

**Andelsboligforeningen
Sølvholm**

**Årsrapport for 2008
(3. regnskabsår)**

Budget 2009

Administrator:

Cubus Administration ApS
Dronningens Tværgade 3, 5.
Postboks 9060
1022 København K
Telefon 70 26 99 10

Indholdsfortegnelse

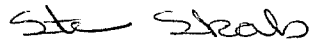
	Side
Administrators og bestyrelsens påtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning	2
Anvendt regnskabspraksis	3
Resultatopgørelse	4
Balance	5 - 6
Noter	7 - 8
Budget 2009	9

Administrators og bestyrelsens påtegning

Administrators påtegning:

Årsrapporten for 2008 indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 1. marts 2009



Cubus Administration

Bestyrelsens påtegning:

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2008 for Andelsboligforeningen Sølvholm.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder og foreningens vedtægter.

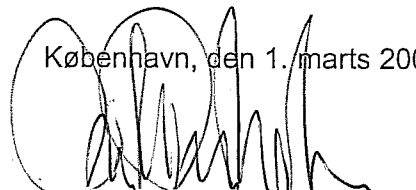
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

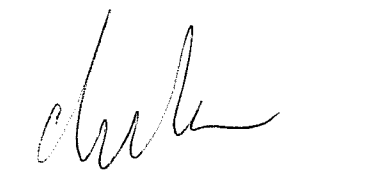
Ingen af foreningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 1. marts 2009


Regitze Thøgersen


Richard Madsen
(formand)


Sune Larsen


Birgitte Bisgaard


Teit Groth

Den uafhængige revisors påtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Sølvholm.

Påtegning på årsrapport

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen Sølvholm for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2008, omfattende bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven. De anførte budgettal er ikke omfattet af vor revision.

Bestyrelsens ansvar for årsrapporten

Bestyrelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge en årsrapport, 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 en årsrapport, 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 årsrapporten 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 årsrapporten ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsrapporten. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsrapporten, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for foreningens udarbejdelse og aflæggelse af en årsrapport, 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 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 årsrapporten.

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 årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2008 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2008 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Roskilde, den 1. marts 2009

Ro's Revision

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Per Winther

statsautoriseret revisor



Per Top

registreret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 2008 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder og foreningens vedtægter.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

Resultatopgørelsen:

Boligafgift/lejeindtægt:

Indtægtsføres i det regnskabsår den vedrører uanset betalingstidspunktet

Øvrige indtægter og udgifter:

Øvrige indtægter og udgifter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret, indtægtsføres respektive udgiftsføres i resultatopgørelsen.

Balancen:

Anlægsaktiver:

Ejendommen er optaget til valuarvurdering foretaget af statsautoriseret ejendomsmægler og valuar Lars Wismann den 1. juni 2008. Vurderingen må ikke være mere end 18 måneder gammel.

Tilgodehavender:

Tilgodehavender er optaget til nominel værdi med fradrag af eventuelle nedskrivninger til imødegåelse af forventet tab.

Periodeafgrænsningsposter:

Periodeafgrænsningsposter er indregnet i balancen og omfatter afholdte indtægter og udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Prioritetsgæld:

Prioritetsgæld er optaget til kursværdi på balancedagen.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december

Note	2008 Budget		2008 Regnskab	2007 Regnskab
		INDTÆGTER:		
	2.463.100	Boligafgift	2.535.711	2.379.054
	223.000	Midlertidig tillæg, andelshavere	221.904	221.904
	898.100	Erhvervsleje	828.075	763.399
	121.800	Husleje	115.138	160.572
	321.000	Moderniseringstillæg	307.669	
	0	Salg af lejligheder	382.033	0
	0	Renteindtægter	215	2.128
	<u>4.027.000</u>	Indtægter i alt	<u>4.390.745</u>	<u>3.527.057</u>
		UDGIFTER:		
	3.090.000	Prioritetsrenter	3.091.192	3.091.192
	200.000	Renteudgifter bank	183.395	122.666
	103.000	Grundskyld	108.225	103.169
	93.000	Dagrenovation	92.670	96.990
	175.000	Vandforbrug	75.709	174.117
	37.500	Forsikringer	40.875	39.795
	0	Kontingent ABF (2 år)	0	7.875
	20.000	Elektricitet	6.431	23.452
	90.000	Trappevask og snerydning m.v.	105.132	44.110
1	180.000	Reparation og vedligeholdelse	30.626	123.020
	1.300.000	Større vedligeholdelsesarbejder, faldstammer, opgangsrenovering	977.327	402.331
	-1.300.000	Tilbageført hensættelser	-800.000	-400.000
	40.000	Københavns Kommune gård- og vejanlæg	51.496	37.357
	58.500	Administrationshonorar	57.100	58.200
	15.000	Revision og regnskabsudarbejdelse	15.000	15.000
2	55.000	Andre honorarer	145.250	130.228
	15.000	Telefon og kontorhold	15.000	10.000
	15.000	Indvendig vedligeholdelse	14.402	14.023
	0	Varmetab og tomgang beboelse	0	5.335
	2.500	Gebyrer	2.749	3.635
	0	Hensat til større vedligeholdelse m.v.	0	2.200.000
	<u>4.189.500</u>	Udgifter i alt	<u>4.212.579</u>	<u>6.302.495</u>
	-162.500	Driftsresultat	178.166	-2.775.438
	<u>0</u>	Afdrag på prioritetsgæld	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>-162.500</u>	Årets resultat	<u>178.166</u>	<u>-2.775.438</u>

Balance pr. 31. december 2008

Aktiver

Note	kr.
Ejendommens værdikonto:	
Saldo 1. januar 2008	88.000.000
Ejendommens værdi	88.000.000
(Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2008 udgør kr. 61.000.000)	
Anlægsaktiver i alt	88.000.000
Indestående Grundejernes Investeringsfond	309.073
Tilgodehavende forsikringserstatning	1.672
Restancer, boligafgift m.v.	55.848
Mellemregning, anden forening	151.000
Tilgodehavender	517.593
Foreningskasse	5.721
Mellemregning administrator	11.135
Likvide beholdninger	16.856
Omsætningsaktiver i alt	534.449
Aktiver i alt	88.534.449

Balance pr. 31. december 2008

Note	Passiver			kr.
3	Egenkapital i alt			11.853.164
	Saldo 1. januar 2008			800.000
	-tilbageført i regnskabsåret			-800.000
	Hensat 1. januar 2008 til værdiregulering			1.600.000
	Hensat 1. januar 2008 til vedligeholdelse af skorstene			100.000
	Hensat 1. januar 2008 til vedligeholdelse af trapper			500.000
	Hensat til fremtidig vedligeholdelse			2.200.000
		Saldo ifølge		
		årsregn-	Restgæld	Kursværdi
	Prioritetsgæld:	skabet	31/12 2008	31/12 2008
	BRF Kredit, garantilån Pt. 4,0%	31.352.000	31.352.000	29.423.852
	BRF Kredit, garantilån 3,9125%	20.000.000	20.000.000	20.226.727
	BRF Kredit, 4,2028%	20.000.000	20.000.000	20.246.364
		71.352.000	71.352.000	69.896.943
	Amagerbanken, kassekredit (maksimum 3,75 mio.)			3.716.196
	Deposita			355.853
	Depositum, taglejlighed			30.000
	Forudbetalt husleje			53.786
	Indvendig vedligeholdelse			63.546
4	Skyldige omkostninger			331.403
	Varmeregnskab 2008/09:			
	Indgået acontobidrag		239.555	
	Afholdte udgifter		205.997	33.558
	Gældsforpligtelser i alt			74.481.285
	Passiver i alt			88.534.449
5	Andelskroneberegning			
6	Sikkerhedsstillelse			
7	Eventualforpligtelse			

Noter

	kr.
Note 1 - Reparation og vedligeholdelse:	
Blikkenslager, varmeeftersyn m.v.	27.435
Montering af nøgleboks	3.191
	30.626
Note 2 - Andre honorarer:	
Valuar honorar	16.975
Varmeregnskabshonorar	16.150
Advokat, vedr. erhvervsleje	4.375
Arkitekt, undersøgelse af mulighederne for indretning af tagbo m.v.	131.250
- retur fra voldgiftsnævn	-23.500
	145.250
Note 3 - Egenkapital:	
Andelsindskud:	
Saldo 1. januar 2008	740.550
Salg, bolig	23.850
	764.400
Opskrivningsfond, ejendom:	
Saldo 1. januar 2008	12.190.707
	12.190.707
Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:	
Saldo 1. januar 2008	1.769.238
Periodens kursregulering	-314.181
	1.455.057
Tab- og vindingskonto:	
Saldo 1. januar 2008	-3.141.484
Modtaget uden for købesummen G.I.	406.318
Årets resultat	178.166
	-2.557.000
Egenkapital i alt	11.853.164

Noter

	kr.
Note 4 - Skyldige omkostninger:	
Revisor	15.000
Rengøring	6.380
Tidligere administrator	1.939
VVS	285.729
Cubus Administration	13.920
EI	5.435
Kontorhold	3.000
	331.403

Note 5 - Beregning af andelsværdi:

Opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra b i lov om andelsboligforeninger.

Egenkapital til fordeling		=		11.853.164
Andelsindskud				764.400
M ²				2.548
Andelsværdi	11.853.164	=	pr. m ²	4.652
	2.548			

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi pr. 31. december 2008, kr. 4.652 pr. m², gælder fra kommende ordinære generalforsamling til næste ordinære generalforsamling.

Note 6 - Sikkerhedsstillelse:

Der er tinglyst 1 ejerpantebrev på nominelt kr. 1.275.000 med pant i foreningens ejendom. Ejerpantebrevet ligger til sikkerhed for mellemværende med Amagerbanken.

Note 7 - Eventualforpligtelser:

Der er afsagt en kendelse af Landsskatteretten den 29. november 2001 om, at andelsboligforeninger skal beskattes ved ophør af erhvervmæssige virksomhed. Ophørsbeskatningen vil omfatte avancen på samtlige de lejemål andelsboligforeningen har solgt efter den 18. maj 1994.

Pr. statusdagen har foreningen **11** usolgte lejemål og den erhvervmæssige virksomhed består hermed fortsat.

Noter

Østre Landsret har ved dom af 22. maj 2008 fastslået, hvordan ejendomsavancen skal beregnes og hvor stor en del af denne, der skal beskattes. Det er herefter muligt at beregne en eventuel skat ved ophør af erhvervsmæssig virksomhed.

Der er p.t. ikke beregnet eller hensat en eventuel skat af solgte lejemål siden 18. maj 1994 /usolgte lejemål, idet foreningen ikke påregner ophørsbeskatning (ej sælger sidste lejemål); dersom den eventuelle skat alligevel skulle blive aktuel (sidste lejemål sælges), vil dette påvirke foreningens egenkapital og eventuelt andelsværdiberegningen.

Budget 2009

	Regnskab 2008	Budget 2009
INDTÆGTER:		
Boligafgift	2.535.711	2.611.800
Midlertidig tillæg, andelshavere	221.904	223.000
Erhvervsleje	828.075	1.094.000
Husleje	115.138	114.000
Moderniseringstillæg	307.669	112.000
Salg af lejligheder	382.033	0
Renteindtægter	215	0
Indtægter i alt	4.390.745	4.154.800
UDGIFTER:		
Prioritetsrenter	3.091.192	3.090.000
Renteudgifter bank	183.395	230.000
Grundskyld	108.225	115.000
Dagrenovation	92.670	98.000
Vandforbrug	75.709	140.000
Forsikringer	40.875	42.000
Elektricitet	6.431	20.000
Trappevask og snerydning m.v.	105.132	105.000
Reparation og vedligeholdelse	30.626	100.000
Større vedligeholdelsesarbejder, faldstammer, opgangsrenovering	977.327	600.000
- tilbageført hensættelse	-800.000	-600.000
Københavns Kommune gård- og vejanlæg	51.496	50.000
Administrationshonorar	57.100	60.000
Revision og regnskabsudarbejdelse	15.000	15.000
Andre honorarer	145.250	65.000
Telefon og kontorhold	15.000	15.000
Indvendig vedligeholdelse	14.402	15.000
Varmetab og tomgang beboelse	0	0
Gebyrer	2.749	2.500
Udgifter i alt	4.212.579	4.162.500
Budgetteret driftsresultat	178.166	-7.700
Afdrag på prioritetsgæld	0	0
Budgetteret resultat	178.166	-7.700