

Registreret Revisor

**Revi Nord A/s**

Håndværkervej 8<sup>1mf.</sup> · 9000 Aalborg  
Tlf. 98 12 22 77 · Fax 98 12 44 77  
E-mail: aalborg@revi-nord.dk

**ÅRSRAPPORT 2009**

**ANDELSBOLIGFORENINGEN STØBERIET  
HENNING SMITHSVEJ 11-13  
9000 AALBORG**

**5. REGNSKABSÅR**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Bestyrelsens beretning	2
Revisionspåtegning	3
Anvendte regnskabsprincipper	4
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Bestyrelsens forslag til budget for 2010	10

**BESTYRELSENS BERETNING**

Foreningens regnskab udviser et overskud på kr. 35.266.

Resultatet foreslås overført til foreningens dispositionsfond, der herefter udgør kr. 2.225.132.

Bestyrelsen foreslår, at der ved værdiansættelse af andelens værdi, skal anvendes anskaffelsessum for den faste ejendom i henhold til lov om andelsboligforeninger § 5 stk. 2. Værdien af de enkelte andele er specificeret i note 5.

Aalborg, den 9/3 - 2010

Bestyrelsen:

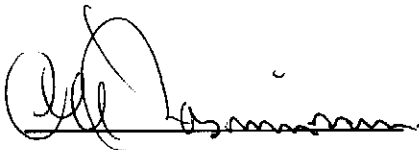


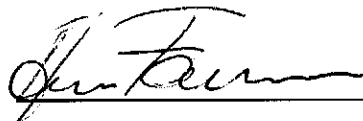
Formand











\_\_\_\_\_

## REVISIONSPÅTEGNING AFGIVET AF FORENINGENS UAFHÆNGIGE REVISOR

### Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Støberiet

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen Støberiet for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2009, omfattende bestyrelsesberetning, revisionspåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, beregning af andelenes værdi og noter. Årsrapporten aflægges efter Årsregnskabsloven med nødvendige tilpasninger, lov om andelsboligforeninger samt vedtægterne.

### Bestyrelsens ansvar for årsrapporten

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af årsrapporten og for, at årsrapporten er retvisende i overensstemmelse med Årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og præsentere en retvisende årsrapport uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis samt udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

### Revisors ansvar og den udførte revision

Vort ansvar er at afgive en konklusion om årsrapporten på grundlag af vor revision. Vi har udført vor revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi overholder 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 regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for foreningens udarbejdelse og præsentation af en retvisende årsrapport, men ikke med det formål at afgive en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den regnskabspraksis, der er anvendt af bestyrelsen, er passende, og om rimeligheden af de regnskabsmæssige skøn, der er udøvet af bestyrelsen, 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.

### Forbehold

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 2009, samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2009, i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

Aalborg, den 27. januar 2010  
Revi Nord A/S  
Registreret revisionsaktieselskab



Vagn T. Larsen  
Registreret revisor

## ANVENDTE REGNSKABSPRINCIPPER

Årsrapporten for foreningen er udarbejdet ud fra de grundlæggende regnskabsprincipper med hensyn til værdiansættelse, periodisering og kontinuitet. De væsentligste værdiansættelses- og vurderingsprincipper er følgende:

### EJENDOMME M.M.

Ejendommen er opført til den godkendte anskaffelsessum med tillæg af forbedringer. Der foretages ikke afskrivninger på ejendommen.

### HENSÆTTELSER

Der er foretaget hensættelser til vedligeholdelse og fornyelser af ejendommen, således der opnås en mere kontinuerlig udvikling i resultater og leje.

### LANGFRISTET GÆLD

Gæld til Nordea Kredit kr. 52.880.000 er optaget som afdragsfrit rentegarantilån. Gælden opføres til nominelle restgæld. Lånet er afdragsfrit i 10 år.

## RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 2009

		<u>Budget 2009</u>	<u>2008</u>
<b>BOLIGBIDRAG:</b>			
Boligafgifter	2.745.397	2.692.517	2.256.180
Prioritetsrenter	- 2.531.243	- 2.478.000	- 2.470.303
Renter, bank	- 10.684	- 10.000	- 9.521
Ejendomsskat	- 43.640	- 43.640	- 53.475
El	- 57.380	- 57.000	- 56.042
Forsikring	- 31.163	- 31.000	- 30.336
Vedligeholdelse	- 26.413	- 50.000	- 32.230
Hensat til vedligeholdelse	- 25.000	0	0
<b>BOLIGBIDRAG I ALT</b>	<u>19.874</u>	<u>22.877</u>	<u>- 395.727</u>
<b>FÆLLESUDGIFTER:</b>			
Aconto indbetalinger	219.341	199.000	443.076
Indtægter vedr. arbejdsdag	3.500	0	3.600
Handelsgebyr	16.000	0	19.000
Indtægter venteliste	300	0	1.100
Ekstraordinære indtægter	26.060	0	1.167
Vand/varme differencer til indtægt	7.042	0	0
Abonnement	0	- 600	- 562
Renovation	- 96.660	- 95.000	- 94.912
Abonnement, elevator	- 16.559	- 16.000	- 15.424
Reparation elevator	- 6.873	0	- 10.613
Rengøring	- 10.098	0	- 5.886
Vicevært	- 45.500	- 42.000	- 38.500
<b>Administration:</b>			
Kontorhold	- 2.764	- 1.500	- 1.516
Telefon	- 3.487	- 3.500	- 3.440
Telefongodtgørelse bestyrelsen	- 2.000	0	0
Møder og generalforsamling	- 6.169	- 4.000	- 3.797
Blomster og gaver	- 620	- 1.500	- 1.383
Kontingenter	- 8.749	- 8.550	- 8.225
Regnskabsmæssig assistance	0	0	- 7.000
Revision	- 5.000	- 5.000	- 5.062
Administration	- 25.000	- 25.000	- 11.225
Konsulent vedr. ejendomsskat	- 22.147	0	0
PBS, gebyrer	- 5.225	- 5.500	- 5.355
<b>FÆLLESUDGIFTER I ALT</b>	<u>15.392</u>	<u>- 9.150</u>	<u>255.043</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<u>35.266</u>	<u>13.727</u>	<u>- 140.684</u>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2009

## AKTIVER

<u>Note</u>	<u>2008</u>	
Ejendom:		
Anskaffelsessum 1/1-2009		
(Ejendomsværdi 1/10 2008 kr. 72.000.000)	<u>69.897.000</u>	<u>69.897.000</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b><u>69.897.000</u></b>	<b><u>69.897.000</u></b>
Tilgodehavende:		
Tilgodehavende leje	24.545	4.984
Aconto varmebetalinger	82.970	65.141
Aconto vandbetalinger	<u>62.257</u>	<u>62.446</u>
I alt	<u>169.772</u>	<u>132.571</u>
Likvide beholdninger:		
Kassebeholdning	3.000	0
Nordea Bank 5907508937	<u>3.750.900</u>	<u>2.835.033</u>
I alt	<u>3.753.900</u>	<u>2.835.033</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b><u>3.923.672</u></b>	<b><u>2.967.604</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b><u>73.820.672</u></b>	<b><u>72.864.604</u></b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2009

## PASSIVER

<u>Note</u>		<u>2008</u>
1. Indskud	13.982.000	13.982.000
2. Dispositionsfond	<u>2.225.132</u>	<u>2.189.866</u>
EGENKAPITAL I ALT	<u>16.207.132</u>	<u>16.171.866</u>
3. Hensat til vedligeholdelse	<u>25.000</u>	<u>0</u>
HENSÆTTELSER I ALT	<u>25.000</u>	<u>0</u>
4. Nordea Kredit	52.880.000	52.880.000
Nordea Bank	<u>3.577.491</u>	<u>3.608.939</u>
LANGFRISTET GÆLD I ALT	<u>56.457.491</u>	<u>56.488.939</u>
Skyldige omkostninger	22.407	12.643
Forudbetalinger	0	4.678
Mellemregning vedr. handel	926.442	0
Afsluttet vand- og varmeregnskab	0	7.978
Aconto indbetalinger vand	62.750	62.500
Aconto indbetalinger varme	<u>119.450</u>	<u>116.000</u>
KORTFRISTET GÆLD I ALT	<u>1.131.049</u>	<u>203.799</u>
GÆLD OG HENSÆTTELSER I ALT	<u>57.613.540</u>	<u>56.692.738</u>
PASSIVER I ALT	<u>73.820.672</u>	<u>72.864.604</u>
5. BEREGNING AF VÆRDI PÅ ANDELE		



## NOTER

## 1. INDSKUD:

2 andele á 206.000	412.000
6 andele á 220.000	1.320.000
2 andele á 242.000	484.000
2 andele á 244.000	488.000
1 andel á 251.000	251.000
6 andele á 258.000	1.548.000
6 andele á 260.000	1.560.000
3 andele á 268.000	804.000
1 andel á 283.000	283.000
1 andel á 284.000	284.000
1 andel á 286.000	286.000
1 andel á 287.000	287.000
3 andele á 301.000	903.000
3 andele á 303.000	909.000
3 andele á 304.000	912.000
3 andele á 307.000	921.000
1 andel á 315.000	315.000
1 andel á 353.000	353.000
1 andel á 369.000	369.000
1 andel á 423.000	423.000
1 andel á 429.000	429.000
1 andel á 441.000	<u>441.000</u>
	<u>13.982.000</u>

## 2. DISPOSITIONSFOND

Saldo pr. 1/1 2009	2.189.866
Årets resultat	<u>35.266</u>
	<u>2.225.132</u>

## 3. HENSÆTTELSE TIL VEDLIGEHOLDELSE:

Henlagt til vedligeholdelse primo	0
Henlagt i året	<u>25.000</u>
I alt hensat til senere vedligeholdelse	<u>25.000</u>

## NOTER

## 4. PRIORITETSGÆLD:

Obligationslån Nordea Kredit med fast swaprente på 4,27 % frem til 1/10 2016. Hovedstol kr. 52.880.000, lånet er afdragsfrit frem til 1/10 2016.

## 5. BEREGNING AF VÆRDI PÅ ANDELE:

I henhold til vedtægternes § 15 og lov om Andelsboligforeninger § 5 stk. 2 er hver andels værdi fastsat til:

Værdi af andelsbeviser efter anskaffelsessum:

Egenkapital ifølge balance

Værdi pr. indskudt andelskrone (16.207.132 : 13.982.000)	<u>1,15914</u>
--	----------------

Værdi af andelsbeviser efter den kontante ejendomsværdi:

Egenkapital ifølge regnskab

16.207.132

Ejendom til kontantværdi (72.000.000 – 69.897.000)

2.103.000

18.310.132

Værdi pr. indskudt andelskrone (18.310.132 : 13.982.000)	<u>1,30955</u>
--	----------------

**BESTYRELSENS FORSLAG TIL BUDGET FOR 2010**  
(1/1 – 31/12 2010)

	<u>Realiseret 2009</u>	<u>Forslag</u>	<u>Vedtaget</u>
<b>BOLIGBIDRAG:</b>			
Boligafgifter	2.745.397	2.749.949	
Prioritetsrenter	- 2.531.243	- 2.550.000	
Renter, bank	- 10.684	- 12.500	
Ejendomsskat	- 43.640	- 47.949	
El	- 57.380	- 58.000	
Forsikring	- 31.163	- 31.500	
Vedligeholdelse	- 26.413	- 50.000	
Hensat til vedligeholdelse	- 25.000	0	
<b>BOLIGBIDRAG I ALT</b>	<u>19.874</u>	<u>0</u>	
<b>FÆLLESUDGIFTER:</b>			
Aconto indbetalinger	219.341	221.502	
Indtægter vedr. arbejdsdag	3.500	0	
Handelsgebyr	16.000	14.000	
Indtægter venteliste	300	0	
Ekstraordinære indtægter	26.060	0	
Vand/varme differencer til indtægt	7.042	0	
Renovation	- 96.660	- 97.000	
Abonnement, elevator	- 16.559	- 18.000	
Reparation elevator	- 6.873	- 7.500	
Rengøring	- 10.098	- 8.400	
Vicevært	- 45.500	- 42.000	
<b>Administration:</b>			
Kontorhold	- 2.764	- 3.000	
Telefon	- 3.487	- 3.500	
Telefongodtgørelse bestyrelsen	- 2.000	- 4.000	
Møder og generalforsamling	- 6.169	- 6.500	
Blomster og gaver	- 620	- 1.500	
Kontingenter	- 8.749	- 9.250	
Revision	- 5.000	- 5.000	
Administration	- 25.000	- 25.500	
Konsulent vedr. ejendomsskat	- 22.147	0	
PBS, gebyrer	- 5.225	- 5.500	
<b>FÆLLESUDGIFTER I ALT</b>	<u>15.392</u>	<u>- 1.148</u>	
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<u>35.266</u>	<u>- 1.148</u>	

Der er budgetteret med forhøjelse af fællesudgifterne med kr. 50 pr. måned pr. andel fra den 1. april 2010. Der budgetteres endvidere med nedsættelse af boligafgifterne pr. 1. april 2010, samlet budgetteret nedsættelse kr. 87.995, nedsættelsen fordeles iht. andelsværdierne.