

Ejerforeningen Blåbærhaven

c/o Kuben Ejendomsadministration
Carl Jacobsens Vej 31, 2500 Valby

Årsrapport for 2009

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling den / 2010

dirigent

JN/A11046009

Bestyrelsen og administrator

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2009 for Ejerforeningen Blåbærhaven, Kokkedal.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af ejerforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Endvidere oplyses, at bestyrelsen ikke er bekendt med, at der forfindes kautions-, garanti-, eller lignende forpligtigelser, udover hvad der fremgår af årsrapporten.

Årsrapporten for 2009 for Ejerforeningen Blåbærhaven udviser et underskud på kr. 1.059.342 og en egenkapital på kr. 2.360.888 efter indbetaling af a'contobidrag.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Som administrator:

Kuben Ejendomsadministration A/S

I bestyrelsen:

Susanne Sønderstrup

Søren Mogensen

Kurt Simonsen

Bo Madsen

Kim Knudsen

Godkendt på ejerforeningens generalforsamling den, / 2010

dirigent

Den uafhængige revisors påtegning

Til ejerne i Ejerforeningen Blåbærhaven, Kokkedal

Vi har revideret årsrapporten for regnskabsåret 2009 for Ejerforeningen Blåbærhaven for regnskabsåret 2009, omfattende ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven.

Bestyrelsens ansvar for årsrapporten

Bestyrelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge en årsrapport, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge en årsrapport, 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

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsrapporten 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 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 årsrapporten, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for virksomhedens udarbejdelse og aflæggelse af en årsrapport, 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 virksomhedens 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 årsrapporten.

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

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 2009 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hellerup, den 16. februar 2010
IN-REVISION A/S

Bjørn Bengtsson
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 2009 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser.

Resultatopgørelsen er opstillet i beretningsform og artsopdelt.

Resultatopgørelsen

Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter og omkostninger.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Inspektørlejlighed er opført til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Resultatopgørelse for året 2009

	Realiseret 2009	Budget 2009 t.kr.	Budget 2010 t.kr.
Medlemsbidrag (til fællesudgifter)	3.671.040	3.671	3.671
Videresalg til ejere.....	10.365	0	0
Renter og gebyrer på medlemsbidrag m.v.	0	3	3
Udlejning af selskabslokale	17.170	15	15
Elforbrug i solklub.....	0	1	1
Renteindtægter - bank	37.952	150	20
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Indtægter i alt	3.736.527	3.840	3.710
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
EJENDOMSOMKOSTNINGER:			
Elektricitet (fællesanlæg)	359.350	370	330
Vand og varme (fællesanlæg).....	170.401	200	200
Renovation jf. note 1	322.216	300	300
Gager og sociale ydelser.....	1.128.405	1.150	1.150
Personaleomkostninger	14.005	20	20
Drift af inspektørlejlighed, jf. note 2.....	-18.697	-20	-20
Renholdelse af udendørsarealer	43.688	30	50
Rengøring/vand kvalitet	8.372	20	20
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Ejendomsomkostninger i alt	2.027.740	2.070	2.050
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
VEDLIGEHO LDELSE:			
Reparation og vedligeholdelse jf. note 3.....	2.070.311	2.932	2.142
Nyanskaffelser jf. note 4.....	42.456	30	80
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Vedligeholdelse m.v. i alt	2.112.767	2.962	2.222
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
(transport)	4.140.507	5.032	4.272
	<hr/>	<hr/>	<hr/>

Resultatopgørelse for året 2009

	Realiseret 2009	Budget 2009 t.kr.	Budget 2010 t.kr.
(transport)	4.140.507	5.032	4.272
ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER:			
Administrationshonorar	253.298	257	257
Opgavehonorarer bestyrelse	42.500	75	75
Revision	20.900	25	25
Advokat	18.589	15	15
Konsulent/rådgivning	16.140	50	25
Forsikringer	218.551	250	207
Falck.....	11.598	11	11
Kontorartikler og porto m.v.	9.582	15	15
Telefon/Internet og domæne.....	16.900	30	20
Bankgebyrer, RKI m.v.....	23.930	15	18
Generalforsamling - bestyrelsesarbejde	19.304	15	15
Arbejdstøj og lign.	10.478	10	10
Gaver	1.467	3	3
Tilskud fællesaktiviteter	0	5	5
Inkassoomkostninger	0	10	10
Indgået på tidligere afskrevne fordringer	-7.875	-18	-18
Diverse	0	20	20
Administrationsomkostninger i alt	655.362	788	713
FÆLLESUDGIFTER I ALT	4.795.869	5.820	4.985
ÅRETS RESULTAT	-1.059.342	-1.980	-1.275

Balance pr. 31. december 2009

31/12-08 t.kr	AKTIVER	Note	31/12-09
0	Inspektørlejlighed	5	0
28	Efterregulering varme.....		22.916
4.301	Bankindestående		2.546.573
2	Kassebeholdning		2.386
10	Tilgodehavender hos medlemmer		60.977
15	Diverse tilgodehavender		35.990
4.356	AKTIVER I ALT		2.668.842
4.356			2.668.842

Balance pr. 31. december 2009

31/12-08 t.kr	PASSIVER	Note	31/12-09
	FORPLIGTELSER:		
20	Skyldig revision		20.900
527	Skyldige omkostninger		585.431
72	Mellemregning varme- og vandregnskab	8	-681.527
38	Indeholdt A-skat og AM-bidrag og sociale ydelser...		40.787
87	Feriepengeforpligtelse		81.274
150	Afsat ejendommens andel vand og varme.....		200.000
13	Forudbetalt fællesbidrag		32.042
16	Mellemregning administrator		11.997
12	Depositum		12.000
1	Depositum vedrørende selskabslokale		5.050
936	FORPLIGTELSER I ALT		307.954
3.420	EGENKAPITAL	6	2.360.888
4.356	PASSIVER I ALT		2.668.842
	Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	7	

Noter

	Realiseret 2009	Budget 2009 t.kr.	Budget 2010 t.kr.
1 Renovation			
Renovation - kommunen	244.960	-	-
Renovation - affaldsposer	25.500	-	-
Renovation - container	51.756	-	-
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Renovation i alt	<u>322.216</u>	<u>300</u>	<u>300</u>
2 Drift af inspektørlejlighed			
Leje	-48.000	-	-
Medlemsbidrag til ejer- og antenneforening	25.101	-	-
Reparation og vedligeholdelse	0	-	-
Ejendomsskat m.v.	4.202	-	-
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Drift af inspektørlejlighed i alt	<u>-18.697</u>	<u>-20</u>	<u>-20</u>
3 Reparation og vedligeholdelse			
Maskiner/vaskerier	74.170	30	140
Traktorer/maskinpark	29.146	25	25
Tag - løbende vedligeholdelse	0	50	50
Ventilatorer	0	20	520
Bygninger - ydre - løbende vedligeholdelse	1.463.483	1.025	25
Bygninger - indre - løbende vedligeholdelse	150.415	600	100
Helseafdeling/svømmehal	148.983	30	30
Selskabslokale	6.131	5	105
Materiale / containergård	66.585	353	353
Udendørsarealer og beplantning	77.212	625	725
Isenkram	18.098	9	9
Elarbejde og el-artikler	36.088	160	60
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Reparation og vedligeholdelse i alt	<u>2.070.311</u>	<u>2.932</u>	<u>2.142</u>

Noter

	Realiseret 2009	Budget 2009 t.kr.	Budget 2010 t.kr.
4 Nyanskaffelser			
Værktøj m.v.	6.739	10	10
Maskiner/vaskerier	0	0	50
Traktorer/maskinpark	4.361	0	0
Nyanskaffelser selskabslokale	24.500	0	0
Kontormaskiner og inventar	6.856	20	20
Nyanskaffelser i alt	42.456	30	80

5 Inspektørlejlighed

Ejendomsværdi 2008..... 1.350.000

Lejligheden er pr. 31/12 2009 ubehæftet. Ifølge generalforsamlingsbemyndigelse af 23/4 1997 kan bestyrelsen belåne lejligheden med realkreditlån.

6 Egenkapital

	2009	2008
Saldo primo	3.420.230	4.140.779
Resultat for regnskabsåret	-1.059.342	-720.549
Saldo ultimo	2.360.888	3.420.230

Noter

7 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

Kassekredit max. kr. 600.000 ifølge generalforsamlingsbemyndigelse af 23/4 1997.

Kassekredit/trækningsret har været ubenyttet i 2009.

8 Varmeregnskab

	2009	2008 t.kr.
Varmeregnskab 2009 ejendommen totalt		
Betalt vand a'conto 2009.....	898.135	468
Vand i alt	898.135	468
Betalt fjernvarme 2009	1.116.800	982
Varme i alt	1.116.800	982
Overført varmeudgift fra 2008.....	0	0
Reparation og vedligehold af varmeanlæg	191.132	10
Måleraflæsning varme og vand	85.458	79
	<u>276.590</u>	<u>89</u>
Total til fordeling mellem ejere og ejendommen	<u>2.291.525</u>	<u>1.539</u>
Ejernes andel		
Betalt a'conto vand	744.420	745
Betalt a'conto varme	865.578	866
I alt a'conto	<u>1.609.998</u>	<u>1.611</u>
Totalt til fordeling mellem ejere og ejendommen	<u>681.527</u>	<u>-72</u>

Budget 2009 - Hovedtal

Bilag 1

(i 1.000 kr.)	B <u>2010</u>	B <u>2011</u>	B <u>2012</u>	B <u>2013</u>	B <u>2014</u>	B <u>2015</u>
Medlemsbidrag pr. måned pr. andel.....	<u>320</u>	<u>320</u>	<u>320</u>	<u>320</u>	<u>320</u>	<u>320</u>
Samlede indtægter.....	<u>3.776</u>	<u>3.758</u>	<u>3.758</u>	<u>3.758</u>	<u>3.758</u>	<u>3.738</u>
Samlede omkostninger.....	<u>5.051</u>	<u>4.366</u>	<u>3.462</u>	<u>5.630</u>	<u>3.598</u>	<u>4.218</u>
Årets resultat.....	<u>-1.275</u>	<u>-608</u>	<u>296</u>	<u>-1.872</u>	<u>160</u>	<u>-480</u>
Foreningens formue ultimo året.....	<u>1.086</u>	<u>478</u>	<u>774</u>	<u>-1.098</u>	<u>-938</u>	<u>-1.418</u>

Væsentligste projekter: Nyt tag - år 2013

Budget 2009 - Hovedtal

Bilag 2

Lejlighedernes fordelingsantal

2009 - Aktuelt	<u>2/956</u>	<u>3/956</u>	<u>4/956</u>	<u>5/956</u>	<u>6/956</u>
Fællesudgifter januar - december	640,0	960,0	1.280,0	1.600,0	1.920,0
Varme a'conto.....	187,0	225,0	300,0	375,0	450,0
Vand a'conto.....	130,0	195,0	260,0	325,0	390,0
Antenneforeningen	<u>180,90</u>	<u>180,90</u>	<u>180,90</u>	<u>180,90</u>	<u>180,90</u>
Total pr. måned januar-december.....	<u><u>1.137,90</u></u>	<u><u>1.560,90</u></u>	<u><u>2.020,90</u></u>	<u><u>2.480,90</u></u>	<u><u>2.940,90</u></u>

2010 - Budget

Fællesudgifter januar - december	640,0	960,0	1.280,0	1.600,0	1.920,0
Varme a'conto.....	187,0	225,0	300,0	375,0	450,0
Vand a'conto.....	130,0	195,0	260,0	325,0	390,0
Antenneforeningen.....	<u>186,50</u>	<u>186,50</u>	<u>186,50</u>	<u>186,50</u>	<u>186,50</u>
Total pr. måned januar-december.....	<u><u>1.143,50</u></u>	<u><u>1.566,50</u></u>	<u><u>2.026,50</u></u>	<u><u>2.486,50</u></u>	<u><u>2.946,50</u></u>

2011 - Budget

Fællesudgifter januar - december	640,0	960,0	1.280,0	1.600,0	1.920,0
Varme a'conto.....	187,0	225,0	300,0	375,0	450,0
Vand a'conto.....	130,0	195,0	260,0	325,0	390,0
Antenneforeningen.....	<u>186,50</u>	<u>186,50</u>	<u>186,50</u>	<u>186,50</u>	<u>186,50</u>
Total pr. måned januar-december.....	<u><u>1.143,50</u></u>	<u><u>1.566,50</u></u>	<u><u>2.026,50</u></u>	<u><u>2.486,50</u></u>	<u><u>2.946,50</u></u>

De budgetterede medlemsbidrag kan ændres, såfremt bestyrelsen finder det fornødent.