr. 6.500.000, ejendomsværdi pr. 1. oktober 2008 kr. 130.000.000.		
6	Tekniske anlæg og maskiner	506.528	581.204
7	Renovering af gårdanlæg, herunder kloaker	819.614	819.614
8	Altanrenovering	<u>1.826.723</u>	<u>1.826.723</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>17.709.816</u>	<u>17.784.492</u>
Omsætningsaktiver			
	Vandregnskab 2009/10:		
	Betalt vandafgift	175.544	
	Indbetalt a'conto	<u>118.368</u>	57.176
			100.161
	Varmeregnskab 2009/10:		
	Køb af fjernvarme	581.948	
	Indbetalt a'conto	<u>499.755</u>	82.193
			-
9	Antenneregnskab	4.287	12.400
	Kassebeholdninger	5.719	6.695
	Driftskonti, Amagerbanken	-	303.144
	Driftskonto Jyske Bank	5.470.470	1.715.740
	Aftalekonto, Jyske Bank	-	2.500.000
	Indestående Grundejernes Investeringsfond, bindingskonto	54.872	24.915
	Restancer	3.367	8.282
	Andre tilgodehavender	<u>6.431</u>	<u>61.417</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>5.684.515</u>	<u>4.732.754</u>
	AKTIVER I ALT	<u>23.394.331</u>	<u>22.517.246</u>

Note		<u>2008</u>
	PASSIVER	
	Kortfristet gæld	
	Varmeregnskab 2009/10:	- 48.596
	Mellemregning med administrator	7.777 -
	Mellemregning vedr. overdragelse andel	982.019 232.179
10	Diverse kreditorer	247.217 208.218
	Deposita	90.543 91.943
11	Indvendig vedligeholdelseskonto	78.507 68.323
	Kontraktmæssig forudbetalt husleje	<u>2.396 2.331</u>
	Kortfristet gæld i alt	<u>1.408.459 651.590</u>
	Langfristet gæld	
12	Prioritetsgæld	<u>10.434.798 11.196.326</u>
	Langfristet gæld i alt	<u>10.434.798 11.196.326</u>
	GÆLD I ALT	<u>11.843.257 11.847.916</u>
	Hensættelser	
	BRL § 18 b - hensættelse	54.872 24.915
13	Hensættelse til istandsættelser m.v.	313.562 313.562
14	Hensættelse til ekstraordinær vedligeholdelse m.v.	<u>2.059.017 1.675.998</u>
	Hensættelse ialt	<u>2.427.451 2.014.475</u>
15	Egenkapital	
15	Andelskapital	<u>3.591.554 3.591.554</u>
15	Overførsel	<u>5.532.069 5.063.301</u>
	Egenkapital i alt	<u>9.123.623 8.654.855</u>
	PASSIVER I ALT	<u>23.394.331 22.517.246</u>
16	Andre noter	

	<u>2008</u>	
Note 1 - Boligafgift		
Boligafgift beboelse	2.563.746	2.563.746
Boligafgift erhverv	<u>42.313</u>	<u>42.313</u>
	<u>2.606.059</u>	<u>2.606.059</u>
Note 2 - Lejeindtægt		
Lejeindtægt	134.972	150.002
Erhvervsleje	10.013	9.750
Kælder- og loftrumsleje	<u>16.536</u>	<u>17.661</u>
	<u>161.521</u>	<u>177.413</u>
Opkrævet til udvendig vedligeholdelse udgør heraf	<u>64.369</u>	<u>61.649</u>
Note 3 - Vaskeri, overskud excl. afskrivninger		
Indtægter	46.993	46.329
Gas og el-forbrug	-17.928	-15.929
Service og reparationer	-18.904	-12.858
Vandafgift og varme	<u>-14.326</u>	<u>-17.726</u>
	<u>-4.165</u>	<u>-184</u>
Note 4 - Udvendig vedligeholdelse		
Teknisk bistand	43.803	-
VVS	91.185	152.991
Reparation af tag og tagrender	30.595	962
Murer	15.105	71.959
Maler	20.967	27.116
Elektriker	35.654	42.369
Snedker og tømrer	52.270	32.908
Haveanlæg/gårdanlæg	6.409	8.451
Låseservice	3.625	7.462
Småanskaffelser	5.127	11.641
Reparation af porttelefoner	1.299	4.367
Diverse	<u>1.785</u>	<u>2.743</u>
	<u>307.824</u>	<u>362.969</u>

		<u>2008</u>
Note 5 - Foreningsudgifter		
Telefongodtgørelse	8.000	10.000
Varme- og vandregnskab	7.356	6.551
Sommerfest/julefrokost	-	14.576
Generalforsamling	3.650	2.038
Fastelavnsfest	-	2.022
Tab på fraflyttere	34.862	-
Gaver og blomster	1.000	2.964
Diverse	2.449	637
Småanskaffelser kontor, herunder EDB-udstyr mm.	-	13.047
Bestyrelsesmøder	4.372	3.158
	<u>61.689</u>	<u>54.993</u>

	<u>Anskaf-</u> <u>felsessum</u>	<u>Afskrivninger</u>	<u>Bogført</u> <u>værdi</u>
Note 6 - Tekniske anlæg og maskiner			
Vaskemaskine:	73.853		
Saldo pr. 1. januar 2009		-	
- afskrivning 10% lineært		<u>-</u>	-
Vaskemaskine:	63.390		
Saldo pr. 1. januar 2009		4.226	
-afskrivning, 10% lineært		<u>4.226</u>	-
Vaskemaskine:	81.629		
Saldo pr. 1. januar 2009		78.906	
-afskrivning, 10% lineært		<u>8.163</u>	70.743
Tørretumbler	45.998		
Saldo pr. 1. januar 2009		18.398	
-afskrivning 10% lineært		<u>4.600</u>	13.798
Gastørretumbler:	36.262		
Saldo pr. 1. januar 2009		35.658	
-afskrivning 10% lineært		<u>3.626</u>	32.032
Fejemaskine	25.000		
Saldo pr. 1. januar 2009		10.000	
- afskrivning 20% lineært		<u>5.000</u>	5.000
Varme-vandmålerer	452.978		
Saldo pr. 1. januar 2009		407.680	
- afskrivning 20% lineært		<u>45.298</u>	362.382
Portåbner	37.625		
Saldo pr. 1. januar 2009		26.336	
- afskrivning 10% lineært		<u>3.763</u>	22.573
I alt	<u>421.976</u>	<u>74.676</u>	<u>506.528</u>

		<u>2008</u>
Note 7 - Renovering af gårdanlæg, herunder kloaker		
Saldo pr. 1. januar 2009	819.614	819.614
Tilgang i 2009	-	-
Saldo pr. 31. december 2009	<u>819.614</u>	<u>819.614</u>
Note 8 - Altanrenovering		
Saldo pr. 1. januar 2009	1.826.723	1.817.926
Tilgang i 2009	-	8.797
Saldo pr. 31. december 2009	<u>1.826.723</u>	<u>1.826.723</u>
Note 9 - Antenneregnskab		
Saldo pr. 1. januar 2009	12.400	-7.435
Antenne/bredbåndsindtægter 2009	-364.542	-315.530
Antenne/bredbåndsudgifter 2009	<u>356.429</u>	<u>-8.113</u>
Saldo pr. 31. december 2009	<u>4.287</u>	<u>12.400</u>
Note 10 - Diverse kreditorer		
El- og gas, fjernvarme	162.164	142.600
Vedligeholdelse og nyanskaffelser	23.611	4.672
Revisor	49.150	47.250
A-skat, AMBI, ATP	8.572	8.732
Diverse	<u>3.720</u>	<u>4.964</u>
	<u>247.217</u>	<u>208.218</u>
Note 11 - Indvendig vedligeholdelseskonto		
Saldo pr. 1. januar 2009	68.323	58.669
Regulering frasolgte lejlighed	-	-
	<u>68.323</u>	<u>58.669</u>
Hensat i 2009	10.184	9.654
Anvendt i 2009	-	-
Saldo pr. 31. december 2009	<u>78.507</u>	<u>68.323</u>

Note 12 - Prioritetsgæld	Rest- løbetid	Afdrag	Renter	Hovedstol	Restgæld	Kursværdi
					pr. 31/12 2009	pr. 31/12 2009
4,0000% RKD	8 år	4.310	1.887	135.900	38.271	38.271
4,0000% RKD	8 år	2.125	930	67.000	18.868	18.868
4,0000% RKD	8 år	1.522	667	48.000	13.517	13.517
4,2456% RKD	14,6 år	55.073	54.294	1.367.000	1.124.805	1.131.887
4,3100% NK	15,5 år	312.618	345.168	8.336.000	7.028.972	7.103.443
3,8656% NK	3,25 år	336.396	60.756	2.956.000	1.187.126	1.204.722
4,7760% NK	14,25 år	49.057	55.401	1.276.000	1.023.239	1.063.856
		<u>761.101</u>	<u>519.103</u>	<u>14.185.900</u>	<u>10.434.798</u>	<u>10.574.564</u>

2008

Note 13 - Hensættelse til istandsættelser m.v.

Bestyrelsen har besluttet at hensætte t.kr. 314 til istandsættelse m.v, beløbet specificeres således:

Fugning af facader og understrykning af tag pr. 1. januar 2009	313.562	313.562
Saldo pr. 31. december 2009	<u>313.562</u>	<u>313.562</u>

Note 14 - Hensættelse til ekstraordinær vedligeholdelse m.v.

I henhold til generalforsamling den 24. marts 2004, blev det besluttet at foretage en boligafgiftsstigning pr. 1. maj 2004 på kr. 50,00 pr. m² pr. år, beløbet skal hensættes til ekstraordinær vedligeholdelse, genopretning, forbedring og/eller fornyelser endvidere blev det besluttet på generalforsamling den 19. marts 2007 at hensætte yderligere kr. 23,10 pr. måned pr. andelshavere.

2008

Note 15 - Egenkapital

Andelskapital pr. 1. januar 2009	3.591.554	3.591.554
Indskud ved salg af andel	-	-
Andelskapital pr. 31. december 2009	<u>3.591.554</u>	<u>3.591.554</u>
Overført fra tidligere år	5.063.301	4.253.944
BRL § 18 b - hensættelse	-29.464	-24.915
Overført af årets resultat	<u>498.232</u>	<u>834.272</u>
	<u>5.532.069</u>	<u>5.063.301</u>
I alt	<u>9.123.623</u>	<u>8.654.855</u>

	<u>2008</u>	
Note 16 - Andre noter		
<u>Udvendig vedligeholdelse, lejere</u>		
Saldo pr. 1. januar 2009	64.919	24.669
Rentetilskrivning	493	245
	<u>65.412</u>	<u>24.914</u>
Hensat i 2009 jfr. note 2	64.369	61.649
Lejernes andel af udvendig vedligeholdelse	<u>-33.060</u>	<u>-21.644</u>
Saldo pr. 31. december 2009	<u>96.721</u>	<u>64.919</u>

Kautions- og garantiforpligtelser

Foreningen har indgået garantiforpligtelser i henhold til §5 i lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber.

Til sikkerhed for engagement i Amagerbanken har foreningen deponeret ejerpantebrev på kr. 1.500.000.

Hensættelser til fremtidig renovering m.v.

Bestyrelse indstiller til generalforsamlingen af hensætte t.kr. 20.857 til fremtidig renovering, genopretning og forbedringer m.m..

Eventualskat

I forbindelse med Landsskatterettens kendelse af 29. november 2001 vil Andelsboligforeningen ved afhændelse af den sidste udlejningslejlighed blive skattepligtig af værdistigningen på alle lejligheder, der er afhændet fra 1. januar 1994 og fremefter.

Værdistigningen skal opgøres som forskellen mellem anskaffelsessummen for de pågældende lejligheder og lejlighedernes markedsværdi på det tidspunkt, hvor sidste lejlighed bliver afhændet.

Dermed bliver også værdistigningen af de enkelte lejligheder fra salgstidspunktet til tidspunktet for sidste salg skattepligtig, jfr. bindende forhåndsbesked fra Ligningsrådet af den 22. oktober 2002.

Avancen skal iøvrigt opgøres efter reglerne i ejendomsavancebeskatningsloven.

Den skattemæssige behandling i forbindelse med salg af sidste lejlighed har ikke været prøvet ved domstolene, hvorfor der tages forbehold for ændringer.

Det er således på det foreliggende grundlag ikke muligt at opgøre størrelsen af en eventuel forpligtelse som følge heraf, hvorfor der ikke er foretaget hensættelse i regnskabet til dækning heraf.

		2008
Kontant handelsværdi pr. 27. februar 2006 foretaget af uafhængig valuar, jf. ABL § 5, stk. 2, pkt. b	<u>60.000.000</u>	<u>60.000.000</u>
Kontantværdi pr. 1. oktober 2008 (offentlig vurdering)	<u>130.000.000</u>	<u>130.000.000</u>
Andelsværdierne opgøres herefter således jf. ABL §5, stk. 2, pkt. c:		
Egenkapital ifølge regnskab	9.123.623	8.654.855
Kontantværdi pr. 1. oktober 2008	130.000.000	130.000.000
Bogført værdi ifølge balance pr. 31. december 2009:		
Ejendommen incl. gårdrenovering og altanrenovering	<u>-17.203.288</u>	<u>-17.203.288</u>
	121.920.335	121.451.567
Prioritetsgæld:		
Prioritetsgæld ifølge balance pr. 31. december 2009	10.434.798	11.196.326
Kursværdi pr. 31. december 2009	<u>-10.574.564</u>	<u>-10.961.173</u>
	121.780.569	121.686.720
Hensættelse til fremtidig renovering, genopretning og forbedringer m.m. (note 16)	<u>20.856.589</u>	<u>20.762.740</u>
	<u>100.923.980</u>	<u>100.923.980</u>

Pr.m² før hensættelse: 121.780.569 : 7.056,10 = 17.258,9063 kr. pr. m², hvilket er lovens maksimumpris.

Pr.m² efter hensættelse: 100.923.980 : 7.056,10 = 14.303,0824 kr. pr. m².

I 2008 var den maksimale lovlige andelsværdi kr. 17.245,6059 pr. m². På bestyrelsens indstilling på generalforsamling den 26/3 2009, blev andelsværdien fastsat til kr. 14.303,0824 pr. m².

Bestyrelsens indstiller at m²-prisen med virkning fra generalforsamlingsdato den 25/3 2010 fastsættes til kr. 14.303,0824 pr. m², med tillæg af forholdsmæssig andel i opsparing efter generalforsamlingsdato.

Foranstående oplysning om andelens værdi er udarbejdet på grundlag af administrators oplysninger.

I henhold til vedtægter er andelskronens værdi gældende fra generalforsamlingsdatoen og frem til den efterfølgende ordinære generalforsamling.

Værdien skal dog nedsættes, såfremt foreningen modtager en ny kontantvurdering, der medfører, at andelskronens værdi ikke kan opretholdes.

Ligeledes skal værdien reguleres såfremt kursværdien på prioritetsgælden ændres i et omfang, der medfører, at salgsværdien overstiger maksimalbestemmelserne i lovgivningen.

Det bemærkes at ovennævnte opgørelse af andelens værdi er opgjort uden fradrag af avanceskat, som efter p.t. gældende praksis, vil blive udløst ved salg af foreningens sidste lejemål, jfr. omtalen under eventualforpligtelser, note 16 i årsrapporten.

Værdi af de enkelte andelslejligheder ved m²-pris på kr. 14.303,0824:

<u>Antal</u>	<u>m² pr. lejlighed</u>	<u>2009 Andelsværdi</u>	<u>2008 Andelsværdi</u>
5	37,50	536.366	536.366
5	47,00	672.245	672.245
5	50,60	723.736	723.736
5	51,20	732.318	732.318
28	54,00	772.366	772.366
1	55,60	795.251	795.251
3	57,70	825.288	825.288
4	61,80	883.930	883.930
5	64,60	923.979	923.979
4	64,80	926.840	926.840
5	68,30	976.901	976.901
4	74,00	1.058.428	1.058.428
9	76,40	1.092.755	1.092.755
5	76,60	1.095.616	1.095.616
10	78,60	1.124.222	1.124.222
5	85,40	1.221.483	1.221.483
3	98,60	1.410.284	1.410.284
1	111,70	1.597.654	1.597.654
1	112,60	1.610.527	1.610.527
<u>1</u>	113,30	1.620.539	1.620.539
<u>109</u>			