

A/B BELLEVUE I

ÅRSRAPPORT

2011

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på foreningens ordinære generalforsamling
den 19/4 2012

Vedtaget andelskrone 604,08

Dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger.....	2
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Hoved- og nøgletal.....	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	6
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Noter.....	10-14
Andelskroneberegning.....	14
Drifts- og likviditetsbudget 1. januar - 31. december 2012.....	15

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Bellevue I Serbiensgade 6, Østrigsgade 29-35, Bulgariensgade 5 2300 København S Ejendom: Matr. nr. 1660 Sundbyøster CVR-nr.: 22 05 15 12 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Martin Larsen, formand Jens Flyvholm Jane Qvist Lorenzen Rimtas Dargis Thea Vibe Lund
Administrator	CEJ Ejendomsadministration Meldahlsgade 5 1613 København V Tlf. nr. 33 33 82 82
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V Tlf. 39 15 52 00 Ledende revisor: Jørgen Lund
Pengeinstitut	Danske Bank Holmens Kanal 2 1091 København K

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Bellevue I.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2011 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 8. marts 2012

Administrator:

Pia Johansen

CEJ Ejendomsadministration

Bestyrelse:

Martin Larsen

Martin Larsen
Formand

Jens Flyvholm

Jens Flyvholm

Jane Qvist Lorenzen

Jane Qvist Lorenzen

Rimtas Dargis

Thea Vibe Lund

Thea Vibe Lund

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Bellevue I

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Bellevue I for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011 der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser. Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere revision ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for foreningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2011 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om hoved- og nøgletal

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst hoved- og nøgletal for foreningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i hoved- og nøgletal er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 8. marts 2012

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab


Morten Kenhof
Statsautoriseret revisor

HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi, og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Bellevue I anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Ejendom	Antal	Areal m ²
Andelslejligheder.....	59	3.580,00
	59	3.580,00
Grundareal i m ²		1.424,00
Nøgletal	kr. pr. m ² andel	kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering.....	11.034	11.034
Foreslået andelsværdi.....	8.449	
Reserver uden for foreslået andelsværdi.....	495	
		kr./m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....		614
Omkostninger m.v. i %		
Vedligeholdelsesomkostninger.....		37%
Øvrige omkostninger.....		33%
Finansielle poster, netto.....		20%
Afdrag.....		10%
		100%
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....		99%

UDVIKLING I HOVEDTAL

	2011	2010	2009	2008	2007
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2007 = index 100)	108	106	104	102	100
Andelskrone.....	639,48	637,62	627,26	644,03	711,24
Vedtaget på generalforsamlingen.....		604,08	604,08	604,08	604,08

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Bellevue I er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give oplysning om andelens værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 5.

Anvendt regnskabspraksis er ændret i forhold til tidligere år på en post. Der er under egenkapitalen oprettet en opskrivningsfond, hvor der posteres ændringer i dagsværdien af foreningens ejendom. Opskrivningen udgør kr. 30.568.953, som er forskellen imellem den seneste offentlige ejendomsværdi kr. 39.500.000 og ejendomsværdien pr. 1/1 1995 tillagt forbedringer kr. 8.931.047. Ændringen er alene foretaget for at forøge årsregnskabet informationsværdi for regnskabsbrugerne.

RESULTATOPGØRELSEN

Indtægter

Boligafgift der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er indgået til foreningen pr. 31. december 2011.

Udgifter

Ligeledes er alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningerne er betalt af foreningen pr. 31. december 2011.

Aktiver

Ejendommen matr. nr. 1660 Sundbyøster er bogført til offentlig vurdering pr. 1/10 2010.

Passiver

Prioritetsgæld kr. 8.890.450, er medtaget til nominel restgæld, hvilket vil sige, det beløb foreningen skal tilbagebetale ved normale afdrag. Såfremt foreningen ønskede at indfri gælden pr. 31. december 2011, skulle der betales et beløb svarende til gældens kursværdi kr. 9.064.468.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	Regnskab 2011 kr.	Regnskab 2010 tkr.	Budget (ej revideret) 2011 kr.
Andelsboligafgift.....		2.198.384	2.153	2.198.000
Lejeindtægt, erhverv.....		0	1	0
Diverse indtægter.....		10.150	1	1.000
Vaskeriindtægter.....		6.508	5	8.000
Byfornyelse.....		2.952	7	3.000
INDTÆGTER I ALT.....		2.217.994	2.167	2.210.000
Antenneregnskab.....		0	-2	0
Offentlige afgifter.....	1	-288.700	-215	-230.000
Forsikringer.....	2	-40.904	-45	-47.000
Renholdelse/gårdmandsløn.....	3	-198.170	-163	-170.000
Reparationer og vedligeholdelse.....	4	-130.801	-354	-350.000
Trapperenovering.....	5	-628.588	0	-1.000.000
Administrationsomkostninger.....	6	-186.838	-175	-185.000
UDGIFTER I ALT.....		1.474.001	954	1.982.000
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT.....		743.993	1.213	228.000
Finansielle indtægter.....	7	12.133	5	0
Finansielle omkostninger.....	8	-424.310	-430	-425.000
RESULTAT FØR AFDRAG.....		331.816	788	-197.000
Årets afdrag på prioritetsgæld.....		-215.639	-207	-211.000
ÅRETS RESULTAT.....		116.177	581	-408.000

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2011 kr.	2010 tkr.
Ejendommen matr. nr. 1660 Sundbyøster	9	39.500.000	39.500
Vaskeri	10	179.229	0
Materielle anlægsaktiver		39.679.229	39.500
ANLÆGSAKTIVER		39.679.229	39.500
Tilgodehavende boligafgift og leje		16.301	22
Antenneregnskab		1.149	0
Forsikringssager		12.053	0
Mellemregning administrator		11.855	6
Diverse tilgodehavender		13.601	43
Forudbetalte omkostninger		0	41
Varmeregnskab 2011/12	11	16.884	22
Vandregnskab 2010/11	16	0	9
Tilgodehavender		71.843	143
Likvide midler	12	2.005.884	1.451
Likvide beholdninger		2.005.884	1.451
OMSÆTNINGSAKTIVER		2.077.727	1.594
AKTIVER		41.756.956	41.094

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2011 kr.	2010 tkr.
Andelskapital		50.070	50
Tab- og vindingskonto.....	13	1.574.043	31.811
Opskrivningsfond.....	14	30.568.953	0
EGENKAPITAL		32.193.066	31.861
Prioritetsgæld	15	8.890.450	9.106
Langfristede gældsforpligtelser.....		8.890.450	9.106
Vandregnskab 2010/11.....	16	86.385	0
Vandregnskab 2011/12.....		9.957	0
Vandregnskab 2009/10.....		0	27
Varmeregnskab 2010/11.....		43.181	6
Skyldige omkostninger.....	17	533.917	94
Kortfristede gældsforpligtelser		673.440	127
GÆLDSFORPLIGTELSER		9.563.890	9.233
PASSIVER.....		41.756.956	41.094
 Eventualposter mv.	 18		
Andelskroneberegning	19		

NOTER

	2011 kr.	2010 tkr.	Note
Offentlige afgifter			1
Ejendomsskat.....	116.501	109	
Renovation.....	107.922	92	
Elektricitet og gas.....	25.599	14	
Ejendommens andel af vandudgifter 2009/10.....	38.678	0	
	288.700	215	
Forsikringer			2
Ejendomsforsikring.....	40.904	41	
Ansvarsforsikring.....	0	1	
Løsøreforsikring.....	0	3	
	40.904	45	
Renholdelse/gårdmandsløn			3
Viceværtsservice.....	170.831	163	
Snerydning/saltning.....	27.339	0	
	198.170	163	
Reparationer og vedligeholdelse			4
Vinduer og døre.....	18.875	24	
Murer.....	0	2	
Fælleslokaler udgifter.....	0	2	
Altaner.....	0	32	
Konsulentonorar.....	0	64	
Svampeskade.....	0	116	
Serviceaftale Guldager.....	4.600	4	
Blikkenslager.....	32.189	28	
El-installationer.....	4.389	37	
Låse og nøgler.....	4.214	5	
Maler.....	0	4	
Serviceaftale Eletrolux.....	7.664	7	
Gårdlaug.....	10.752	29	
Diverse vedligeholdelse.....	1.797	0	
Porttelefon.....	2.621	0	
Kloakarbejde.....	43.700	0	
	130.801	354	
Trapperenovering			5
Opsat sensorlamper.....	9.938	0	
Renovering af trappetårne bagtrappe.....	329.014	0	
Maling af 2 hovedtrapper.....	289.638	0	
	628.590	0	

	2011 kr.	2010 tkr.	
Administrationsomkostninger			6
Revision.....	24.375	24	
Administration.....	118.806	100	
Vand- og varmeregnskab.....	21.783	25	
Generalforsamling/bestyrelsesmøder m.m.....	11.538	4	
Telefonudgifter.....	4.400	16	
Porto/gebyrer/stempel.....	5.936	6	
	186.838	175	
Finansielle indtægter			7
Pengeinstitutter.....	12.133	5	
	12.133	5	
Finansielle omkostninger			8
Prioritetsrenter.....	419.272	429	
Morarenter.....	5.038	1	
	424.310	430	
Ejendommen matr. nr. 1660 Sundbyøster			9
Offentlig vurdering 1/1 1995.....	5.500.000	5.500	
Tilgang fjernvarme 1995.....	2.996.343	2.996	
Tilgang fjernvarmeanlæg 1996.....	299.704	300	
Tilgang tagisolering 1996.....	135.000	135	
Opskrivning til offentlig vurdering 1/1 2000.....	368.953	369	
Opskrivning til offentlig vurdering 1/1 2001.....	450.000	450	
Opskrivning til handelsværdi iflg. vurdering pr. 29/1 2003.....	6.850.000	6.850	
Opskrivning til handelsværdi iflg. vurdering pr. 20/12 2004.....	1.400.000	1.400	
Opskrivning til handelsværdi iflg. vurdering pr. 28/2 2006.....	20.500.000	20.500	
Opskrivning til handelsværdi iflg. vurdering pr. 29/1 2008.....	5.500.000	5.500	
Regulering til offentlig vurdering 1/10 2008.....	-4.500.000	-4.500	
	39.500.000	39.500	
Vaskeri			10
Tilgang 2011, 2 stk. vaskemaskiner, 1 stk. tørretumbler samt installation.....	179.229	0	
Årets afskrivninger.....	0	0	
	179.229	0	
Varmeregnskab 2011/12			11
Varmeforbrug.....	72.592	75	
Aconto indbetalinger.....	-55.708	-53	
	16.884	22	

NOTER

	2011 kr.	2010 tkr.	Note			
Likvide midler			12			
Kassebeholdning.....	860	0				
Danske Bank.....	2.005.024	1.451				
	2.005.884	1.451				
Tab- og vindingskonto			13			
Saldo, primo.....	31.811.180	31.023				
Årets resultat før afdrag.....	331.816	788				
Overført til opskrivningsfond.....	-30.568.953	0				
	1.574.043	31.811				
Opskrivningsfond			14			
Saldo, primo.....	0	0				
Overført fra tabs- og vindingskonto.....	30.568.953	0				
	30.568.953	0				
Prioritetsgæld			15			
	Hoved- stol	Rest- løbetid	Afdrag	Renter	Restgæld Ultimo	Kursværdi Ultimo
RealKredit						
Danmark 4%.....	10.116.000	23,75	215.639	419.272	8.890.450	9.064.468
			215.639	419.272	8.890.450	9.064.468
Ovenstående lån er et kontant annuitetslån.						
Vandregnskab 2010/11						16
Vandudgifter.....				-92.577		-39
Aconto indbetalinger.....				178.962		30
				86.385		-9

NOTER

		Note
Skyldige omkostninger		17
Vandskade.....	0	6
Hensat snerydning.....	0	22
El.....	0	2
Brunata varmeregnskab.....	0	18
Bestyrelsesmiddag.....	0	9
Afsat revision.....	24.375	24
Diverse.....	200	12
Maling af hovedtrapper.....	289.638	0
Øens murerfirma.....	2.850	0
MIH VVS.....	18.750	0
Den lille tømrer.....	18.875	0
Electrolux.....	179.229	0
	533.917	93

Eventualposter mv.

18

Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser: der er i ejendommen tinglyst et ejerpantebrev på nom. kr. 1.000.000.

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

NOTER

Note

Egenkapital ('andelenes værdi')

19

I henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber §5 skal vi oplyse at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 32.193.066

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen.....	0
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	0
3. Kontant ejendomsværdi.....	39.500.000

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter kontantejendomsværdien **1. oktober 2010** kan herefter opgøres således:

Bogført egenkapital 31. december 2011.....		32.193.066
Kursværdi prioritetsgæld.....	9.064.468	
Bogført værdi prioritetsgæld.....	<u>8.890.450</u>	-174.018
Foreningens formue pr. 31. december 2011.....		32.019.048

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at gange det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset med nedenstående andelskroneværdi:

$$\frac{32.019.048}{50.070} = 639,48 \text{ (637,62 pr. 31/12 2010)}$$

Bestyrelsen foreslår at andelskronen fastholdes uændret til 604,08.

DRIFTS- OG LIKVIDITETSBUDET 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Budget (ej revideret) 2012 kr.	Regnskab 2011 kr.
Andelsboligafgift (inkl. 2% stigning pr. 1/1 2012)	2.242.000	2.198.384
Diverse indtægter.....	5.000	10.150
Vaskeriindtægter.....	5.000	6.508
Byfornyelse.....	0	2.952
Indtægter i alt	2.252.000	2.217.994
Prioritetsrenter.....	-405.000	-419.272
Ejendomsskat.....	-120.000	-116.501
Renovation.....	-111.000	-107.922
Foreningens andel af vandudgifter 2009/10.....	0	-38.678
Elektricitet og gas.....	-25.000	-25.599
Ejendomsforsikring.....	-41.000	-40.904
Viceværtsservice.....	-172.000	-198.170
Reparationer og vedligeholdelse.....	-400.000	-130.801
Trapperenovering.....	-600.000	-628.588
Administrationsomkostninger.....	-85.000	-43.657
Revision.....	-25.000	-24.375
Administrationshonorar.....	-125.000	-118.806
Finansielle indtægter.....	10.000	12.133
Finansielle omkostninger.....	-5.000	-5.038
Årets afdrag på prioritetsgæld.....	-230.000	-215.639
Afskrivninger.....	-18.000	0
Udgifter i alt.....	2.352.000	2.101.817
ÅRETS RESULTAT.....	-100.000	116.177
LIKVIDITETSOVERSIGT PR. 31/12 2012		
Likvide midler pr. 1/1 2012.....	2.005.900	
Afskrivninger.....	18.000	
Indbetaling tilgodehavender.....	55.000	
Resultat ifølge driftsbudget.....	-100.000	
Varme- og vandregnskab	-79.500	
Betaling af skyldige omkostninger m.v.....	-533.900	
LIKVIDITETSRESERVE PR. 31/12 2012.....	1.365.500	