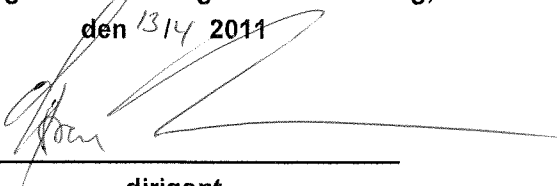


**Andelsboligforeningen
Hvidovrevej 279 & 279 A-C**

Rw
Årsrapport for 2010

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den 13/4 2011**



dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Årsregnskabet godkendelse	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2010	6
Aktiver pr. 31. december 2010	7
Passiver pr. 31. december 2010	8
Noter til årsregnskabet	9

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening

Hvidovrevej 279 - 279 A-C
CVR nr. 26 27 47 29

Adresse

Hvidovrevej 279 OG 279 A-C
2650 Hvidovre

Bestyrelse

Gert Westermann
Peter Klessen Wagner
Lise-Ulla Andersen
Lena Jensen
Kasper Roland Larsen

Administrator

By & Bolig 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

Årsregnskabs gødkendelse

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2010 for andelsboligforeningen Hvidovrevej 279 & 279 A-C.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 30. juni 2010 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2010.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens gødkendelse.

København, den 28. april 2011

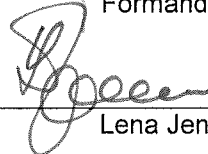
Bestyrelse




Gert Westermann
Formand



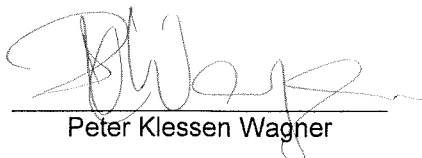
Kasper Roland Larsen



Lena Jensen

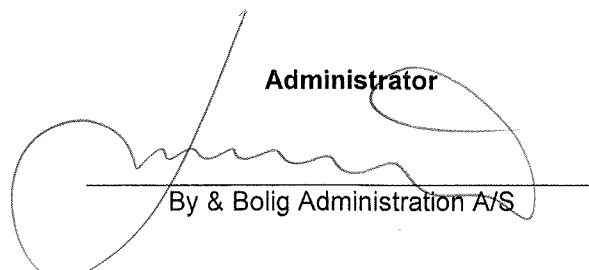


Lise-Ulla Andersen



Peter Klessen Wagner

Administrator



By & Bolig Administration A/S

Den uafhængige revisors påtegning

Til medlemmerne i andelsboligforeningen Hvidovrevej 279 & 279 A-C

Vi har revideret årsregnskabet for andelsboligforeningen Hvidovrevej 279 & 279 A-C for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2010, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser og foreningens vedtægter. Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker noget sikkerhed herom.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Foreningens bestyrelse 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 en 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 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.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2010 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2010 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

København, den 28. april 2011
AP | Statsautoriserede Revisorer

Brian Rasmussen
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Endvidere er formålet at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre fællesskaber, § 6, stk. 5.

Anvendt regnskabspraksis er ændret i forhold til sidste år i forbindelse med Erhvervs- og Byggestyrelsens udsendelse af regnskabsvejledning til andelsboligforeninger, sådan at årsregnskabet nu indeholder nøgletalsberegninger.

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 2010.

Alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, er omkostningsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningerne er betalt af foreningen pr. 31. december 2010.

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.

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningsejendom.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Ejendommen er bogført til købspris med tillæg af stiftelses-, handels- og prioritetsomkostninger. 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 bibringer en højere brugs- og nytteværdi for ejendommens beboere.

Der foretages afskrivninger lineært over skønsmæssige forventede brugstider:

Installationer	10 år	eller	10 %
Andre anlæg	20 år	eller	5 %

Nyanskaffelser under kr. 12.300 omkostningsføres i regnskabsåret

Anvendt regnskabspraksis

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

Passiver

Egenkapital

Under "reserve" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt renovation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer, m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. Reserven indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter

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 2010, skulle den have betalt et beløb svarende til gældens kursværdi pr. 31. december 2010.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 27. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Nøgletal:

De i note 27 anførte nøgletal har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2010

Note		Ikke revideret budget		
		2010	2010	2009
	Indtægter			
	Boligafgifter	864.760	865.000	864.760
	Lejeindtægter	53.782	53.097	53.097
1.	Andre indtægter	2.128	0	2.708
		920.670	918.097	920.565
	Omkostninger			
2.	Ejendommens offentlige afgifter	109.592	103.000	102.493
3.	Ejendommens drift	44.907	45.000	39.922
4.	Ejendommens renholdelse	78.178	58.000	57.531
5.	Ejendommens forbrug	86.655	20.900	16.175
6.	Foreningsomkostninger	3.639	10.000	11.781
7.	Fremmed assistance	73.085	61.000	65.899
8.	Vedligeholdelse	50.708	50.000	34.978
	Hensættelse til indvendig vedligeholdelse	2.200	0	2.200
		448.964	347.900	330.978
	Resultat før afskrivninger og renter	471.706	570.197	589.587
9.	Andre driftsomkostninger	24.836	20.400	16.683
	Afskrivninger	64.821	48.000	47.428
	Resultat før finansielle poster	382.049	501.797	525.476
	Finansielle poster			
10.	Finansielle indtægter	8.066	7.960	12.913
11.	Finansielle omkostninger	461.389	454.000	474.277
		453.323	446.040	461.364
	Resultat før skat	-71.274	55.757	64.112
12.	Skat af årets resultat	0	0	0
	Årets driftsresultat	-71.274	55.757	64.112
	Afdrag, prioritetslån	97.185	100.000	84.507
	Årets resultat	-168.459	-44.243	-20.395

Aktiver pr. 31. december 2010

Note	<u>Aktiver</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	<u>Anlægsaktiver</u>		
	Materielle anlægsaktiver		
13.	Ejendommen matr. nr. 704	7.395.129	7.395.129
14.	Forbedringer	1.241.814	385.661
15.	Installationer	30.194	42.250
		<u>8.667.137</u>	<u>7.823.041</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>8.667.137</u>	<u>7.823.041</u>
	<u>Omsætningsaktiver</u>		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavende beboere	0	7.390
17.	Vandregnskab	0	50.456
	Periodeafgrænsningsposter	44.740	38.360
		<u>44.740</u>	<u>96.206</u>
18.	Likvide beholdninger	<u>11.421</u>	<u>493.593</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>56.161</u>	<u>589.799</u>
	Aktiver i alt	<u>8.723.298</u>	<u>8.412.840</u>

Passiver pr. 31. december 2010

Note	<u>Passiver</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	<u>Egenkapital</u>		
19.	Andelskapital	632.400	632.400
20.	Overført resultat	-1.171.568	-1.100.294
	Egenkapital i alt	-539.168	-467.894
	<u>Gældsforpligtelser</u>		
	Langfristet gæld		
21.	Prioritetsgæld	8.660.914	8.758.099
		8.660.914	8.758.099
	Kortfristet gæld		
	Kassekredit BRF	450.677	0
	Forudbetalt husleje og deposita	20.018	20.018
22.	Varmeregnskab	20.741	26.575
17.	Vandregnskab	29.183	0
23.	Internetregnskab	12.322	11.696
	Indvendig vedligeholdelse	30.837	28.641
24.	Anden gæld	37.774	35.705
		601.552	122.634
	Gældsforpligtelser i alt	9.262.466	8.880.734
	Passiver i alt	8.723.298	8.412.840
25.	Sikkerhedsstillelse		
26.	Eventualforpligtelser		
27.	Nøgletal		

Noter til årsregnskabet

	2010	Ikke revideret budget 2010	2009
1. <u>Andre indtægter</u>			
Rykkergebyrer	0	0	580
Individuelle forbedringer	2.128	0	2.128
	2.128	0	2.708
2. <u>Ejendommens offentlige afgifter</u>			
Ejendomsskatter	76.691	103.000	71.674
Renovation m.v.	32.901	0	30.820
	109.592	103.000	102.493
3. <u>Ejendommens drift</u>			
Forsikringer	33.872	45.000	28.101
Glasforsikring	3.073	0	2.940
Arbejdsskadeforsikring	322	0	3.166
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.200	0	3.200
Serviceabonnement	4.440	0	2.515
	44.907	45.000	39.922
4. <u>Ejendommens renholdelse</u>			
Snerydning	26.141	0	5.750
Vinduespolering	4.170	0	5.019
Viceværtfirma og trappevask	47.333	58.000	46.717
Rengøringsartikler	34	0	45
Container	500	0	0
	78.178	58.000	57.531
5. <u>Ejendommens forbrug</u>			
El-forbrug	18.733	20.900	16.175
Vandforbrug	67.922	0	0
	86.655	20.900	16.175
6. <u>Foreningsomkostninger</u>			
Møde- og foreningsomkostninger	-544	10.000	7.308
Diverse	2.724	0	2.942
Gebyrer	1.459	0	1.531
	3.639	10.000	11.781

Noter til årsregnskabet

	<u>2010</u>	<u>Ikke revideret budget</u> <u>2010</u>	<u>2009</u>
7. <u>Fremmed assistance</u>			
Administration	37.023	37.000	36.358
Revision og regnskabsmæssig assistance	25.000	24.000	23.250
Ingeniør	0	0	7.438
Varmeregnskab	7.288	0	-1.147
Vandregnskab	3.774	0	0
	<u>73.085</u>	<u>61.000</u>	<u>65.899</u>
8. <u>Vedligeholdelse</u>			
Elektriker	20.747	0	14.003
Blikkenslager, smed	14.454	0	3.778
Tømrer og snedker	4.967	0	0
Murer	0	0	6.500
Låsesmed	2.170	0	1.606
Gartner	0	0	710
Maler	0	0	1.811
Fællesarealer, inde	0	0	590
Fællesarealer, ude	8.239	0	5.980
Arbejdsdage	131	0	0
	<u>50.708</u>	<u>50.000</u>	<u>34.978</u>
9. <u>Andre driftsomkostninger</u>			
Varmeanlæg	11.524	8.000	4.266
Afholdte udgifter, antenne	13.312	12.400	12.417
	<u>24.836</u>	<u>20.400</u>	<u>16.683</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2010</u>	<u>Ikke revideret budget 2010</u>	<u>2009</u>
10. <u>Finansielle indtægter</u>			
Nykredit Bank, konto 5475 2004962	0	0	91
BRF Bank, konto 6482 1356593	2.106	2.000	5.878
Offentligt rentetilskud	5.960	5.960	6.944
	<u>8.066</u>	<u>7.960</u>	<u>12.913</u>
11. <u>Finansielle omkostninger</u>			
BRF Kredit	457.368	359.000	411.681
Nykredit Bank, konto 5475 0221699	0	50.000	0
BRF Bank, konto 6482 1356593	4.021	0	29.121
Omkostninger ved låneomlægning	0	0	33.475
	<u>461.389</u>	<u>409.000</u>	<u>474.277</u>
12. <u>Skat af årets resultat</u>			
Foreningen er skattepligtig efter selskabsskattelovens § 1, stk. 1, nr. 6 af resultatet fra erhvervmæssig udlejning.			
Det skattemæssige resultat er negativt og kan modregnes i kommende års skattemæssige overskud uden tidsbegrænsning.			

Noter til årsregnskabet

	2010	2009		
13. <u>Ejendom</u>				
Anskaffelsessum, primo	5.137.419	5.137.419		
Byfornyelse 2004 og 2005	2.257.710	2.257.710		
	7.395.129	7.395.129		
Ejendommens værdi i henhold til seneste offentlig vurdering pr. 1. oktober 2009	25.500.000	25.500.000		
14. <u>Forbedringer</u>	Anskaffel-	Akk. af-	Årets af-	Saldo
	sessum	skrivning	skrivning	ultimo
Terasse	79.107	0	0	79.107
Altaner	561.063	0	0	561.063
Hoveddøre & isolering af kælderrum	347.853	0	17.393	330.460
Vinduer	353.717	47.162	35.372	271.183
	1.341.740	47.162	52.764	1.241.814
15. <u>Installationer</u>	Anskaffel-	Akk. af-	Årets af-	Saldo
	sessum	skrivning	skrivning	ultimo
Dørtelefon	120.558	78.308	12.056	30.194
	120.558	78.308	12.056	30.194

Noter til årsregnskabet

	2010	2009
17. <u>Vandregnskab</u>		
Vandregnskab 2009/10		
Indbetalt aconto	115.660	109.060
Afholdte udgifter	-90.840	-122.158
Korrektion vandregnskab 2008/09	-5.117	0
I alt	19.703	-13.098
Vandregnskab 2010/11		
Indbetalt aconto	42.953	36.353
Afholdte udgifter	-33.473	-73.712
I alt	9.480	-37.358
Vandregnskab i alt	29.183	-50.456
18. <u>Likvide beholdninger</u>		
Nykredit Bank, konto 5475 2004962	11.421	113.979
BRF Bank, konto 6482 1356593	0	379.614
	11.421	493.593
19. <u>Andelskapital</u>		
Saldo primo	632.400	632.400
Årets tilgang i.f.m. salg af andele	0	0
	632.400	632.400
20. <u>Overført resultat</u>		
Saldo primo	-1.100.294	-1.164.406
Overført af årets resultat	-71.274	64.112
	-1.171.568	-1.100.294

Noter til årsregnskabet

		<u>Restgæld</u>	<u>Kursværdi</u>	<u>Afdrag</u>
21.	<u>Prioritetsgæld</u>			
	BRF Kredit, rentetilpasning	3.885.000	4.291.209	0
	BRF Kredit, kontantlån	3.309.033	3.256.647	75.816
	BRF Kredit, kontantlån	<u>1.466.881</u>	<u>1.529.543</u>	<u>21.369</u>
		<u>8.660.914</u>	<u>9.077.399</u>	<u>97.185</u>

BRF Kredit inkonverterbart afdragsfrit rentetilpasningslån, hovedstol kr. 3.885.000 (obligationsrestgæld kr. 4.054.877) med en restløbetid på 27 år. Aktuel rente 4,7285 %, og rentetilpasses næste gang pr. 31 december 2016. Der skal afdrages første gang på lånet den 31. december 2016

BRF Kredit konverterbart kontantlån, hovedstol kr. 3.680.000 (obligationsrestgæld kr. 3.357.022) med en restløbetid på 24 år og 9 måneder. Aktuel rente 4,1394 %.

BRF Kredit konverterbart kontantlån, hovedstol kr. 1.500.000 (obligationsrestgæld kr. 1.529.543) med en restløbetid på 28 år og 6 måneder. Aktuel rente 5,3859 %.

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
22.	<u>Varmeregnskab</u>	
	Fjernvarme forbrug, 19.169 m ³ (15.993 m ³)	75.521
	Varmebidrag aconto	<u>96.262</u>
		<u>20.741</u>
		<u>67.445</u>
		<u>26.575</u>

23.	<u>Internetregnskab</u>		
	Primo	11.696	10.142
	Indbetalt aconto	6.200	6.080
	Afholdte udgifter	<u>5.574</u>	<u>4.526</u>
		<u>12.322</u>	<u>11.696</u>

24.	<u>Anden gæld</u>		
	Vandforbrug, Hvidovre Forsyning	11.643	8.705
	Afsat revisionshonorar, AP Statsautoriserede Revisorer	24.000	27.000
	Tilbageholdt varmeafregning, Boet efter Lene Lisette Klausen	2.000	0
	Skyldigt udlæg vedrørende arbejdsdag, Lise-Ulla Andersen	<u>131</u>	<u>0</u>
		<u>37.774</u>	<u>35.705</u>

Noter til årsregnskabet

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 eventalskatten 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 udlejningsaktiviteter.

Noter til årsregnskabet

27. Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er udregnet på baggrund af arealer. I andelsboligforeningen Hvidovrevej 279 - 279 A-C anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift er derfor ikke de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

<u>Ejendommens areal udgør følgende:</u>	<u>Antal</u>	<u>Areal m²</u>
Andelsboliger	15	1.192
Andelserhverv	3	616
Boliglejemål	2	176

	<u>kr. pr. m² andel</u>	<u>kr. pr. m² total</u>
Offentlig ejendomsvurdering	21.393	12.853
Valuarvurdering	ej vurderet	
Anskaffelsessum (kostpris)	7.271	4.369
Foreslået andelsværdi	25	
Reserver uden for andelsværdi	0	
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig m ²	441	
Boligafgift i gennemsnit pr. andelserhverv m ²	550	
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig m ²	306	

Noter til årsregnskabet

28. Andelskroneberegning pr. 31. december 2010

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

Litra C:

Egenkapital		-539.168
Bogført værdi ejendom, inkl. forbedringer og installationer	-8.667.137	
Offentlig ejendomsvurdering	<u>24.400.000</u>	15.732.863
Nominal prioritetsgæld	8.660.914	
Prioritetsgæld til kursværdi	<u>-9.077.399</u>	-416.485
Reserve		<u>0</u>
		<u>14.777.210</u>
Andelskronens maksimale værdi pr. 31. december 2010:		
Reguleret egenkapital	<u>14.777.210</u> =	<u>23,37</u>
Andelskapital	632.400	
Under hensyntagen til eventuelt fremtidige vedligeholdelses- og renoveringsopgaver, henstiller bestyrelsen, at andelskronen fastsættes til		<u>23,37</u>
Andelsværdi pr. 31. december 2009:		<u>25,00</u>
Andelsværdi pr. 31. december 2008:		<u>25,00</u>