

Andelsboligforeningen**Teglmøllevej 2 - 10**

Stubmøllevej 2 - 10

Rubinsteinsvej 2 - 20

Händelsvej 7 - 21

2450 København SV

Årsrapport 2010/2011**12. regnskabsår****Administrator:**

Sjeldani Administration
P. Knudsensgade 1
2450 København SV
Telefon: 33 24 21 11

Indholdsfortegnelse

Bestyrelsens påtegning	Side 1
Generalforsamlingsvedtagelse	Side 1
Revisionspåtegning	Side 2
Regnskabsprincipper	Side 3
Resultatopgørelse 1. juli 2010 - 30. juni 2011	Side 4
Balance 30. juni 2011:	
Aktiver	Side 5
Passiver	Side 6
Noter 1 - 6	Side 7 - 9

Bestyrelsens påtegning


Det er bestyrelsens opfattelse, at efterfølgende årsrapport, der udviser et resultat før prioritetsfradrag på kr. 242.254 og en egenkapital på kr. 6.148.006, er aflagt efter gældende lovgivning og foreningens vedtægter.


Det er ligeledes bestyrelsens opfattelse at resultatopgørelsen giver et retvisende billede af det forløbne regnskabsårs indtægter og udgifter, samt at balancen giver et retvisende billede af foreningens økonomiske stilling pr. 30. juni 2011, herunder andelskronens værdi, jfr. note 2.


Bestyrelsen indstiller derfor nærværende årsrapport til godkendelse på foreningens ordinære generalforsamling.

København, den 26. august 2011


i bestyrelsen:


 Frank Thrane
 Formand


 Sandra Davolio


 Anne-Marie Lindquist


 Kiti Bøgh Sode


 Sybille Hulgren

Således vedtaget på foreningens generalforsamling, den 27/10 2011.



Den uafhængige revisors påtegning

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Teglholmsgården for regnskabsåret 1. juli 2010 - 30. juni 2011, omfattende bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter 1 - 6, siderne 1 - 9. Årsregnskabet aflægges efter Årsregnskabsloven.

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 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 planlægge 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 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 årsregnskabet.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

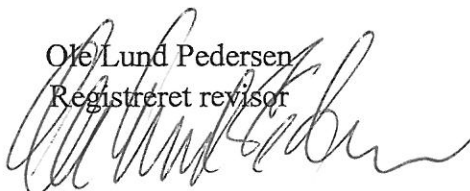
Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2011 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2010 - 30. juni 2011 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Farum, den 30. august 2011
LUNI Revision I/S

Ole Lund Pedersen
Registreret revisor



Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder.

Resultatopgørelse og balance er dog opstillet under hensyn til andelsboligforeningens særlige behov.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Boligafgift, lejeindtægt og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er indbetalt til foreningen pr. 30. juni 2011 (tilgodehavender).

Ligeledes er alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er betalt pr. 30. juni 2011 (gæld).

Årets resultat kr. 242.254 foreslås overført til næste år.

Balancen

Aktiver:

Ejendommene matr.nr. 307 og 319 af Kongens Enghave med 115 boliger (før sammemlægninger) og 2 erhvervslejemål er bogført til anskaffelsessum med tillæg af afholdte forbedringer. Det bemærkes, at ejendommens bogførte værdi ikke nødvendigvis svarer til ejendommens handelsværdi. Handelsværdien vil kun kunne fastsættes ved en uvildig vurdering af ejendommen.

Tilgodehavender er optaget til den værdi, der forventes at indgå.

Passiver:

Prioritetsgæld kr. 33.528.303 er medtaget til nominel restgæld, hvilket vil sige, det beløb foreningen skal tilbagebetale ved normale afdrag. Såfremt foreningen ønskede at indfri gælden pr. 30. juni 2011, skulle der betales et beløb svarende til gældens kursværdi kr. 33.286.289.

Kortfristet gæld medtages til den værdi, som forpligtelsen kan indfries til, hvilket normalt svarer til nominel værdi.

Skatter afsættes med p.t. 25% af årets skattepligtige indkomst, som alene vedrører foreningens erhvervmæssige udlejning af såvel bolig- som erhvervslejemål.

Resultatopgørelse 1. juli 2010 - 30. juni 2011

	2010/2011	2009/2010
Indtægter:		
Boligaftgift m.v. fra andelshavere	4.057.565	4.037.505
Lejeindtægter	736.154	614.022
Vaskeri overskud, netto, note 5	6.369	20.997
Indmeldelses- og ventelistegebyrer	14.200	12.300
Indtægt fejning og snerydning naboejendom	15.600	15.600
Andre	17.561	6.617
Indtægter i alt	4.847.449	4.707.041
Udgifter:		
Renter:		
BRF Kredit, Prioritetsgæld - 2 lån - rentetilskud	1.558.418	1.374.136
Øvrige renteudgifter	118	135
Renteindtægter	-48.970	-32.438
Kursgevinst på indfriet prioritetsgæld	-237.336	0
	1.272.230	1.341.833
Ejendomsskatter, afgifter og forsikringer:		
Ejendomsskatter	506.014	472.911
Renovation m.v.	169.200	159.682
Vandafgifter	346.973	370.365
Forsikringer & serviceabonnemeter	95.355	87.264
Trappevask, renholdelse m.v.	126.095	105.681
	1.243.637	1.195.903
Omkostninger:		
Ejendomsservice	359.280	328.441
Elektricitet	115.832	126.995
Varmeregnskab m.v.	6.476	4.640
Bestyrelseshonorar	60.000	33.333
Lønsum	1.598	0
Telefon & telefongodtgørelse bestyrelse	12.879	14.591
Bestyrelsesmøder og generalforsamling mv.	851	820
Gebyrer, porto og kontorartikler m.v.	30.595	25.830
Revision og regnskabsassistance	27.500	27.500
Administrationshonorar	141.750	126.000
Årets afskrivning bolignet, side 5	176.608	176.608
Canal Digital/Viasat	129.989	98.744
Øvrige administration	10.336	7.372
Tab på tilgodehavender	0	112
Energimærkning	0	39.396
ITV-anlæg	0	31.250
Fællesrum	13.938	20.758
Postkasser	0	90.194
Arkitekt rådgivning	24.085	0
Repræsentation	210	0
Ejendommens andel varme/vand	2.144	0
	1.114.071	1.152.584
Vedligeholdelse:		
Murer og kloak - reparation af badeværelser.....	39.127	98.099
Elektriker, note 6A	247.551	29.634
Snedker/tømrer	14.720	1.750
Glarimester	2.060	5.307
Blikkenslager, note 6A	309.138	337.540
Maler	1.353	1.482
Låse og nøgler	48.525	24.877
Port/dørtelefon	11.788	20.573
Værktøj/maskiner/hjælpe materialer	46.600	30.501
Centralvarmeanlæg	9.155	18.940
Have og gårdanlæg, heri cykelstativer kr. 57.856	92.703	11.000
Asfaltreparation, note 6A	125.430	0
Lejernes invendige vedligeholdelse	26.639	0
	974.789	579.703
Udgifter i alt	4.604.727	4.270.023
Resultat før skat	242.722	437.018
Selskabsskat, note 3	0	-10.200
Selskabsskat tidligere år	-468	-148
Årets resultat	242.254	426.670

Balance 30. juni 2011

	Noter	30/6 2011	30/6 2010
Aktiver:			
Anlægsaktiver:			
Materielle anlægsaktiver:			
Ejendommene matr. nr. 307 og 319 Kongens Enghave, København: (kontantværdi 1/10 2010 kr. 127.000.000)			
Anskaffelsessum inkl. omkostninger		25.865.858	25.865.858
Tagrenovering 1999-2001 - byfornyelsestilskud		383.607	383.607
Renovering af faldstammer, fortov og kældertrapper		2.334.262	2.334.262
		<u>28.583.727</u>	<u>28.583.727</u>
Bolignet		711.809	888.417
- afskrivninger 10% af kr. 1.766.084		-176.608	-176.608
		<u>535.201</u>	<u>711.809</u>
Vaskemaskiner		31.965	53.865
Nedskrivning		-31.965	0
- afskrivninger 10% af kr. 168.670 - 10. år		0	-16.867
- afskrivninger 10% af kr. 50.329 - 8. år.		0	-5.033
		<u>0</u>	<u>31.965</u>
Igangværende byggeprojekt inkl. nyt vaskeri	6B	5.004.690	0
Anlægsaktiver i alt		<u>34.123.618</u>	<u>29.327.501</u>
Omsætningsaktiver:			
Tilgodehavender:			
Restancer inkl. 2 tvangssager.....		131.851	41.516
Selskabsskat dette år	3	2.000	0
Grundejerforeningens Investeringsfond	1	0	0
Forudbetalte omkostninger		7.651	7.442
Overdragelse mellem andelshavere		25.797	12.000
Andre tilgodehavender - cafe.....		44.292	0
Varmeregnskaber		114.164	144.361
Tilgodehavender i alt		<u>325.755</u>	<u>205.319</u>
Likvide beholdninger:			
Kasse		2.000	0
BG Bank, giro		0	551
Danske Bank, kassekredit max. kr. 500.000		2.256.981	283.758
Danske Bank, aftaleindskud		4.500.000	4.000.000
Likvide beholdninger i alt		<u>6.758.981</u>	<u>4.284.309</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>7.084.736</u>	<u>4.489.628</u>
Aktiver i alt		<u>41.208.354</u>	<u>33.817.129</u>

Balance 30. juni 2011

	Note	30/6 2011	30/6 2010
Passiver:			
Egenkapital:			
Andelshavernes indskudskonti:			
Indskud (6.973 m2 á kr. 335,11)	2	2.336.722	2.319.296
Overførsel til næste år:			
Saldo primo		3.227.675	2.801.005
Salg nr. 133 netto		341.355	0
Årets resultat, side 4		242.254	426.670
Overførsel til næste år		3.811.284	3.227.675
Egenkapital i alt	2	6.148.006	5.546.971
Hensættelser:			
Udskudt skat		0	0
Gæld:			
Langfristet gæld:			
Prioritetsgæld:			
BRF Kredit (33.255.000) 4,6236% rest 29,5 år		32.977.712	0
BRF Kredit (653.000) 5,7678% rest 20,75 år		550.591	564.238
BRF Kredit (30.117.000) 4,2974% rest 25 år		0	27.360.632
Kursværdi kr. 33.286.289		33.528.303	27.924.870
Næste års afdrag		-553.985	-638.895
Langfristet gæld i alt		32.974.318	27.285.975
Kortfristet gæld:			
Næste års afdrag BRF		553.985	638.895
Forudbetalt leje/boligafgift		27.558	22.565
Selskabsskat tidligere år		8.200	7.675
Selskabsskat dette år		0	9.200
Skyldige omkostninger		527.322	225.196
Skyldig A-skat og Am-bidrag		2.930	2.440
Varmeregnskaber		0	0
Mellemregning administrator		338	2.145
Forudbetalt leje og deposita		86.797	76.067
Overdragelse mellem andelshavere		878.900	0
Kortfristet gæld i alt		2.086.030	984.183
Gæld i alt		35.060.348	28.270.158
Passiver i alt		41.208.354	33.817.129

Eventualforpligtigelse:

Lejernes indvendige vedligeholdelseskonti udgør kr. 163.082 for 11 lejemål.

Ejerpantebreve nom. kr. 1.500.000 til sikkerhed for Danske Bank.

Avancebeskatning og genvundne afskrivninger ved salg af sidste lejemål - virksomhedsophør.

Noter

1 - Grundejernes Investeringsfond

Opgørelse af udvendig vedligeholdelse til G.I. regnskabsskema

<u>Boligreguleringsloven</u>	<u>§18</u>	<u>§18b</u>
Saldo primo	0	-226.297
Hensættelser, 760 m2 á kr. 75 - juli - december 2010	28.500	
Hensættelser, 760 m2 á kr. 76 - januar - juni 2011	28.880	
Hensættelser, 760 m2 á kr. 57/69 - juli - december 2010		24.354
Hensættelser, 760 m2 á kr. 58/70 - januar - juni 2011		23.252
Afholdt vedligeholdelse:		
Side 4	974.789	
Lejernes indvendige vedligeholdelse	-26.639	
Renovering netto, side 5	0	
	<u>948.150</u>	
Andel 760/7.720 m2	-93.341	
Overførsel til §18b	0	0
Saldo ultimo	<u>-35.961</u>	<u>-178.691</u>

2 - Andelskronens værdi

Egenkapital 30/6 2011		6.148.006
Opskrivning til ejendomsværdi:		
Vurderinger 1/10 2010	127.000.000	
- bogførte værdier	<u>-34.123.618</u>	
Opskrivningsmulighed	92.876.382	
Reserve 15 % af vurderinger	<u>-19.050.000</u>	73.826.382
Kursregulering prioritetsgæld:		
Restgæld	33.528.303	
Kursværdi	<u>-33.286.289</u>	242.014
Hensat til udsving i ejendomsværdi, kursværdi af gæld, vedligeholdelse m.v.		<u>-1.445.502</u>
Egenkapital i alt		<u>78.770.900</u>
Indskud:		
Primo andele (6.921 m2 á kr. 335,11)		2.319.296
I årets løb (nr. 133 52 m2 á kr. 335,11)		<u>17.426</u>
I alt andele (6.973 m2 á kr. 335,11)		<u>2.336.722</u>

Bestyrelsen indstiller i henhold til vedtægternes § 13 stk. 1 A, til generalforsamlingens godkendelse, at andelskronen sættes til kr. 33,71 pr. indskudt andelskrone (sidste år kr. 33,71).

Hertil kan lægges værdi af istandsættelse i den enkelte lejlighed.

Noter

5 - Vaskeri overskud, netto kr. 6.369

Indtægter - 9 afregninger (sidste år 9 afregninger kr. 65.288)	52.870
Elektrolux service og reparation	-14.536
Vaskemaskiner nedskrevet til kr. 0	-31.965
	<u>6.369</u>

6 - Igangværende arbejder på ejendommen

- A. På foreningens ekstraordinære generalforsamling den 22. april 2010 blev bestyrelsen bemyndiget til at iværksætte arbejder for kr. 590.000.

Pr. 30/6-2011 er følgende arbejder udført:

Anvendt pr. 30/6 2010	-175.882
Blikkenslager; Toilet og 1. a conto vedr. gulv afløb	-55.605
Blikkenslager; Isolering af rør og ventiler kælder	-21.946
Elektriker; installation lamper, censorer og LED pærer	-203.478
Asfaltreparation	-125.430
I alt udført pr. 30/6-2011	-582.341
Bemyndigelse	590.000
Til restarbejder eller ej anvendt.....	<u>7.659</u>

Ovenstående arbejder er indeholdt i resultatsopgørelsens vedligeholdelse under blikkenslager, elektriker og asfaltreparation.

- B. På foreningens ordinære generalforsamling den 14. oktober 2010 blev bestyrelsen bemyndiget til at iværksætte renoveringsarbejder indenfor en beløbsramme af kr. 6.125.000 i henhold til den på generalforsamlingen fremlagte konsekvensberegning.

Pr. 30/6-2011 er følgende arbejder udført:

Kloak	-2.630.595
Faldstammer	-1.004.421
Etablering vaskekælder	-516.295
Miele vaskemaskiner + betalingssystem	-459.743
Lånesagsomkostninger	-228.738
Advokat	-96.667
Arkitekt	-68.231
I alt udført pr. 30/6-2011	-5.004.690
Bemyndigelse	6.125.000
Til restarbejder	<u>1.120.310</u>

Ovenstående udførte arbejder er aktiveret som igangværende byggeprojekt.