

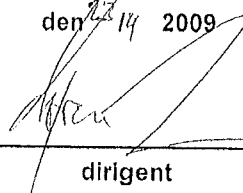


STATSAUTORISERED
REVISORER

Andelsboligforeningen
Hvidovrevej 279

Arsrapport for 2008

Arsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den 14 2009


dirigent

An independent member firm of

MOORE STEPHENS
INTERNATIONAL LIMITED

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Årsrapportens godkendelse	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2008	5
Aktiver pr. 31. december 2008	6
Passiver pr. 31. december 2008	7
Noter til årsrapporten	8
Andelskroneberegning pr. 31. december 2008	14
Bestyrelsens forslag til budget 2009	15

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening	Hvidovrevej 279 - 279 A-C CVR nr. 26 27 47 29
Adresse	Hvidovrevej 279 2650 Hvidovre
Bestyrelse	Kasper Roland Larsen Ricky Bornebusch Lise-Ulla Andersen Lena Jensen Gert Westermann
Administrator	By & Bollg Administration A/S Nørrebrogade 34, 1. sal 2200 København N Tlf. 35 35 75 03
Revisor	AP Statsautoriserede Revisorer Nørre Farimagsgade 11 1364 København K Tlf. 70 15 78 11

Årsrapportens godkendelse

Bestyrelsens påtegning

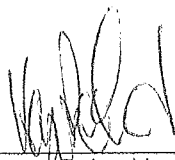
Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2008 for andelsboligforeningen Hvidovrevej 279 - 279 A-C.

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

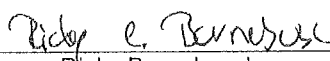
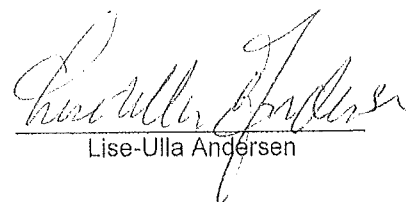
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den / 2009

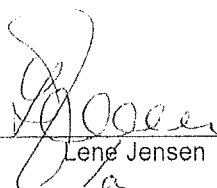
Bestyrelse



Kasper Roland Larsen
Formand


Ricky Bornebusch

Lise-Ulla Andersen



Lene Jensen



Gert Westermann

Administrator



By & Bolig Administration A/S

Den uafhængige revisors påtegning

Til medlemmerne i andelsboligforeningen Hvidovrevej 279 – 279 A-C

Vi har revideret årsrapporten for andelsboligforeningen Hvidovrevej 279 – 279 A-C for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2008, omfattende ledelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, noter og andelskroneberegning. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven.

Bestyrelsens ansvar for årsrapporten

Foreningens bestyrelse 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 en 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 og foreningens vedtægter.

København, den 2. april 2009
AP | Statsautoriserede Revisorer

Brian Rasmussen
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med reglerne gældende for regnskabsklasse A i årsregnskabsloven tillemptet de særlige forhold i andelsboligforeninger og deres vedtægter.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse

Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter og omkostninger.

Periodiseringen indebærer, at boligafgifter, lejeindtægter og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbene er indbetalt til foreningen pr. 31. december 2008.

Alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, er omkostningsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningerne er betalt af foreningen pr. 31. december 2008.

Vedligeholdelsesomkostninger er de omkostninger, der er afholdt for at holde ejendommen ved lige, uden at ejendommen herved er bragt i væsentlig bedre stand end ved foreningens køb i 2001.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Ejendommen er bogført til anskaffelsespris. Der afskrives ikke på ejendommen.

Til forbedringer henføres omkostninger, der er afholdt for at sætte ejendommen i bedre stand end ved foreningens køb i 2001, og som tilfører ejendommens beboere en højere brugs- og nytteværdi.

Der foretages afskrivninger lineært over skønsmæssige forventede brugstider:

Installationer	10 år	eller	10 %
Andre anlæg	10 år	eller	10 %

Nyanskaffelser under kr. 11.900 omkostningsføres i regnskabsåret

Det bemærkes, at ejendommens bogførte værdi ikke er lig med ejendommens handelsværdi. Handelsværdien vil kun kunne fastsættes ved en uvildig vurdering af ejendommen af en valuar.

Passiver

Prioritetsgæld er medtaget til nominel restgæld, hvilket vil sige, det beløb foreningen skal tilbagebetale ved normale afdrag. Såfremt foreningen havde valgt at indfri gælden pr. 31. december 2008, skulle man have betalt et beløb, svarende til gældens kursværdi pr. 31. december 2008.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2008

Note	Indtægter	2008	Budget 2008	2007
	Boligafgifter	931.017	964.000	964.146
	Lejeindtægter	60.999	62.500	62.622
1.	Andre indtægter	623	0	1.272
		<u>992.639</u>	<u>1.026.500</u>	<u>1.028.040</u>
	Omkostninger			
2.	Ejendommens offentlige afgifter	85.168	84.600	85.298
3.	Ejendommens drift	43.211	40.000	37.603
4.	Ejendommens renholdelse	63.836	67.000	50.591
5.	Ejendommens forbrug	79.175	17.000	93.637
6.	Foreningsomkostninger	11.914	10.000	2.573
7.	Fremmed assistance	76.573	65.000	61.941
8.	Vedligeholdelse	396.901	50.000	557.347
		<u>756.778</u>	<u>333.600</u>	<u>888.990</u>
	Resultat før afskrivninger og renter	235.862	692.900	139.050
9.	Andre driftsomkostninger	8.870	0	7.179
	Afskrivninger	23.791	12.000	12.056
	Resultat før finansielle poster	203.200	680.900	119.815
	Finansielle poster			
10.	Finansielle indtægter	10.901	9.000	13.826
11.	Finansielle omkostninger	416.221	409.000	336.984
		<u>405.320</u>	<u>400.000</u>	<u>323.158</u>
	Resultat før skat	-202.119	280.900	-203.343
12.	Skat af årets resultat	0	0	0
	Årest driftsresultat	-202.119	280.900	-203.343
	Afdrag, prioritetslån	69.822	69.000	178.901
	Årets resultat	-271.941	211.900	-382.244

Aktiver pr. 31. december 2008

		<u>2008</u>	<u>2007</u>
Note	Aktiver		
	<u>Anlægsaktiver</u>		
	Materielle anlægsaktiver		
13.	Ejendommen matr. nr. 704	7.395.129	7.395.129
14.	Forbedringer	413.720	0
15.	Installationer	54.306	66.306
		<u>7.863.155</u>	<u>7.461.435</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>7.863.155</u>	<u>7.461.435</u>
	<u>Omsætningsaktiver</u>		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavende beboere	0	789
	Tilgodehavende forsikrings sag	1.875	32.204
16.	Antenneregnskab	0	4.251
17.	Vandregnskab	11.972	15.138
	Mellemregning, administrationen	0	0
	Periodeafgrænsningsposter	32.609	33.501
	Andre tilgodehavender	31.224	0
		<u>77.681</u>	<u>85.883</u>
18.	Likvide beholdninger	<u>27.044</u>	<u>79.300</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>104.724</u>	<u>165.183</u>
	Aktiver i alt	<u>7.967.880</u>	<u>7.626.618</u>

Passiver pr. 31. december 2008

		<u>2008</u>	<u>2007</u>
Note	<u>Passiver</u>		
	<u>Egenkapital</u>		
19.	Andelskapital	<u>632.400</u>	<u>632.400</u>
20.	Overført resultat	<u>-1.164.406</u>	<u>-962.287</u>
	Egenkapital i alt	<u>-532.006</u>	<u>-329.887</u>
	 <u>Gældsforpligtelser</u>		
	<u>Langfristet gæld</u>		
21.	Prioritetsgæld	<u>7.342.607</u>	<u>7.412.429</u>
		<u>7.342.607</u>	<u>7.412.429</u>
	 <u>Kortfristet gæld</u>		
	Kassekredit BRF	1.050.991	437.088
	Forudbetalt husleje og deposita	20.018	20.018
22.	Varmeregnskab	25.546	38.640
23.	Internetregnskab	10.142	3.650
	Indvendig vedligeholdelse	26.437	24.348
24.	Anden gæld	<u>24.145</u>	<u>20.332</u>
		<u>1.157.279</u>	<u>544.076</u>
	 Gældsforpligtelser i alt	<u>8.499.886</u>	<u>7.956.505</u>
	 Passiver i alt	<u>7.967.880</u>	<u>7.626.618</u>
25.	Sikkerhedsstillelse		
26.	Eventualforpligtelser		

Noter til årsrapporten

	2008	Budget 2008	2007
1. <u>Andre indtægter</u>			
Rykkergebyrer	623	0	1.272
	<u>623</u>	<u>0</u>	<u>1.272</u>
2. <u>Ejendommens offentlige afgifter</u>			
Ejendomsskatter	67.792	68.000	60.588
Renovation mv.	17.376	16.600	24.710
	<u>85.168</u>	<u>84.600</u>	<u>85.298</u>
3. <u>Ejendommens drift</u>			
Forsikringer	35.257	30.000	29.388
Glasforsikring	2.754	3.000	2.628
Arbejdsskadeforsikring	2.300	2.000	1.477
Bestyrelsesansvarsforsikring	2.900	3.500	2.900
Serviceabonnement	0	1.500	1.210
	<u>43.211</u>	<u>40.000</u>	<u>37.603</u>
4. <u>Ejendommens renholdelse</u>			
Snerydning	4.294	0	4.000
Vinduespolering	1.938	0	0
Viceværftfirma og trappevask	45.365	0	41.810
Rengøringsartikler	95	0	0
Container	12.144	12.000	4.781
	<u>63.836</u>	<u>67.000</u>	<u>50.591</u>
5. <u>Ejendommens forbrug</u>			
El-forbrug	15.898	17.000	16.761
Vandforbrug	63.277	0	76.876
	<u>79.175</u>	<u>17.000</u>	<u>93.637</u>
6. <u>Foreningsomkostninger</u>			
Møde- og foreningsomkostninger	6.704	0	52
Diverse	3.619	0	861
Gebyrer	1.591	0	1.660
	<u>11.914</u>	<u>10.000</u>	<u>2.573</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2008</u>	<u>Budget 2008</u>	<u>2007</u>
7. <u>Fremmed assistance</u>			
Administration	35.000	35.000	32.209
Revision og regnskabsmæssig assistance	20.000	18.000	18.000
Revision og regnskabsmæssig assistance, ekstra	0	0	3.829
Arkitekt	3.750	0	0
Ingeniør	0	0	1.725
Varmeregnskab	17.823	7.000	6.178
Vandregnskab	0	5.000	0
	<u>76.573</u>	<u>65.000</u>	<u>61.941</u>
8. <u>Vedligeholdelse</u>			
Elektriker	40.882	0	1.606
Blikkenslager, smed	1.802	0	21.666
Tømrer og snedker	176.858	0	19.092
Murer	0	0	19.500
Kloak	0	0	2.300
Låsesmed	0	0	2.133
Gartner	2.963	0	0
Maler	157.753	0	0
Fællesarealer, inde	14.381	0	0
Fællesarealer, ude	0	0	429.729
Arbejdsdage	172	0	0
Udskiftn. af vandværk incl. byggesagsadministration	0	0	59.286
	<u>394.811</u>	<u>50.000</u>	<u>555.312</u>
Indvendig vedligeholdelse, hensættelse	2.090	0	2.035
	<u>396.901</u>	<u>50.000</u>	<u>557.347</u>
9. <u>Andre driftsomkostninger</u>			
Varmeregnskab	3.928	0	7.179
Antenne vedr. tidligere år	4.251	0	0
Indbetalt aconto, antenne	-11.126	0	0
Afholdte udgifter, antenne	11.817	0	0
	<u>8.870</u>	<u>0</u>	<u>7.179</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2008</u>	<u>Budget 2008</u>	<u>2007</u>
10. <u>Finansielle indtægter</u>			
Forstædernes Bank, konto 5475 2004962	1.927	0	3.721
BRF Bank, konto 6482 1356593	0	0	129
Grundejernes Investeringsfond	0	0	0
Offentligt rentetilskud	8.974	9.000	9.976
	<u>10.901</u>	<u>9.000</u>	<u>13.826</u>
11. <u>Finansielle omkostninger</u>			
BRF Kredit	358.499	359.000	305.956
Forstædernes Bank, konto 5475 0221699	37.658	50.000	2.642
BRF Bank	17.552	0	13.076
Omkostninger ved låneomlægning	1.400	0	15.310
Kreditorer	1.112	0	0
	<u>416.221</u>	<u>409.000</u>	<u>336.984</u>
12. <u>Skat af årets resultat</u>			
Foreningen er skattepligtig efter selskabsskattelovens § 1, stk. 1, nr. 6 af resultatet fra erhvervsmæssig udlejning.			
Det skattemæssige resultat er negativt, hvorfor der ikke afsættes skyldig skat.			

Noter til årsrapporten

	2008	2007
13. <u>Eiendom</u>		
Anskaffelsessum, primo	4.956.208	5.137.419
Byfornyelse 2004 og 2005	2.438.921	2.257.710
	7.395.129	7.395.129
Ejendommens værdi i henhold til seneste offentlig vurdering pr. 1. oktober 2008	25.500.000	28.500.000
14. <u>Forbedringer</u>		
Vinduesprojekt		
Anskaffelsessum, primo	0	0
Tilgang	530.575	0
Overført til vedligeholdelse	-176.858	0
	353.717	0
Årets afskrivninger	-11.791	0
	341.926	0
Terrasseprojekt		
Anskaffelsessum, primo	0	0
Tilgang	71.794	0
	71.794	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	413.720	0
15. <u>Installation af dørtelefon</u>		
Anskaffelsessum, primo	120.558	120.558
	120.558	120.558
Afskrivninger, primo	54.252	42.196
Årets afskrivninger	12.000	12.056
	66.252	54.252
Regnskabsmæssig værdi ultimo	54.306	66.306

Noter til årsrapporten

	2008	2007	
16. <u>Antenneregnskab</u>			
Primo	0	3.889	
Indbetalt aconto	0	11.126	
Afholdte udgifter	0	11.488	
	0	4.251	
17. <u>Vandregnskab</u>			
Indbetalt aconto	-36.353	0	
Afholdte udgifter	48.325	15.138	
I alt	11.972	15.138	
18. <u>Likvide beholdninger</u>			
Forstædernes Bank, konto 5475 2004962	27.044	29.496	
BRF Bank, konto 6482 1356593	0	49.804	
	27.044	79.300	
19. <u>Andelskapital</u>			
Saldo primo	632.400	632.400	
Årets tilgang i.f.m. salg af andele	0	0	
	632.400	632.400	
	2008	2007	
20. <u>Overført resultat</u>			
Saldo primo	-962.287	-758.944	
Overført af årets resultat	-202.119	-203.343	
	-1.164.406	-962.287	
21. <u>Prioritetsgæld</u>	Restgæld	Kursværdi	Afdrag
BRF Kredit, rentetilpasning	3.885.000	3.806.369	0
BRF Kredit, kontantlån	3.457.607	3.255.555	69.822
	7.342.607	7.061.924	69.822

Noter til årsrapporten

	2008	2007
22. <u>Varmeregnskab</u>		
Fjernvarme forbrug	68.324	56.235
Varmebidrag aconto	93.870	94.875
	25.546	38.640
23. <u>Internetregnskab</u>		
Primo	3.650	-191
Indbetalt aconto	11.520	11.520
Afholdte udgifter	5.028	7.679
	10.142	3.650
24. <u>Anden gæld</u>		
J. K. Ejendomsservice	5.798	0
Skyldige omkostninger	18.000	20.125
Mellemregning, administrator	347	207
Mellemregning, andelshavere	0	0
	24.145	20.332

25. Sikkerhedsstillelser
Til sikkerhed for gæld til BRF Bank er deponeret ejerpantebrev nominelt kr. 250.000 i foreningens ejendom.

26. Eventualforpligtelser
Ifølge kendelse fra Landsskatteretten og bindende forhåndsbesked fra Ligningsrådet vil andelsboligforeninger blive beskattet efter ejendomsavancebeskatningsloven i det indkomstår, hvor foreningen ophører med at drive erhvervmæssig virksomhed. Ejendomsavancen vil blive opgjort på grundlag af ejendommens handelsværdi på tidspunktet, hvor andelsboligforeningen ophører med at drive erhvervmæssig virksomhed, jf. selskabsskatte-lovens § 5, stk. 6 og vil omfatte alle lejligheder, der siden 1994 er overgået fra udleje til et ikke-medlem og til benyttelse af et medlem på andelsbasis.

Foreningen driver fortsat erhvervmæssig virksomhed for lejemål. Såfremt udlejningsaktiviteten ophører vil det medføre, at eventualskatten udløses, hvilket vil nedbringe foreningens formue og andelskrone.

Eventualforpligtelsen er ikke opgjort og er således ikke medtaget i årsrapporten, eftersom der fortsat er udlejningsaktivitet i ejendommen og at det er besluttet at bevare disse udlejningsaktivi-teter.

Andelskroneberegning pr. 31. december 2008

I henhold til maksimalprisbestemmelsen i "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" § 5, stk. 2, beregnes andelskronen som følger:

Litra C:

Egenkapital		-532.006
Bogført værdi ejendom, inkl. forbedringer og installationer	-7.863.155	
Offentlig ejendomsvurdering	<u>25.500.000</u>	17.636.845
Nominal prioritetsgæld	7.342.607	
Prioritetsgæld til kursværdi	<u>-7.061.924</u>	280.683
Reserve til fremtidige vedligeholdelsesopgaver		<u>-1.500.000</u>
		<u>15.885.521</u>
Andelskronens maksimale værdi pr. 31. december 2008:		
Reguleret egenkapital	<u>15.885.521</u>	= <u>25,12</u>
Andelskapital	632.400	
Under hensyntagen til eventuelt fremtidige vedligeholdelses- og renoveringsopgaver, henstiller bestyrelsen, at andelskronen fastsættes til		<u>25,00</u>
Andelsværdi pr. 31. december 2007:		<u>25,00</u>

Bestyrelsens forslag til budget for 2009

	Total	1. kv.	2. kv.	3. kv.	4. kv.	Budget 2008	Realiseret 2008
Indtægter							
Boligafgift	875.860	218.965	218.965	218.965	218.965	964.000	931.017
Lejeindtægt	52.421	13.105	13.105	13.105	13.105	62.500	60.999
Andre indtægter	0	0	0	0	0	0	623
Renteindtægter	0	0	0	0	0	0	1.927
Offentligt tilskud	9.000	2.250	2.250	2.250	2.250	9.000	8.974
Indtægter i alt	937.281	234.320	234.320	234.320	234.320	1.035.500	1.003.540
Udgifter							
Ejendomsskatter mv.	90.000	45.000	0	45.000	0	84.600	85.168
Forsikring, kontingent mv	45.000	11.250	11.250	11.250	11.250	40.000	43.211
Renholdelse incl. løn vicevært	55.000	13.750	13.750	13.750	13.750	67.000	63.836
Vand	0	0	0	0	0	0	63.277
EI	17.000	4.250	4.250	4.250	4.250	17.000	15.898
Foreningsudgifter	10.000	2.500	2.500	2.500	2.500	10.000	11.914
Administration	36.400	9.100	9.100	9.100	9.100	35.000	35.000
Revision, regnsk.mæssig ass.	20.000	0	20.000	0	0	18.000	20.000
Vand & varme	13.000	3.250	3.250	3.250	3.250	7.000	17.823
Antenne	11.800	2.950	2.950	2.950	2.950	5.000	0
Anden fremmed assistance	0	0	0	0	0	0	3.750
Vedligeholdelse	50.000	12.500	12.500	12.500	12.500	50.000	396.901
Afskrivninger	12.000	3.000	3.000	3.000	3.000	12.000	23.791
Andre driftsomkostninger	0	0	0	0	0	0	8.870
<u>Renter:</u>							
Bankrenter	50.000	12.500	12.500	12.500	12.500	12.500	57.722
Prioritetsrenter	359.000	89.750	89.750	89.750	89.750	359.000	358.499
Udgifter i alt	769.200	209.800	184.800	209.800	164.800	717.100	1.205.660
Driftsresultat	168.081	24.520	49.520	24.520	69.520	318.400	-202.119
Afdrag på prioritetsgæld	69.000	17.250	17.250	17.250	17.250	69.000	69.822
Nettoresultat	99.081	7.270	32.270	7.270	52.270	249.400	-271.941
Afskrivninger tilbageført	12.000	3.000	3.000	3.000	3.000	12.000	23.791
Forbedringer	0	0	0	0	0	0	-425.511
Kreditorer	0	0	0	0	0	0	-700
Debitorer	0	0	0	0	0	0	8.202
Likv.forsk.	111.081	10.270	35.270	10.270	55.270	261.400	-666.159
Likviditet primo	-1.023.947	-1.023.947	-1.013.677	-978.407	-968.137	-357.788	-357.788
Likviditet ultimo	-912.866	-1.013.677	-978.407	-968.137	-912.866	-96.388	-1.023.947