

INTERNT
EKSEMPLAR



A/B Bjerring Hus

CVR-NR. 25 77 77 35

ÅRSRAPPORT FOR 2010/11

(10. Regnskabsår)

Nærværende regnskab erstatter tidligere
udarbejdet regnskab dateret 4. april 2012

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	4
Årsrapport for 2010/11	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelsen	9
Balancen	10
Noter til resultatopgørelsen	12
Noter til balancen	15
Beregning af andelsværdi	18

FORENINGSOPLYSNINGER**Foreningen**

A/B Bjerring Hus
Julius Blomsgade 43-49 / Stefansgade 31
2200 København N
Matr.nr. 2016, Udenbys Klædebo Kvarter

CVR-nr. 25 77 77 35
Stiften den 1. juni 2000
Hjemsted: Københavns Kommune
Regnskabsperiode: 01.09.10 - 31.12.11
10. regnskabsår

Bestyrelsen

René K. Boesen, formand
Thilo Jacobsen
Jon Jacobsen
Thomas Elnegaard Hebsgaard
Patricia Kjerulf

Administrator

Datea
Lyngby Hovedgade 4
2800 Kgs. Lyngby

Bank

Nordea Bank
Hovedvejen 112
2600 Glostrup

Revisor

TT Revision
Statsautoriseret revisionsanpartsselskab
Vester Voldgade 107
1552 København V

Godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2012

Dirigent

BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapport for A/B Bjerring Hus. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

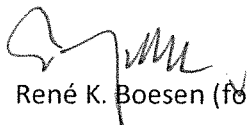
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.11, samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.09.10 – 31.12.11.

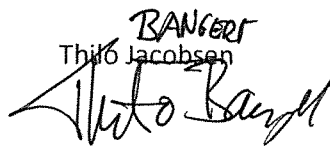
Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

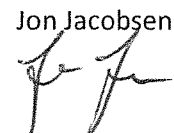
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

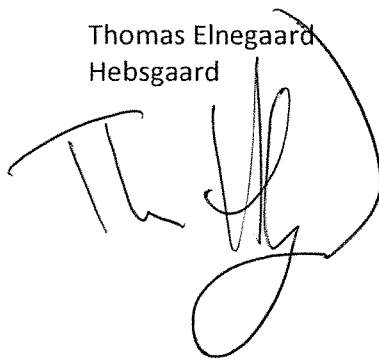
København, den 13. april 2012

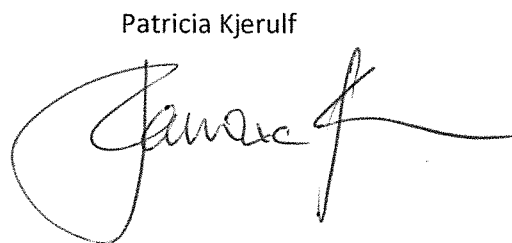
Bestyrelsen


René K. Boesen (formand)


Thilo Jacobsen

Jon Jacobsen


Thomas Elnegaard
Hebsgaard


Patricia Kjerulf


DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

TIL ANDELSHAVERNE I ANDELSBOLIGFORENINGEN BJERRING HUS

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Bjerring Hus for regnskabsåret 1. september 2010 – 31. december 2011 omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. 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 revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav 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 virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt 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.

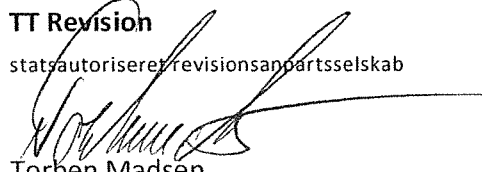
DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET (FORTSAT)**Konklusion**

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2011 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2010 – 31. december 2011 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 13. april 2012

TT Revision

statsautoriseret revisionsanpartsselskab



Torben Madsen

statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsrapporten for A/B Bjerring Hus er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter. 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 andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 5.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år. Dog er regnskabsåret omlagt, hvorfor indeværende regnskabsperiode udgør 16 måneder mod sammenligningstallene, som udgjorde 12 måneder.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer mv. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indekslån mv.).

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris. Ved efterfølgende indregning værdiansættes ejendommen til kostpris med tillæg af evt. forbedringer.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige, materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Inventar, driftsmateriel mv.
Byfornyelse

5-10 år
25 år

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i dagsværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) samt resterende overførsel af årets resultat.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til nominel lånerestgæld.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Hensættelse til udskudt skat

Foreningens vedtægter bestemmer, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

ØVRIGE NOTER

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af side 18. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 14. Vedtægterne bestemmer desuden i § 14.1.1., at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

RESULTATOPGØRELSEN

Note	Realiseret 2010/11 kr. (16 mdr)	Budget 2010/11 kr.	Realiseret 2009/10 kr. (12 mdr.)
Indtægter			
Boligaft	2.524.191	2.524.191	1.893.784
1. Lejeindtægt	131.776	131.000	88.000
Øvrige indtægter	13.040	13.040	9.780
Indtægter i alt	2.669.007	2.668.231	1.991.564
Omkostninger			
Ejendomsskatter	-129.883	-129.164	-90.536
Forsikringer	-46.455	-45.333	-33.195
2. Forbrugsafgifter	-208.376	-215.089	-162.217
3. Renholdelse og vicevært	-233.995	-289.348	-227.339
4. Reparation og vedligeholdelse	-168.029	-133.333	-403.892
5. Administrationsudgifter	-206.307	-210.408	-195.481
Afskrivninger	-608.452	-596.133	-608.420
Omkostninger i alt	-1.601.497	-1.618.809	-1.721.080
Resultat før finansielle poster	1.067.509	1.049.421	270.484
6. Finansielle indtægter	23.722	6.667	33.383
7. Finansielle omkostninger	-1.194.914	-1.185.333	-955.381
Finansielle poster i alt	-1.171.192	-1.178.667	-921.998
Resultat før skat	-103.683	-129.245	-651.514
Skat af årets resultat	-13.925	0	-7.825
Regulering af tidl. års skat	0	0	41.780
Årets resultat	-117.608	-129.245	-617.559
Forsalg til resultatdisponering			
Årets resultat	-117.608		-617.559
Betalte prioritetsafdrag	-418.443		-354.635
Betalte bankafdrag	-40.357		-30.270
Regnskabsmæssige afskrivninger	608.452		608.420
Likviditetsresultat i alt	32.044		-394.044

BALANCEN

Note	31.12.11 kr.	31.08.10 kr.
AKTIVER		
Ejendommen	9.050.000	9.050.000
Byfornyelse	12.038.436	12.603.047
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	406.833	450.675
8. Materielle anlægsaktiver i alt	21.495.269	22.103.722
Anlægsaktiver i alt	21.495.269	22.103.722
Restancer, andelshavere	12.949	0
13. Varmeregnskab	20.688	56.975
9. Andre tilgodehavender	19.846	2.863
Periodeafgrænsningsposter	47.780	69.844
Tilgodehavender i alt	101.263	129.682
10. Likvide beholdninger i alt	1.255.710	196.125
Omsætningsaktiver i alt	1.356.973	325.807
Aktiver i alt	22.852.242	22.429.529

BALANCEN

Note	31.12.11 kr.	31.08.10 kr.
PASSIVER		
Andelsindskud	92.962	94.519
Reserver for overført resultat	1.951.310	2.725.789
11. Egenkapital i alt	2.044.273	2.820.308
12. Prioritetsgæld	18.358.211	15.203.268
Banklån	374.243	384.325
Deposita	375.748	334.567
Langfristede gældsforpligtelser i alt	19.108.202	15.922.161
Kort del af prioritetsgæld	418.443	395.245
Kassekredit	402.802	3.054.427
Foreningsskat	13.925	7.825
Forudbetalt boligafgift og leje	0	11.590
Mellemregning administrator	0	255
Mellemregning ved salg af andel	782.509	0
14. Anden gæld	82.088	66.058
Periodeafgrænsningsposter, renter	0	151.660
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.699.767	3.687.060
Gældsforpligtelser i alt	20.807.969	19.609.221
Passiver i alt	22.852.242	22.429.529
15. Sikkerhedsstillelser		
16. Afgivne garantier		
17. Ejendomsavancebeskatning		

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN

Note	Realiseret 2010/11 kr. (16 mdr)	Budget 2010/11 kr.	Realiseret 2009/10 kr. (12 mdr.)
1. Lejeindtægter			
Lejeindtægter, erhvervslejemål	131.776	131.000	88.000
Lejeindtægter i alt	131.776	131.000	88.000
2. Forbrugsafgifter			
Vandafgift	98.612	113.333	84.619
Renovation	73.291	72.423	56.361
Elforbrug	36.474	29.333	21.238
Forbrugsafgifter i alt	208.376	215.089	162.217
3. Renholdelse og vicevært			
Forsikringer	0	3.644	1.293
Viceværtsservice	41.248	41.333	37.672
Trappevask	128.299	133.333	118.074
Snerydning	25.811	40.000	33.229
Mindre nyanskaffelser	0	0	294
Vejlaug	9.957	40.357	13.766
Gårdlaug	28.680	30.680	23.010
Renholdelse og vicevært i alt	233.995	289.348	227.339

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN

Note	Realiseret 2010/11 kr. (16 mdr)	Budget 2010/11 kr.	Realiseret 2009/10 kr. (12 mdr.)
4. Reparation og vedligeholdelse			
Varmeanlæg	82.672		85.590
Tag	25.413		47.950
Facaderenovering	7.875		49.263
Udvendige vinduer og dører	11.021		72.151
Porte	1.555		1.171
Indvendig vedligeholdelse i øvrigt	0		5.994
Vedligeholdelse, tidl. år	0		125.062
Elektriker	28.664		2.100
VVS	0		8.156
Beplantninger	5.157		0
Varme og vand, ledige lejemål	0		1.916
Varmemåler	5.674		4.539
Reparation og vedligeholdelse i alt	168.029	133.333	403.892
5. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	118.461	116.208	67.167
Revisionshonorar	15.000	21.333	14.000
Revisionshonorar, tidl. år	-17.219	0	29.525
Varmeregnskabshonorar	17.180	26.667	20.151
Gebyrer mv.	9.888	2.000	3.027
Konsulentbistand i øvrigt	36.145	13.333	0
Bestyrelseshonorar	0	16.000	16.000
Bestyrelseshonorar, tidl. år	0	0	16.000
Møder og generalforsamling mv.	7.142	10.667	8.745
Telefongodtgørelse	4.595	4.200	3.750
Repræsentation	2.400	0	0
Kontorartikler	10.806	0	9.527
Øvrige omkostninger	1.909	0	7.588
Administrationsomkostninger i alt	206.307	210.408	195.481

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN

Note	Realiseret 2010/11 kr. (16 mdr)	Budget 2010/11 kr.	Realiseret 2009/10 kr. (12 mdr.)
6. Finansielle indtægter			
Renteindtægter bank	4.816		5.299
Offentlig støtte til prioritetsgæld	18.906		28.083
Finansielle indtægter i alt	23.722	6.667	33.383
7. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	1.049.625		791.895
Renteomkostninger bank	20.930		139.413
Fælleslån	30.275		24.073
Låneomkostninger	93.685		0
Renteomkostninger i øvrigt	399		0
Finansielle omkostninger i alt	1.194.914	1.185.333	955.381

NOTER TIL BALANCEN

Note

8. Materielle anlægsaktiver

	Ejendommen	Byfornyelse	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris, primo	9.050.000	14.115.229	704.251
Kostpris, ultimo	9.050.000	14.115.229	704.251
Af- og nedskrivninger, primo	0	-1.512.183	-253.576
Afskrivninger i året	0	-564.610	-43.842
Af- og nedskrivninger, ultimo	0	-2.076.793	-297.418
Regnskabsmæssig værdi ultimo	9.050.000	12.038.436	406.833

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 01.10.10 udgør kr. 43.500.000.

31.12.11 **31.08.10**
kr. **kr.**

9. Andre tilgodehavender

Forsikringsskader	19.846	0
Mellemregning med anden forening	0	2.863
Andre tilgodehavender i alt	19.846	2.863

10. Likvide beholdninger

Nordea, kontonr. 0567 152 421	17.843	1.865
Nordea, kontonr. 0306 152 440	25.796	25.699
Nordea, kontonr. 7556 639 862	1.212.071	168.562
Likvide beholdninger i alt	1.255.710	196.125

11. Egenkapital

	Andelsindskud	Reserver for overført resultat
Saldo primo	94.519	2.725.789
Kurstab ved låneomlægning	0	-656.871
Korrektion	-1.557	0
Årets resultat	0	-117.608
Egenkapital i alt	92.962	1.951.310

NOTER TIL BALANCEN

12. Prioritetsgæld	Kursværdi	Renter og bidrag i årets løb	Betalte afdrag i årets løb	Nominel lånerestgæld
Nordea, Rnt. 5%, Opr. t.kr. 5.112, restløbetid 0 år	0	193.099	71.546	0
Nordea, Rnt. 2%, Opr. t.kr. 350, restløbetid 0 år	0	4.110	7.287	0
Nordea, Rnt. 2%, Opr. t.kr. 8.000, restløbetid 0 år	0	182.495	134.623	0
Nordea, Rnt. 4%, Opr. T.kr. 4.000, restløbetid 0 år	0	115.290	58.871	0
Nordea, Rnt. 4%, Opr. T.kr. 3.500, restløbetid 28,9 år	3.464.404	160.936	61.446	3.426.324
Nordea, Rnt. 4%, Opr. T.kr. 15.435, restløbetid 29,9 år	15.736.627	241.483	84.670	15.350.330
Prioritetsgæld i alt	19.201.031	897.413	418.443	18.776.654
Andel af prioritetsgælden der forfalder således:				
Inden 1 år				418.443
Over 5 år				16.984.475
			31.12.11	31.08.10
			Kr.	Kr.
13. Varmeregnskab				
Indbetalt a conto			178.700	204.800
Fjernvarmeomkostning			-199.388	-261.775
Varmeregnskab i alt			-20.688	-56.975
14. Anden gæld				
Revisor			15.000	14.000
Forsikring			40.264	0
Vandafgift			0	6.971
El-forbrug			0	3.991
Gård- og vejlaug			0	15.340
Ejendomsservice			10.449	13.825
Anden gæld i øvrigt			16.375	11.931
Anden gæld i alt			82.088	66.058

NOTER

15. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.kr. 18.776 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.11 udgør t.kr. 9.050.

Foreningen har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 340, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til bankinstitutter.

Til sikkerhed for "Gårdlaug" er vedtægterne tinglyst som pantstiftende for et beløb på kr. 30.000.

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud. Andelshaverne hæfter pro rata for kassekredit i pengeinstitut.

16. Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

17. Ejendomsavancebeskatning

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf.

BEREGNING AF ANDELSVÆRDI

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi), samt vedtægternes § 14, stk. 1:

Handelsværdi

		2010/2011	2009/2010
Foreningens egenkapital		2.044.273	2.820.308
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:			
Ejendommen, valuarvurdering	49.000.000		
Ejendommen, regnskabsmæssig værdi	-21.088.436	27.911.564	26.346.953
Prioritetsgæld, kursværdi	-19.201.031		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	18.776.654	-424.377	-607.418
Hensat til vedligeholdelse		0	0
Indre værdi		29.531.460	28.559.843
Andelsindskud		92.962	92.962
Andelskroneværdi (Indre værdi / Andelsindskud)		317,67	307,22

Det skal bemærkes, at der er foretaget korrektion i beregningen af andelskroneværdien i 2009/2010 som følge af fejl i beregningen i 2009/2010 regnskabet.

De enkelte medlemmers andel i foreningens formue fremkommer ved at gange det oprindelige indskud ifølge andelsbevis med andelskroneværdien.