

**ANDELSBOLIGFORENINGEN SOLBJERG**

**ÅRSREGNSKAB 2007**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
Bestyrelsens regnskabserklæring	2
Revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	5
Balance, aktiver	6
Balance, passiver	7
Noter	8-10
Netto-pengestrømsanalyse	11
Udkast til likviditetsbudget	12
Beregning af indre værdi	13

## BESTYRELSENS REGNSKABSERKLÆRING

Det er bestyrelsens opfattelse, at omstående resultatopgørelse giver et retvisende billede af det forgangne års indtægter og udgifter, og at den efterfølgende balance giver et ligeledes retvisende billede af vores forenings økonomiske stilling ved udgangen af året 2007.

Der er ikke efter regnskabsårets udløb indtrådt hændelser af væsentlig betydning for vores vurderinger som nævnt ovenfor.

Vi skal derfor indstille regnskabet for året 2007 til generalforsamlingens godkendelse.

I bestyrelsen:

Flemming Lübbers  
formand

Gert Olsen

Steen Nicolajsen

Nanette Andreasen

Dan Siesing

## REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i A/B Solbjerg

### Påtegning på årsregnskabet

Jeg har revideret årsregnskabet for A/B Solbjerg for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2007, omfattende bestyrelsens regnskabserklæring, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede af foreningens økonomiske stilling. 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

Mit ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af min revision. Jeg har udført min revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at jeg 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 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 ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2007 samt af resultatet af foreningens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2007.

København den 5. marts 2008

**HANS JØRGEN OXENBØLL**  
STATSAUTORISERET REVISIONSPARTSSELSKAB

H.J.Oxenbøll  
statsautoriseret revisor

HANS JØRGEN OXENBØLL  
STATSAUTORISERET REVISIONSPARTSSELSKAB

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Generelt

Regnskabet er opgjort i overensstemmelse med god og ordentlig regnskabsskik. De anvendte regnskabsprincipper er uændrede i forhold til sidste år.

### Resultatopgørelsen

Boligafgifter og øvrige indtægter for regnskabsperioden er medtaget, uanset om de er betalt eller ej ved regnskabsårets udløb, og modtagne forudbetalinger er holdt ude fra resultatopgørelsen.

Udgifter er medtaget i regnskabet i det omfang de vedrører året, uanset betalingstidspunktet.

Vedligeholdelsesomkostninger omfatter afholdte beløb som skønnes at være medgået til at holde ejendommen i samme stand som ved foreningens køb i 1961 med senere forbedringer.

### Balancen

#### Aktiver:

Foreningens ejendom indgår i regnskabet med den oprindelige anskaffelsessum, med tillæg af de i årenes løb udførte forbedringer på ejendommen og dens installationer, set i forhold til standarten ved foreningens overtagelse.

Der foretages ikke afskrivning på selve ejendommen. Der afskrives derimod via resultatopgørelsen på de indeholdte installationer i det omfang de formodes at have en kortere levetid end selve ejendommen.

Der foretages ikke opskrivning af ejendommens værdi til formodede handelsværdier eller offentlige vurderinger.

Indkøbte maskiner og inventar afskrives via resultatopgørelsen over deres formodede levetid.

#### Passiver:

Prioritetsgælden optages til det nominelle beløb for pantebrevsrestgælden, som svarer til det beløb der skal tilbagebetales i form af afdrag. Den kontante kursværdi er oplyst i beregningen af den indre værdi af andelskapitalen.

Foreningens egenkapital reguleres årligt med saldoen ifølge resultatopgørelsen, samt med eventuelle kapitalbevægelser som ikke er indeholdt i årets resultat.

**RESULTATOPGØRELSE**

	Note	2007 kr.	2006 t.kr.
Boligafgift		4.531.936	4.416
Byfornyelsestilskud		55.949	74
Øvrige indtægter	1	120.770	143
<b>Indtægter i alt</b>		<b>4.708.655</b>	<b>4.633</b>
Ejendomsskatter		515.692	492
Renovation m.m.		154.100	155
Vandafgift		211.452	134
Webnet vedr. 2005		-	51
Forsikringer		119.640	100
Elektricitet		91.420	68
Varmemester		334.968	348
Medhjælp (incl. varmemesterafløser)		317.642	310
Pensioner, lønsumsafgift, feriepenge m.v.		91.386	110
Renholdelse		13.417	11
Trapperenovering, rest iflg. forlig		324.910	17
Vedligeholdelse og renovering i øvrigt	2	507.067	734
<b>Driftsudgifter i alt</b>		<b>2.681.694</b>	<b>2.530</b>
<b>Administrationsomkostninger</b>	3	<b>455.468</b>	<b>470</b>
<b>RESULTAT FØR RENTER M.V.</b>		<b>1.571.493</b>	<b>1.633</b>
<b>Prioritetsrenter m.v.</b>			
Prioritetsydelse		1.325.514	1.707
Heraf afdrag		-839.393	-1.173
Låneomkostninger		-	13
Bankrenter, netto		12.609	-19
		<b>498.730</b>	<b>528</b>
<b>Afskrivninger</b>			
Maskiner, rest i 2006		-	8
Webnet, 10% p.a.		25.397	26
Fjernvarmeanlæg, 4% p.a.		49.240	49
Dørtelefoner, 4% p.a.		7.980	8
		<b>82.617</b>	<b>91</b>
<b>ÅRETS RESULTAT, OVERSKUD</b>		<b>990.146</b>	<b>1.014</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER**

	Note	2007 kr.	2006 t.kr.
<b>AKTIVER</b>			
Ejendommen matr.nr. 2532-39 af Brønshøj: (Ejendomsværdi 2006, 128 mill. kr.)			
Saldo pr. 1/1 2007		12.709.707	12.767
Webnet		177.779	203
Igangværende tagprojekt	4	29.686.486	1.735
Årets afskrivning på installationer		-57.220	-57
		<b>42.516.752</b>	<b>14.648</b>
Funktionærbolig, købt i 2004		384.394	385
Driftsmidler og inventar		-	0
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>42.901.146</b>	<b>15.033</b>
Kasse- og girobeholdning		15.501	20
Bankindestående		316.505	558
Andre tilgodehavender		80.879	27
Mellemregning med varmeregnskabet		-	7
Mellemregning vedr. kabel-TV m.v.	5	292.084	169
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>704.969</b>	<b>781</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>43.606.115</b>	<b>15.814</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER**

	Note	2007 kr.	2006 t.kr.
<b>PASSIVER</b>			
Prioritetsgæld	6	11.134.776	11.974
Depositum		3.000	3
<b>Langfristet gæld i alt</b>		<b>11.137.776</b>	<b>11.977</b>
Forudbetalt husleje m.v., netto		41.480	9
Tilbageholdt kildeskat m.v.		43.949	41
Beregnete feriepenge		76.000	76
Revisor		47.000	37
Mellemregning med varmeregnskabet		168.235	-
Byggelån		26.945.519	-
Øvrige skyldige udgifter, netto		405.698	413
<b>Kortfristet gæld i alt</b>		<b>27.727.881</b>	<b>576</b>
<b>GÆLD I ALT</b>		<b>38.865.657</b>	<b>12.553</b>
<b>Andelskapital</b>			
Saldo pr. 1/1		320.950	321
Nytegning ved salg af taglejlighed		3.447	-
		<b>324.397</b>	<b>321</b>
<b>Overført fra sidste år</b>			
Saldo pr. 1/1		2.939.020	1.677
Overskud iflg. resultatopgørelse		990.146	1.014
Indbetalt af ny andelshaver		486.895	-
Kurstab på lån		-	-104
Udgifter til tag i 2005, tilbageført		-	265
Indbetalt vedr. vinduer		-	88
		<b>4.416.061</b>	<b>2.940</b>
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>4.740.458</b>	<b>3.261</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>43.606.115</b>	<b>15.814</b>

## Garantiforpligtelse

Foreningen har i medfør af tidligere bestemmelserne i lov om andelsboliger m.v. afgivet garantierklæringer for en række nye andelshavere i årene 1998 - 2004

Beløbet udgjorde ved stiftelsen af lånene i alt 374 t.kr., og garantien løber højst 15 år.

Garantistillelsen skønnes ikke at medføre risiko for foreningen.



**NOTER**

	2007 kr.	2006 t.kr.
<b>1. ØVRIGE INDTÆGTER</b>		
Tillæg til boligafgiften:		
Vaskemaskiner	62.800	63
Kælderleje	1.260	1
Fremlejeafgifter	16.458	17
Ejerskiftegebyrer	18.100	16
Refunderede udlæg	12.625	38
Diverse	9.527	8
	<b>120.770</b>	<b>143</b>
<b>2. VEDLIGEHOLDELSE OG RENOVERING</b>		
Ingeniør	3.844	13
VVS incl. varmeanlæg	195.712	155
Murer	37.591	89
Elektriker	17.717	52
Maler og maling	1.228	33
Tømrer og snedker m.v.	16.709	46
Låsesmed	2.445	1
Kloak	24.763	21
Vedligeholdelse af vej, traktor m.v.	19.759	69
Gård og have	42.374	36
Centralvarmeanlæg, service	18.448	15
Øvrige, byggematerialer og værktøj m.v.	126.477	204
	<b>507.067</b>	<b>734</b>

**NOTER**

	2007 kr.	2006 t.kr.
<b>3. ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER</b>		
Administration	212.000	192
Varmeregnskab, målerservice, leje m.v.	47.607	97
Bestyrelseshonorar	59.000	59
Revisor	37.000	37
Mødeudgifter og generalforsamling	20.353	12
Telefoner	11.157	14
Kontorhold, porto, gebyrer og budpenge	34.541	34
Småanskaffelser	16.263	8
Øvrige, incl. juletræer	17.547	17
<b>Administrationsomkostninger</b>	<b>455.468</b>	<b>470</b>
<b>4. TAGPROJEKT (nyt tag + lejligheder)</b>		
Afholdte projektomkostninger pr 1/1	1.735.252	500
Afholdt i år	29.354.947	1.235
	<b>31.090.199</b>	<b>1.735</b>
Heraf solgt vedr. taglejligheder:		
Etablering	1.229.455	
Forbedringer	174.258	-1.403.713
	<b>29.686.486</b>	<b>1.735</b>
<b>5. ANTENNEREGNSKAB</b>		
Overført fra sidste år	-168.681	-116
Udgiftsført webnet vedr. 2005	-	51
Indbetalt af andelshaverne	296.154	295
<b>Til rådighed</b>	<b>127.473</b>	<b>230</b>
Betalt til TDC-kabel TV	274.662	247
Abonnement på webnet	102.000	109
CopyDan	32.895	33
Administration	10.000	10
Udgifter i alt	<b>419.557</b>	<b>399</b>
Overført til næste år	<b>-292.084</b>	<b>-169</b>

## NOTER

## 6. PRIORITETSGÆLD

	Udløb	2006	Afdrag 2007	2007
Realkredit Danmark 5,65%	2007	116.218	116.218	0
Realkredit Danmark 4%	2032	2.392.495	52.737	2.339.758
Realkredit Danmark 4%	2020	4.010.022	213.384	3.796.638
Realkredit Danmark 3%	2013	3.327.040	417.346	2.909.694
Realkredit Danmark 4%	2038	2.128.394	39.708	2.088.686
		<b>11.974.169</b>	<b>839.393</b>	<b>11.134.776</b>

**NETTO-PENGESTRØMSANALYSE**

	2007 kr.	2006 t.kr.
<b>FRA RESULTATOPGØRELSEN</b>		
Årets resultat	990.146	1.014
Afskrivninger (uden likviditetsvirkning)	82.617	91
<b>SELVFINANSIERING</b>	<b>1.072.763</b>	<b>1.105</b>
Ændring i omsætningsaktiver og kortfristet gæld (driftskapital)	36.407	250
Investeret i tagprojektet, netto	-27.951.234	-970
Byggelån	26.945.519	-
Nye lån, kontant	-	2.061
Afdrag på langfristet gæld	-839.393	-1.172
Indbetalt af andelshavere	490.342	88
<b>ÅRETS INVESTERINGER OG KAPITALBEVÆGELSER</b>	<b>-1.318.359</b>	<b>257</b>
<b>ÅRETS ÆNDRING AF LIKVIDITETEN</b>	<b>-245.596</b>	<b>1.362</b>
<b>Årets ændring af likviditeten specificeres:</b>		
Likvide beholdninger primo	577.602	-784
Likvide beholdninger ultimo	332.006	578
	<b>-245.596</b>	<b>1.362</b>

## UDKAST TIL LIKVIDITETSBUDGET FOR ÅRET 2008

(Uden tagprojekt)

	Budget 2008 t.kr.	Regnskab 2007 t.kr.
<b>INDBETALINGER</b>		
Boligafgifter	4.560	4.532
Foreslået forhøjelse pr. 1/7, 2%	43	-
Byfornyelsestilskud	38	56
Renter	5	13
Webnet vedr. 2006	109	-
Øvrige indtægter	125	121
<b>Indbetalinger i alt</b>	<b>4.880</b>	<b>4.722</b>
<b>UDBETALINGER</b>		
Prioritetsydelse (renter og afdrag)	1.200	1.326
Ejendomsskatter og afgifter	950	881
Forsikringer	125	120
Elektricitet	90	91
Varmemester	340	335
Medhjælp	325	318
Pensioner, lønsumsafgift, feriepenge m.v.	95	91
Renholdelse	15	13
Administration	220	212
Trapperenovering	-	325
Clorius	50	48
Bestyrelseshonorar	60	59
Revisor	40	37
Øvrige	100	100
	<b>3.610</b>	<b>3.956</b>
Til rest til vedligeholdelse og nyanskaffelser m.v.	1.270	507
<b>Udbetalinger i alt</b>	<b>4.880</b>	<b>4.463</b>
<b>Kasseoverskud</b>	<b>0</b>	<b>259</b>

**INDRE VÆRDI**

Indre værdi af foreningens andele foreslås af administrator opgjort således:

Egenkapital iflg. balance pr. 31/12 2007 4.740.458

**Merværdi for ejendommen\***

Årsreguleret ejendomsværdi pr. 1/10 2006	128.000.000	
Skønnet værdireduktion vedrørende taglejligheder	-6.000.000	
Bogført værdi af ejendommen	-12.830.266	109.169.734

**Kursregulering af prioritetsgæld**

Nominal værdi	11.137.776	
Kontant værdi	-10.253.454	884.322
		<b>114.794.514</b>
Regulering for kontant betalte vinduer		-1.398.164
		<b>113.396.350</b>

Indre værdi pr. 100 kr. andelskapital 34.956,04  
(sidste år 36.620,28 kr.)

Tillæg pr. kvm for kontant betalte vinduer 382,90

**\*Etableringsværdien af taglejlighederne er udeholdt af såvel den offentlige ejendomsværdi som den bogførte værdi af ejendommen.**