



REVISIONSFIRMAET • BRUUN-PEDERSEN • I/S

STATSAUTORISERET & REGISTREREDE REVISORER

• ROSENKÆRET 11 C, 2 • 2860 SØBORG • TLF. 35 43 32 32 • FAX 35 43 55 25 • Email post@bruun-pedersen.dk • www.bruun-pedersen.dk •

B. Bruun-Pedersen
Statsautoriseret revisor

L. Bruun-Pedersen
S. Bruun-Pedersen
Registrerede revisorer FRR

ANDELSBOLIGFORENINGEN NØRRE ALLE 13 - 13 H

ÅRSREGSKAB 2009

4. REGNSKABSÅR

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger.	2
Anvendt regnskabspraksis.	3
Bestyrelsens påtegning.	4
Resultatopgørelse.	5
Balance.	6 - 7
Revisionspåtegning.	8
Noter.	9 - 12

FORENINGSOPLYSNINGER

NAVN: Andelsboligforeningen Nørre Alle 13 - 13 H

ADRESSE: Nørre Alle 13
2200 København N..

EJENDOMMEN: Matr.nr. 170 udenbys Klædebo Kvarter

BYGGEÅR: 1879

BESTYRELSEN:
Formand Heidi Giedo Andersen
August Højmand-Jensen
Lars A. Nielsen
Peter Lykke Bundgård

ADMINISTRATOR: Advokat Nicolai Giødesen
Frederiksholms Kanal 22
1220 København K.
Tlf. 33 15 84 45

REVISION: Revisionsfirmaet Bruun-Pedersen I/S
Statsautoriserede- og registreret revisor
Rosenkæret 11 C
2860 Søborg.

BANK: Arbejdernes Landsbank
Amagerbrogade 60
2300 København S.

CVR-NR. 29 04 49 10

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for 2009 er aflagt i overensstemmelse med Andelsboliglovens bestemmelser for regnskabsaflæggelse, samt årsregnskabsloven, dog tilpasset god regnskabsskik for andelsboliger. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

RESULTATOPGØRELSEN

Indtægter og udgifter:

Indtægter og udgifter er indregnet i resultatopgørelsen med de beløb der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat:

Foreningen er skattepligtig af den andel af årets resultat, som kan henføres til erhvervsmæssig virksomhed med udlejning til andre end andelshavere i foreningen. Den beregnede skat for regnskabsåret er beregnet til kr. 0.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver:

Foreningens ejendom er optaget til anskaffelsessum med tillæg af omprioriterings-, renoverings- og forbedringsomkostninger.

Driftsmidler afskrives over 5 år.

Gældsforpligtelser:

Foreningens prioritetsgæld er optaget til nominel værdi pr. 31/12 2009.

Andelsværdier:

I henhold til bestemmelserne i Andelsboligforeningsloven og foreningens vedtægter er udarbejdet forslag fra bestyrelsen til værdi af andelene, til godkendelse på generalforsamlingen. Værdiansættelsen fremgår af særskilt note.

BESTYRELSENS PÅTEGNING

Årsregnskabet for 2009 for andelsboligforeningen Nørre Alle 13 - 13 H, udviser et resultat på kr. 53.396 og en egenkapital på kr. 1.313.101.

Årsregnskabet indeholder efter vor opfattelse de nødvendige oplysninger til bedømmelse af Andelsboligforeningens drift og økonomiske stilling pr. 31. december 2009.

Der er i tiden efter regnskabsårets slutning ikke indtruffet begivenheder, der i væsentlig grad påvirker foreningens økonomiske stilling i forhold til nærværende årsregnskab.

København, den 6. april 2010

August Højmand-Jensen

Heidi Giedo Andersen
formand

Lars A. Nielsen

Peter Lykke Bundgård

RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2009

Note	<u>2009</u>	<u>2008</u> t.kr.
Indtægter:		
	2.474.594	2.363
	380.628	263
	296.210	315
	146.765	122
1	<u>305.074</u>	<u>25</u>
	<u>3.603.271</u>	<u>3.088</u>
Udgifter:		
	2.293.098	2.551
	239.037	215
2	181.716	193
3	211.020	260
4	336.262	293
5	161.166	130
6	121.110	80
	<u>6.466</u>	<u>6</u>
	<u>3.549.875</u>	<u>3.728</u>
Kapitaludgifter:		
	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>3.549.875</u>	<u>3.728</u>
	<u>53.396</u>	<u>-640</u>

STATUS PR. 31. DECEMBER 2009

AKTIVER

Note		<u>2009</u>	<u>2008</u> t.kr.
	Anlægsaktiver:		
7	Ejendommen matr.nr. 1170 Udenbys Klædebo Kvarater.	67.763.907	67.764
	Driftsmidler.	<u>12.933</u>	<u>19</u>
		<u>67.776.840</u>	<u>67.783</u>
	Omsætningsaktiver:		
	Restancer.	129.713	20
	Mellemregning med Bestyrelsen.	43.729	27
	Mellemregning med Administrator.	24.510	
	Arbejdernes Landsbank 0332151.	14	3
	Forudbetalte omkostninger.	<u>40.266</u>	<u>38</u>
		<u>238.232</u>	<u>88</u>
	AKTIVER I ALT.	<u>68.015.072</u>	<u>67.871</u>

PASSIVER

Note	<u>2009</u>	<u>2008</u> t.kr.
Egenkapital:		
9	Andelskapital.	2.313.500 2.283
10	Konto for prioritetsafdrag.	0 0
11	Overførsel.	<u>-1.000.399</u> <u>-1.053</u>
	<u>1.313.101</u>	<u>1.230</u>
Hensættelser:		
	Hensat til istandsættelse primo.	2.558.000 2.558
	Årets regulering.	<u>-167.268</u> 0
	Hensat til istandsættelse ultimo.	<u>2.390.732</u> <u>2.558</u>
Fremmedkapital:		
	Forudbetalt boligafgift.	2.630 2
12	Prioritetsgæld.	59.872.000 58.872
	Mellemregning med administrator.	58
	Depositum/forudbetalt husleje.	117.670 102
13	Varmeregnskab 2009/10.	-31.044 -1
	Arbejdernes Landsbank 0242411 kk max. 4.370.000	4.267.771 3.676
14	Kreditorer.	82.212 56
	Salgsafregning.	<u>318</u>
	<u>64.311.239</u>	<u>64.083</u>
	PASSIVER I ALT.	<u>68.015.072</u> <u>67.871</u>
15	Andelsværdi	

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING:

Til andelshaverne:

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Nørre Alle 13 - 13 H for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2009, omfattende bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabsprincip, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med lov om andelsboligforeninger, vedtægternes krav til regnskabsaflæggelse samt årsregnskabsloven, dog tilpasset god regnskabsskik for andelsboliger.

Bestyrelsens ansvar for årsrapporten:

Bestyrelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med lov om andelsboligforeninger samt vedtægternes krav til regnskabsaflæggelse. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at, på baggrund af administrators administration at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede uden væsentlige fejlinformationer, 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 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 vurdering af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af bestyrelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af bestyrelsen 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 andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2009, samt at resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2009 er i overensstemmelse med lov om andelsboligforeninger, vedtægternes krav til regnskabsaflæggelse samt årsregnskabsloven tilpasset god regnskabsskik for andelsboliger.

København, den 6. april 2010
Revisionsfirmaet Bruun-Pedersen I/S
statsautoriseret og registrerede revisorer


S. Bruun-Pedersen
registreret revisor FRR

NOTER

	<u>2009</u>	<u>2008</u> t.kr.
1. Diverse indtægter:		
Restancegebyr m.v.	574	1
Arbejdsweekend.	9.850	8
Vaskeriindtægt.	18.420	16
Salgsfortjeneste.	<u>276.230</u>	<u> </u>
	<u>305.074</u>	<u>25</u>
2. Renholdelse og vicevært:		
Rengøringsentreprise.	102.625	97
Renovation/container.	79.091	94
Rengøringsartikler m.v.	<u> </u>	<u>1</u>
	<u>181.716</u>	<u>192</u>
3. Forbrugsafgifter:		
Elektricitet.	47.881	52
Vandafgift.	<u>163.139</u>	<u>208</u>
	<u>211.020</u>	<u>260</u>
4. Driftsudgifter:		
Ejendomsskat.	153.864	147
Forsikringer.	41.768	41
Abonnement VVS.	30.250	30
Annoncer erhverv.	9.963	9
Hussvampelaboratorier.		6
Abonnement Guldager.	8.892	8
Gårdlaug m.v.	65.765	45
Skadedyr.	1.275	3
Lejetab.	<u>24.485</u>	<u>4</u>
	<u>336.262</u>	<u>293</u>

	<u>2009</u>	<u>2008</u> t.kr.
5. Administration:		
Kontorhold.	993	3
Telefongodtgørelse.	823	1
Knupskydningsomkostninger.	34.658	
Mødeomkostninger/generalforsamling.	999	2
Vurderingshonorar, ejendom.	8.700	9
Administrationshonorar.	99.107	98
Revisionshonorar.	11.500	11
Gebyrer.	448	1
Diverse.	<u>3.938</u>	<u>5</u>
	<u>161.166</u>	<u>130</u>
6. Vedligeholdelse:		
Centralvarmeanlæg.	41.469	
Vaskeri.	23.720	
Blikkenslager.	12.382	
Elektriker.	28.544	
Rådskade.	167.268	
- rådskade overført til hensættelser.	-167.268	
Bygninger.	8.219	
Låseservice.	3.651	
Fællesarealer.	<u>3.125</u>	
	<u>121.110</u>	<u>80</u>
7. Ejendommen:		
Saldo primo.	<u>66.086.916</u>	<u>66.087</u>
	<u>66.086.916</u>	<u>66.087</u>

Kontantværdi pr. 1/10 2008 68.000.000.

	<u>2009</u>	<u>2008</u> t.kr.
8. Driftsmidler:		
Saldo primo.	19.399	25
Afskrivning 5 år.	<u>-6.466</u>	<u>-6</u>
	<u>12.933</u>	<u>19</u>
9. Andelskapital:		
Andelskapital solgte lejligheder 3.305 m ² x kr. 700.	<u>2.313.500</u>	<u>2.283</u>
INDBETALT.	<u>2.313.500</u>	<u>2.283</u>
10. Konto for prioritetsafdrag:		
Saldo primo.	0	0
Årets afdrag.	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
11. Overførsel:		
Saldo primo.	-1.053.795	-414
Årets resultat.	<u>53.396</u>	<u>-640</u>
	<u>-1.000.399</u>	<u>-1.054</u>
12. Prioritetsgæld:		
	<u>Hovedstol</u>	<u>Afdrag</u>
	<u>Saldo</u>	<u>31/12-09</u>
BRF Kredit 4%.	59.872.000	<u>0</u>
		<u>59.872.000</u>
		<u>0</u>
		<u>59.872.000</u>
Kontantværdi pr. 31/12 2009 kr.58.848.788.		
13. Varmeregnskab 2009/10:		
A'conto varmeindbetalinger.	60.530	59
- afholdte udgifter.	<u>-91.574</u>	<u>-60</u>
	<u>-31.044</u>	<u>-1</u>

	<u>2009</u>	<u>2008</u> t.kr.
14. Kreditorer:		
Varmeafslutning.	17.415	
Revisor.	11.500	
Diverse håndværkere.	<u>53.297</u>	
	<u>82.212</u>	<u>56</u>
15. Andelsboligværdi:		
<i>Metode B:</i>		
Ejendomsvædi, kontant handelsværdi vurderet af statsautoriseret ejendomsmægler Richard Schmidt og valuar Finn Malling den 6. april 2010.		87.500.000
Aktiver i øvrigt.		<u>251.165</u>
		87.751.165
Prioritetsgæld, kontant.	58.848.788	
Foreningsgæld i øvrigt.	<u>6.829.971</u>	<u>-65.678.759</u>
		<u>22.072.406</u>
Værdi pr. andelskrone:		
Den indbetalte andelskapital udgør.	<u>2.313.500</u>	3.305 m ²
Værdien pr. andelskrone udgør.	<u>kr. 9,540</u>	(kr. 11,0133)
Værdien pr. m ² udgør.	<u>kr. 6.678,48</u>	(kr. 7.709,33)