

GYRN • LOPS • BRANDT
Statsautoriserede revisorer A/S

Andelsboligforeningen Søndermarksvænget

Årsrapport for 2010/11

21. regnskabsår

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
GENERELLE OPLYSNINGER	1
BESTYRELSESPÅTEGNING	2
REVISIONSPÅTEGNING	3-4
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	5-8
RESULTATOPGØRELSE	9-10
AKTIVER	11
PASSIVER	12
NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE	13-17
NOTER TIL BALANCE	18-24
ØVRIGE NOTER	25-28
LIKVIDITETSOVERSIGT	29

GENERELLE OPLYSNINGER

NAVN

Andelsboligforeningen Søndermarksvænget
Azaleavej 1-13, Azaleavej 10-14 og Sdr. Fasanvej 52
2000 Frederiksberg
Matrikelnummer: 28 DO, Frederiksberg
CVR-nr. 14 38 54 87

BESTYRELSE

Jerry Holm (formand)
Henriette Malling
Conny Arvidsson
Henrik Anning
Kasper B. Andersen

ADMINISTRATOR

DATEA
Lyngby Hovedgade 4
2800 Kgs Lyngby
Telefon 45 26 01 02
Telefax 45 26 01 23
E-mail: datea@datea.dk

REVISION

Gyrn • Lops • Brandt
Statsautoriserede Revisorer A/S
Ved Vesterport 6, 5. sal
1612 København V
Telefon 38 87 99 11
Telefax 38 87 61 04
E-mail: kbh@glb.dk

Godkendt på foreningens generalforsamling den / 2012
Dirigent:

BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2010/11 for Andelsboligforeningen Søndermarksvænget.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2010 - 30. september 2011

Endvidere oplyses, at alle aktuelle forpligtelser og eventualforpligtelser er indarbejdet og oplyst i årsrapporten, herunder kautions-, garanti- og lignende forpligtelser.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 16. november 2011

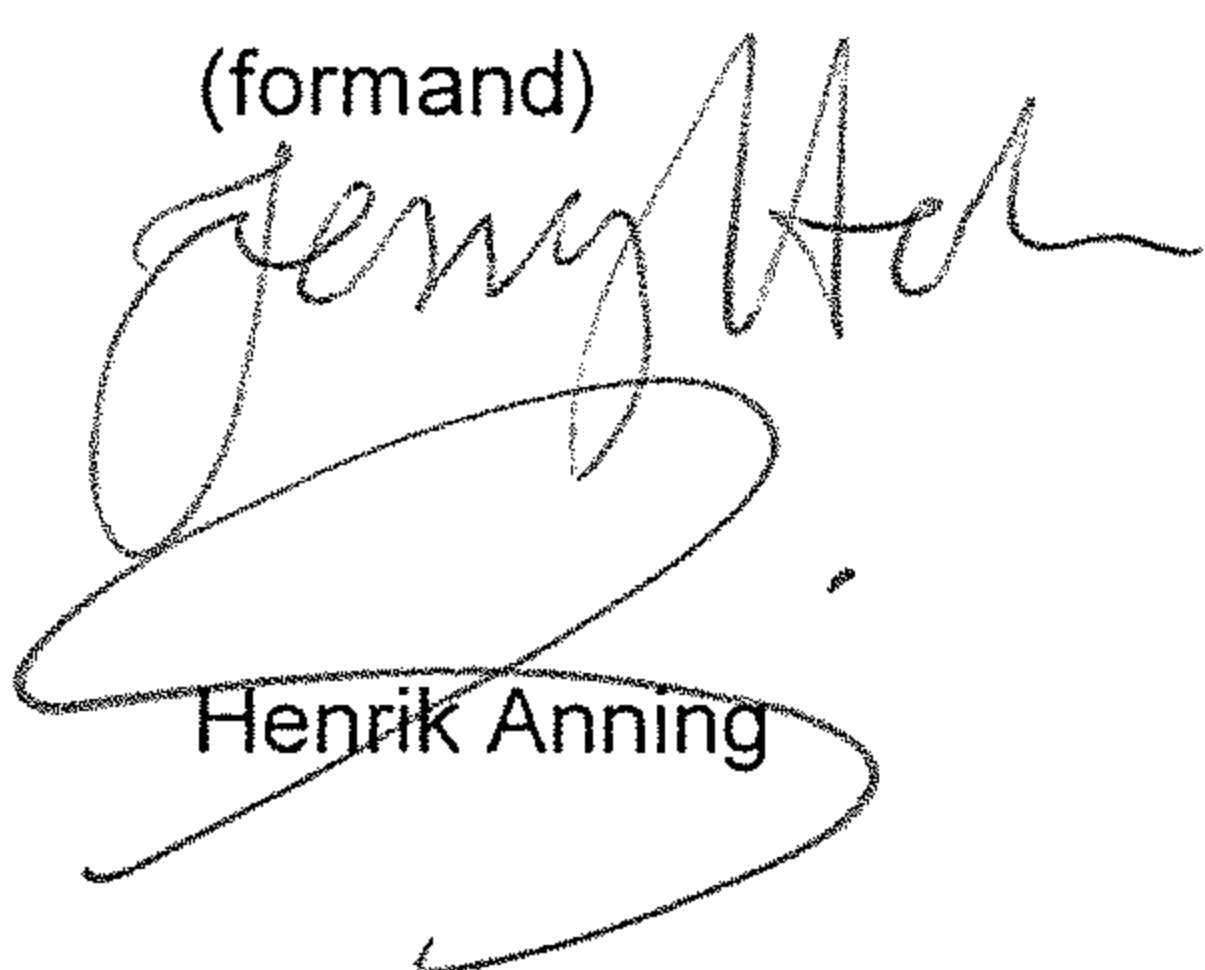
Administrator:

DATEA

Bestyrelse:

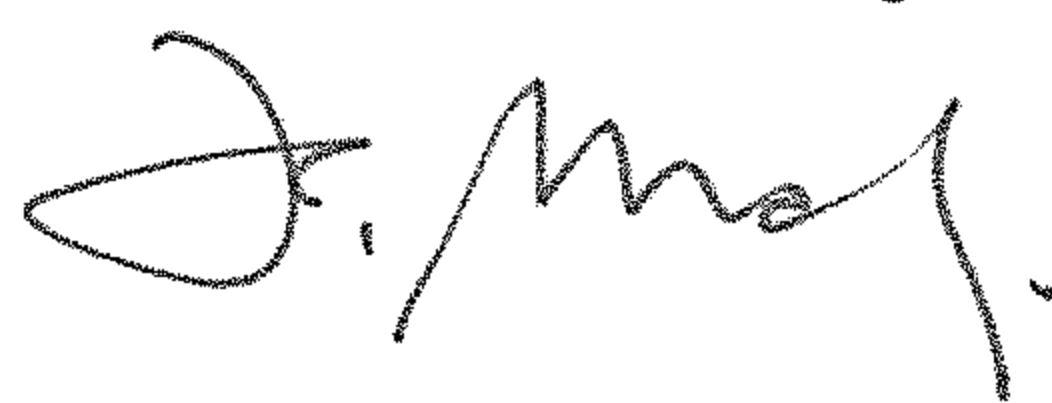
Jerry Holm

(formand)



Henrik Anning

Henriette Malling



Conny Arvidsson



Kasper B. Andersen



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til andelshaverne i andelsboligforeningen Søndermarksvænget

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Søndermarksvænget for regnskabsåret 1. oktober 2010 - 30. september 2011, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven og foreningens vedtægter. Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, 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 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

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den regnskabspraksis, der er anvendt af ledelsen, er passende og om de regnskabsmæssige skøn, der er udøvet af ledelsen, er rimelige, samt en vurdering af 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

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2011 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2010 - 30. september 2011 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

København, den 16. november 2011

Gyrn · Lops · Brandt

Statsautoriserede Revisorer A/S

Jørgen Jørgensen

statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Søndermarksvænget er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A og 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. Der er derfor i årsrapporten indarbejdet en opgørelse af årets resultat med fradrag af betalte prioritetsafdrag og med fradrag af hensættelser for året.

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

Prioritetsgæld indgår i årsrapporten for 2010/11 med den faktiske restgæld, hvor prioritetsgælden sidste år blev medtaget til kontantværdi, hvilket har betydet en reduktion primo af egenkapitalen med kr. 87.132. Ændringen er alene af regnskabsmæssig karakter, og ændringen har ingen betydning for beregning af andelsværdierne.

Anvendt regnskabspraksis er herudover uændret i forhold til tidligere år.

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 budgettet 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 m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Væsentlige resultatposter er periodiseret pr. statusdagen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståenderrenter af indestående i Grundejernes Investeringsfond.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

Låneomkostninger og eventuelt kurstab ved låneoptagelsen er udgiftsført i det år hvor lånet hjemtages, når beløbene anses for uvæsentlige. Væsentlige låneomkostninger og kurstab fordeles derimod over lånets samlede løbetid.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Dagværdien af foreningens ejendom vurderes at kunne fastsættes til senest kendte vurdering fra statsautoriseret ejendomsmægler og valuar (kontantværdi) med tillæg af værdien af afholdte forbedringsarbejder i 2010/11 (vandbehandlingsudstyr). Forbedringsarbejderne er indeholdt i valuarvurderingen pr. 30. september 2011 og er derfor tilbageført ved andelsværdiberegningen.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

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:

Installationer, driftsmateriel m.v.	10 år
-------------------------------------	-------

Tilgodehavender

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

Bindingspligt overfor Grundejernes Investeringsfond består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond med tillæg af årets indbetalingsforpligtelse.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægterne indgår de reservede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles til den faktiske restgæld. Låneomkostninger og kurstab ved låneoptagelse er blevet udgiftsført på tidspunktet for lånets optagelse, idet beløbene er anset for relativt uvæsentlige.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Eventuelt væsentlige låneomkostninger og kurstab, som ikke udgiftsføres på låneoptagelsestidspunktet, fordeles og udgiftsføres over lånets samlede løbetid. Det endnu ikke udgiftsførte restbeløb pr. statusdagen medtages i årsrapporten under prioritetsgæld.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Hensættelse til udskudt skat

Foreningen har ikke til hensigt at ophøre med at være skattepligtig idet foreningen påregner, 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

Nøgletal

De i note 25 anførte nøgletal har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 26. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne.

I vedtægterne bestemmes, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse for 2010/11

	Note	Realiseret 2010/11 kr.	Budget 2010/11 (ej revideret) kr.	Realiseret 2009/10 kr.
<u>Indtægter:</u>				
Boligafgift	1	3.625.479	3.625.000	3.636.776
Lejeindtæger	2	211.704	230.700	209.419
Vaskeriindtægter		60.781	70.000	23.841
Tilskud efter lov om privat byfornyelse	3	187.628	187.000	187.628
Andre indtægter	4	85.608	0	15.721
INDTÆGTER I ALT		4.171.200	4.112.700	4.073.385
 <u>Omkostninger:</u>				
Ejendomsskat og forsikringer	5	561.921	573.000	539.144
Forbrugsafgifter	6	369.025	396.000	354.207
Renholdelse	7	435.532	463.000	485.785
Vedligeholdelse, løbende	8	427.985	470.000	426.448
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	9	105.975	200.000	670.105
Administrationsomkostninger	10	237.087	220.500	232.623
Øvrige foreningsomkostninger	11	26.594	84.400	179.357
Afskrivning vandbehandlingsudstyr		20.236	0	0
Afskrivning inventar m.v.		5.000	0	0
OMKOSTNINGER I ALT		2.189.355	2.406.900	2.887.669
 RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		 1.981.845	 1.705.800	 1.185.716
 Finansielle indtægter	12	 4.710	 5.000	 8.849
Finansielle omkostninger	13	712.860	750.000	785.175
FINANSIELLE POSTER, NETTO		708.150	745.000	776.326
 ÅRETS RESULTAT		 1.273.695	 960.800	 409.390

Resultatopgørelse for 2010/11

	<u>Note</u>	<u>Realiseret 2010/11 kr.</u>	<u>Budget 2010/11 (ej revideret) kr.</u>	<u>Realiseret 2009/10 kr.</u>
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til næste år		1.273.695	960.800	409.390
DISPONERET I ALT		<u>1.273.695</u>	<u>960.800</u>	<u>409.390</u>

---o0o---

Opgørelse af årets resultat med fradrag af
prioritetsafdrag og hensættelser:

Årets resultat		1.273.695	960.800	409.390
Betalte prioritetsafdrag		-847.123	-850.000	-806.240
Genopretning og renovering af ejendommen		<u>105.975</u>	<u>200.000</u>	<u>670.105</u>
Resultat af ordinær drift		532.547	310.800	273.255
Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering		<u>-105.975</u>	<u>-200.000</u>	<u>-670.105</u>
Årets resultat med fradrag af prioritets- afdrag og hensættelser		<u><u>426.572</u></u>	<u><u>110.800</u></u>	<u><u>-396.850</u></u>

Balance pr. 30. september 2011- A K T I V E R -

	<u>Note</u>	<u>2010/11</u>	<u>2009/10</u>
		kr.	kr.
Ejendommen, matr.nr. 28 DO, Frederiksberg (Valuarvurdering pr. 30. september 2011 kr. 126.650.000) (Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2010 kr. 122.000.000)	14	126.832.126	126.650.000
Inventar, driftsmateriel m.v. (Traktor m/ fejmaskine kr. 45.000)	15	45.000	0
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		126.877.126	126.650.000
ANLÆGSAKTIVER		126.877.126	126.650.000
Indestående i Grundejernes Investeringsfond		92.690	60.588
Beboerkonto, fraflyttere		0	18.267
Restancer, andelshavere		1.642	0
Flytteafregninger		7.575	0
Varmeregnskab	21	8.856	0
Andre tilgodehavender	16	337.057	834.684
Forudbetalte omkostninger	17	163.826	152.422
TILGODEHAVENDER		611.646	1.065.961
LIKVIDE BEHOLDNINGER	18	1.662.643	3.201.163
OMSÆTNINGSAKTIVER		2.274.289	4.267.124
AKTIVER		129.151.415	130.917.124

Balance pr. 30. september 2011- P A S S I V E R -

	<u>Note</u>	<u>2010/11</u> <u>kr.</u>	<u>2009/10</u> <u>kr.</u>
Egenkapital excl. andre reserver			
Andelsindskud		1.291.180	1.291.180
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		94.383.924	94.383.924
Overført resultat m.v.		-9.379.758	2.133.446
Egenkapital excl. andre reserver		<u>86.295.346</u>	<u>97.808.550</u>
 Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		12.699.767	0
Reserveret til kurssikring		5.700.000	5.700.000
Andre reserver		<u>18.399.767</u>	<u>5.700.000</u>
 EGENKAPITAL	19	<u>104.695.113</u>	<u>103.508.550</u>
 Prioritetsgæld	20	23.385.258	24.145.249
Forudbetalt leje og deposita		519.632	502.672
Varmeregnskab	21	0	6.365
Indvendig vedligeholdelse for lejere		31.429	97.286
Uafsluttede andelssalg		166.338	25.280
Flytteafregninger		0	2.516.753
Mellemregning andelshaver		14.040	14.040
Øvrig gæld	22	339.605	100.929
GÆLDSFORPLIGTELSE	23	<u>24.456.302</u>	<u>27.408.574</u>
 PASSIVER		<u>129.151.415</u>	<u>130.917.124</u>

Eventualforpligtelser m.v., nøgletal og andelsværdier, note 24-25-26

Noter til resultatopgørelse for 2010/11

	Realiseret 2010/11	Budget 2010/11 (ej revideret)	Realiseret 2009/10
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>

Note 1. Boligafgift

Boligafgift - medlemmer	<u>3.625.479</u>	<u>3.625.000</u>	<u>3.636.776</u>
	<u>3.625.479</u>	<u>3.625.000</u>	<u>3.636.776</u>

Note 2. Lejeindtægter

Leje - ikke medlemmer	163.819	162.000	162.197
Garageleje - medlemmer	39.746	39.700	39.083
Kælderleje - medlemmer	6.731	29.000	6.731
Kælderleje - ikke medlemmer	<u>1.408</u>	<u>0</u>	<u>1.408</u>
	<u>211.704</u>	<u>230.700</u>	<u>209.419</u>

Note 3. Tilskud, privat byfornyelse

Tilskud i henhold til bestemmelserne om privat byfornyelse nedtrappes over en årrække og bortfalder helt i 1. kvartal kv. år 2018.

Note 4. Andre indtægter

Indtægter - modernisering	26.437	0	10.421
Flyttegebyrer	13.000	0	4.500
Indbetalt fra SKAT	0	0	800
Andre indtægter (lønsumsafgift retur fra SKAT)	<u>46.171</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>85.608</u>	<u>0</u>	<u>15.721</u>

Noter til resultatopgørelse for 2010/11

	Realiseret 2010/11 kr.	Budget 2010/11 (ej revideret) kr.	Realiseret 2009/10 kr.
<u>Note 5. Ejendomsskat og forsikringer</u>			
Ejendomsskatter	445.968	450.000	421.384
Forsikringer	115.953	123.000	117.760
	561.921	573.000	539.144
<u>Note 6. Forbrugsafgifter</u>			
Vandafgift	184.750	235.000	199.386
Renovation	115.653	91.000	91.383
Elforbrug fællesarealer	68.482	70.000	63.438
Refusion af el ledige lejemål	140	0	0
	369.025	396.000	354.207
<u>Note 7. Renholdelse</u>			
Vicevært incl. pension	365.038	368.000	364.458
Afløser	27.432	20.000	14.513
Lønsumsafgift	0	0	10.622
Snerydning	33.503	60.000	81.531
Container og storskrald	2.559	15.000	13.963
Anden renholdelse	7.000	0	698
	435.532	463.000	485.785

Noter til resultatopgørelse for 2010/11

	Realiseret 2010/11	Budget 2010/11 (ej revideret)	Realiseret 2009/10
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<u>Note 8. Vedligeholdelse, løbende</u>			
Drift af vaskeri	33.473		17.159
Varmeanlæg	85.440		0
Trapper og ramper	103.375		11.923
Elektriker	38.735		79.619
Altaner	0		800
Låse, vinduer og døre	3.894		31.559
Murer	0		6.738
VVS	105.144		231.672
Tagarbejde	0		5.190
Gårdplads og vej	4.770		13.745
Bygning indvendig, diverse arbejder	32.226		15.044
Beskæring af træer m.v.	10.819		0
Drift af maskiner	8.960		11.499
Anden vedligeholdelse (rep. puds skralderum)	1.149		1.500
	<u>427.985</u>	<u>470.000</u>	<u>426.448</u>

Note 9. Vedligeholdelse, genopretning og renovering

Gårdrenovering/cykelskure	0	0	670.105
Forligbeløb modtaget	-77.406	0	0
Advokathonorar, Jacob Busse	35.906	0	0
Rep. og rengøring efter skimmelsvamp	147.475	200.000	0
	<u>105.975</u>	<u>200.000</u>	<u>670.105</u>

Noter til resultatopgørelse for 2010/11

	Realiseret 2010/11 kr.	Budget 2010/11 (ej revideret) kr.	Realiseret 2009/10 kr.
<u>Note 10. Administrationsomkostninger</u>			
Administrationshonorar	124.394	135.000	120.842
Revision	38.125	38.500	38.125
Indarbejdelse af supplerende oplysninger i årsrapport 09/10	1.875	0	0
Konsulenthonorar	11.438	6.000	13.750
Valuarvurdering af ejendommen (2010/11)	25.000	0	25.000
Varmeregnskabshonorar	26.972	29.000	26.009
Gebyrer m.v.	7.469	9.000	6.963
Andre administrationsudgifter (Licens)	1.814	3.000	1.934
	237.087	220.500	232.623
<u>Note 11. Øvrige foreningsomkostninger</u>			
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	16.000	16.000	16.000
Kopiering og kontorartikler	7.806	10.000	9.106
Blomster og gaver	2.083	2.000	0
Møder og generalforsamling	18.341	5.000	550
Telefon	5.059	5.000	4.438
ABF kontingent	12.375	12.400	11.756
Tilskud til kurser og fester	765	10.000	6.100
Transport	0	0	1.894
Køb af driftmidler	11.639	10.000	12.459
Tilbageført tab tilgodehavende Københavns Kommune	-88.640	0	88.640
Antenne signallevering, Copy-Dan m.v.	0	0	14.378
Hensat til indvendig vedligeholdelse	14.299	14.000	14.036
Tomgangsleje	105	0	0
Tab, tidligere administrator	25.341	0	0
Andre udgifter	1.421	0	0
	26.594	84.400	179.357

Noter til resultatopgørelse for 2010/11

	Realiseret 2010/11 kr.	Budget 2010/11 (ej revideret) kr.	Realiseret 2009/10 kr.
<u>Note 12. Finansielle indtægter</u>			
Renteindtægter bank	3.996	5.000	8.561
Renter Grundejernes Investeringsfond	714	0	288
	4.710	5.000	8.849
<u>Note 13. Finansielle omkostninger</u>			
Prioritetsrenter og bidrag	712.860	750.000	785.175
	712.860	750.000	785.175

Noter til balance pr. 30. september 2011

	<u>2010/11</u> kr.	<u>2009/10</u> kr.
<u>Note 14. Ejendommen, matr.nr. 28 DO, Frederiksberg</u>		
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. oktober	126.650.000	126.650.000
	126.650.000	126.650.000
Årets tilgang, vandbehandlingsudstyr (kr. 202.362 - afskrivning kr. 20.236)	182.126	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. september	126.832.126	126.650.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 30. september 2011. Det vurderes, at dagsværdien kan fastsættes til valuarvurdering af 30. september 2011 af ejendomsmægler og valuar Bente Kjølhede og (efter oplysning fra administrator) med tillæg af værdien af afholdte forbedringsarbejder i 2010/11. Forbedringsarbejderne er indeholdt i valuarvurderingen pr. 30. september 2011 og er derfor tilbageført ved andelsværdiberegningen.

Den offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2010 udgør kr. 122.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregning er baseret på afkastprocent på 2 pct. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Et eksempel kan illustrere dette: En ejendom har et løbende afkast før renter (husleje fratrasket omkostninger) på 1 mio. kr. Hvis en investor kræver et afkast på 5 pct. Af sin investering, vil den på gældende betale 20 mio. kr. For ejendommen, idet 5 pct. af 20 mio. kr. netop er 1 mio. Hvis investor i stedet kræver et afkast på 10 pct. af sin investering, vil den pågældende kun betale 10 mio. kr.

Følsomhedsanalyse fremgår af note 26.

Note 15. Inventar, driftsmateriel m.v.

Årets tilgang	50.000	0
Kostpris pr. 30. september	50.000	0
Årets afskrivning	5.000	0
Akkumulerede afskrivninger pr. 30. september	5.000	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. september	45.000	0

Forventet levetid, år

Noter til balance pr. 30. september 2011

	<u>2010/11</u>	<u>2009/10</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<u>Note 16. Andre tilgodehavender</u>		
Indbetaling FD9000	-481	0
Tidligere administrator	11.533	0
AdministratorGruppen vedr. fejløpkrævet byggesupport bredbånd	40.000	40.000
Tilgodehavende Københavns Kommune	88.640	0
Andelssalg	0	747.140
Andelshavere	14.078	24.393
Forsikringserstatning	183.287	23.151
	<u>337.057</u>	<u>834.684</u>
<u>Note 17. Forudbetalte omkostninger</u>		
Dansk Glas	4.559	0
Ejendomsskat	148.870	128.686
Forsikring	14.956	23.100
Andre	0	636
	<u>163.826</u>	<u>152.422</u>
<u>Note 18. Likvide beholdninger</u>		
Danske Bank 4180 4400944210	552.237	315.057
Bank (kassekreditmaks. kr. 259.000)	1.107.804	2.886.106
Kassebeholdning	2.602	0
	<u>1.662.643</u>	<u>3.201.163</u>

Noter til balance pr. 30. september 2011

	<u>2010/11</u>	<u>2009/10</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<u>Note 19. Egenkapital</u>		
Andelsindskud		
Saldo pr. 1. oktober	<u>1.291.180</u>	<u>1.291.180</u>
Saldo pr. 30. september	<u>1.291.180</u>	<u>1.291.180</u>
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Saldo pr. 1. oktober	<u>94.383.924</u>	<u>94.383.924</u>
Saldo pr. 30. september	<u>94.383.924</u>	<u>94.383.924</u>
Overført resultat m.v.		
Saldo pr. 1. oktober	2.133.446 -	1.323.154
Almindelig reservefond pr. 1. oktober	0	2.960.078
Kursreguleringsfond	- 87.132	87.132
Overført til reserve værdiforringelse ejendom	- 12.699.767	0
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering	<u>1.273.695</u>	<u>409.390</u>
Saldo pr. 30. september	<u>- 9.379.758</u>	<u>2.133.446</u>
Reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering m.v.		
Overført fra overført resultat m.v.	<u>12.699.767</u>	<u>0</u>
Saldo pr. 30. september	<u>12.699.767</u>	<u>0</u>
Reserve til kurssikring		
Saldo pr. 1. oktober	<u>5.700.000</u>	<u>5.700.000</u>
Saldo pr. 30. september	<u>5.700.000</u>	<u>5.700.000</u>
Egenkapital i alt	<u>104.695.113</u>	<u>103.508.550</u>

Noter til balance pr. 30. september 2011

	<u>2010/11</u>	<u>2009/10</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<u>Note 20. Prioritetsgæld</u>		
De enkelte prioritetslån er nærmere beskrevet på næste side.		
	1)	2)
	Realkredit	
	<u>Danmark</u>	<u>Nykredit</u>
		<u>I alt</u>
Restløbetid år	24	1
Renter og bidrag	702.385	10.475
Betalt afdrag i året	718.527	128.596
Nominel restgæld	23.284.701	100.557
Obligationsrestgæld	23.284.701	100.557
Kurs	98,30	100,00
Kursværdi	22.888.861	100.557
Næste års afdrag	736.628	100.557
	---o0o---	
Renter og bidrag i alt		712.860
Rente m.v. i alt vedr. prioritetsgæld		712.860
Betalt afdrag i alt		847.123
Nominel restgæld i alt		23.385.258
Kursværdi i alt		22.989.418
Næste års afdrag i alt		837.185

Noter til balance pr. 30. september 2011

<u>2010/11</u>	<u>2009/10</u>
kr.	kr.

1) Realkredit Danmark

Realkredit Danmark, Flexgaranti med rentemaks. 5% p.a. Oprindelig kr. 26.717.000. Pålydende rente 2 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Effektiv rentesats 2,4800 pct. p.a.

2) Nykredit

Nykredit, kontantlån. Oprindelig kr. 1.300.000. Pålydende rente 5 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Effektiv rentesats 5,1728 pct. p.a.

Note 21. Varmeregnskab

Indbetalt aconto	188.320	173.740
Fjernvarmeomkostning	146.090	145.852
	<u>-42.230</u>	<u>-27.888</u>
	<u>51.086</u>	<u>21.523</u>
Varmeefterbetaling		
	<u>8.856</u>	<u>-6.365</u>
Varmeregnskab i alt		

Noter til balance pr. 30. september 2011

	<u>2010/11</u> kr.	<u>2009/10</u> kr.
<u>Note 22. Øvrig gæld</u>		
Malermester Finn Jensen	0	3.281
Fugmann El-anlæg A/S	0	1.706
Ista	0	29.640
VVS Solution	1.082	0
Dahlberg Assurance Brokers A/S	14.956	17.036
Låse-specialisten	0	2.698
Gar-Tek Transportmateriel A/S	0	1.750
Stark	0	460
Bente Kjølhede	25.000	12.500
Kela Installation	141.831	0
Revision	38.125	0
Indvendig vedligeholdelse Frederiksberg Kommune	88.640	0
El september	5.779	5.577
Vand september	15.240	15.440
CT VVS, tilgodehavende	0	-11.637
Lønsumsafgift	0	10.622
Skyldig A-skat m.v.	8.952	9.047
Udlæg kassebeholdning	0	2.810
	<u>339.605</u>	<u>100.929</u>

Note 23. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 22.548.073 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld reduceret med afdrag i førstkommende år. Der henvises i øvrigt til note 20.

Foreningen har pr. 30. september 2011 ingen aftale om rentesikring (renteswap).

Noter til balance pr. 30. september 2011

Note 24. Eventualforpligtelser m.v.

Sikkerhedsstillelser: Der er tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 1.705.000 til sikkerhed for kassekredit.

Foreningens andelshavere: Foreningens andelshavere hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud. Andelshaverne hæfter personligt og solidarisk for kassekredit i pengeinstitut med kreditmaksimum kr. 259.000

Foreningen har stillet garanti for 3 lån til delvis finansiering af køb af lejligheder. Garantierne er maksimeret til i alt kr. 279.219.

Ejendomsavancebeskatning: I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået fra og med den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningen ikke har til hensigt at afhænde sidste ledige lejlighed eller erhvervslejemål. Der er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Der er afhændet 6 lejligheder siden den 19. maj 1994, og foreningen udlejer fortsat 4 lejligheder og 0 erhvervslejemål til ikke-medlemmer.

Øvrige noter pr. 30. september 2011

Note 25. Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Søndermarksvænget 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 foreningens oplysninger følgende:

Boligtype	Antal	Areal (kvm)
Andelsboliger (incl. 2 kommuneandele)	89	6.456
Boliglejemål	4	266
	93	6.722

Beregnete nøgletal for foreningen

1. Værdioppgørelser pr. 30. september:

	2010/11	2009/10
	kr./kvm.	kr./kvm.
	total	total
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	18.149	18.149
Valuarvurdering pr. kvm.	18.841	18.841

	2010/11	2009/10
	kr./kvm.	kr./kvm.
	andele	andele
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	18.897	18.897
Valuarvurdering pr. kvm.	19.618	19.618

Foreslået andelsværdi	13.400	13.400
Reserver uden for andelsværdi	2.850	2.633
Andel i foreningens nettogæld m.v.	3.368	3.578
	19.618	19.612

Øvrige noter pr. 30. september 2011

	2010/11 kr./kvm.	2009/10 kr./kvm.
<u>2. Den løbende drift:</u>		
Indtægter pr. kvm:		
Boligaft i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm.	562	563
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm.	615	609
	2010/11 i pct.	2009/10 i pct.
Regnskabsmæssige procenttal:		
Vedligeholdelse	12	26
Øvrige omkostninger	46	38
Finansielle poster netto	19	18
Afdrag	23	18
Udgifter m.v.	100	100
Boligaft i pct. af de samlede ejendomsindtægter	87	89

Note 26. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår, at der fra generalforsamlingstidspunktet godkendes følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b (ejendommen indregnet til valuarvurdering), samt vedtægterne.

Egenkapital pr. 30. september 2011	104.695.113
Heraf generalforsamlingsbestemte reserver	-18.399.767
Foreningens egenkapital reduceret med generalforsamlingsbestemte reserver	86.295.346
Korrektion vandbehandlingsudstyr, indeholdt i valuarvurderingen pr. 30/9 2011	-182.126
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	23.385.258
Prioritetsgæld, kursværdi	-22.989.418
	395.840
	<u>86.509.060</u>
Værdi pr. indskudskrone (afrundet)	<u>86.509.060</u> 1.291.180
	67,00
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den. 31. januar 2011)	67,00

Øvrige noter pr. 30. september 2011

<u>Antal andele</u>	<u>Indskud pr. andel</u>	<u>Indskud i alt</u>	<u>Andelsværdi pr. andel</u>	<u>Andelsværdi i alt</u>
Bolig 83, 85, 89, 91 og 93	12.140	60.700	813.380	4.066.900
Bolig 76, 78, 80, 82, 84 og 86	12.260	73.560	821.420	4.928.520
Bolig 1, 4, 7, 34 og 37	12.740	63.700	853.580	4.267.900
Bolig 81	12.750	12.750	854.250	854.250
Bolig 77, 79, 88, 90 og 92	12.760	63.800	854.920	4.274.600
Bolig 19	12.770	12.770	855.590	855.590
Bolig 22	12.780	12.780	856.260	856.260
Bolig 46, 50, 54, 58, 68 og 72	12.860	77.160	861.620	5.169.720
Bolig 49, 53, 57, 61, 64, 67, 71 og 75	13.340	106.720	893.780	7.150.240
Bolig 2, 5, 8, 17, 20, 23, 32, 35 og 38	14.160	127.440	948.720	8.538.480
Bolig 47, 51, 55, 59, 69 og 73	14.280	85.680	956.760	5.740.560
Bolig 48, 52, 56, 60, 63, 70 og 74	14.920	104.440	999.640	6.997.480
Bolig 33	15.600	15.600	1.045.200	1.045.200
Bolig 3, 6, 9, 18, 21, 24 og 36	15.640	109.480	1.047.880	7.335.160
Bolig 10, 12, 14, 25, 27, 29, 40, 42 og 44	15.900	143.100	1.065.300	9.587.700
Bolig 11, 13, 15, 26, 28, 30 og 41	16.920	118.440	1.133.640	7.935.480
Bolig 45	16.940	16.940	1.134.980	1.134.980
Bolig 62 og 65	27.140	54.280	1.818.380	3.636.760
Kommuneandel bolig 43	16.920	16.920	1.133.640	1.133.640
Kommuneandel bolig 66	14.920	14.920	999.640	999.640
		<u>1.291.180</u>		<u>86.509.060</u>

Øvrige noter pr. 30. september 2011

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede andelskrone på 67,00 påvirkes af ændringer i egenkapital (f.eks. ved ændring i valuarvurderingen) vises hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapital henholdsvis reduceres eller forøges med kr. 1.267.000, kr. 3.800.000, kr. 6.333.000. Beløbene svare til en ændring af vurderingen med henholdsvis 1%, 3% og 5%, hvor der ikke sker andre ændringer af aktiver og passiver.

Det er ved beregningen forudsat, at de generalforsamlingsbestemte reserver forbliver uændrede. Udgangspunktet er valuarvurdering på kr. 126.650.000.

Ændring i egenkapital	Ændring i valuar- vurdering pct.	Nye andelsvær- dier i alt kr.	Værdi pr. indskudskrone kr.	Ændring i andelskrone pct.
-6.333.000	-5%	80.176.060	62,10	-7,32%
-3.800.000	-3%	82.709.060	64,06	-4,39%
-1.267.000	-1%	85.242.060	66,02	-1,46%
0	0	86.509.060	67,00	0,00%
1.267.000	1%	87.776.060	67,98	+1,46%
3.800.000	3%	90.309.060	69,94	+4,39%
6.333.000	5%	92.842.060	71,90	+7,32%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom kr. 12.699.767 og reserve til kurssikring kr. 5.700.000, i alt kr. 18.399.767

Likviditetsoversigt pr. 30. september 2011

		<u>30/9 2011</u> kr.
Disponible beløb:		
Restancer, andelshavere	1.600	
Flytteafregninger	7.600	
Varmeregnskab	8.900	
Andre tilgodehavender	337.100	
Forudbetalte omkostninger	163.800	
Likvide beholdninger	<u>1.662.700</u>	2.181.700
Diverse gældsposter:		
Indvendig vedligeholdelse for lejere	31.400	
Uafsluttede andelssalg	166.300	
Mellemregning andelshaver	14.100	
Øvrig gæld	<u>339.600</u>	<u>551.400</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 30. SEPTEMBER 2011		<u><u>1.630.300</u></u>
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. oktober 2010		1.445.900
Formuetilgang i årets løb:		
Årets overskud efter prioritetsafdrag og hensættelser	426.600	
Forøgelse af forudbetalt leje og deposita	<u>17.000</u>	<u>443.600</u>
		1.889.500
Formueafgang i årets løb:		
Tilgang på ejendommens værdikonto	182.100	
Tilgang på driftsmidler	45.000	
Forøgelse af indestående til Grundejernes Investeringsfond	<u>32.100</u>	<u>259.200</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 30. SEPTEMBER 2011		<u><u>1.630.300</u></u>

Udover ovennævnte likviditetsoverskud pr. 30. september 2011 kan der trækkes på kassekreditens maksimum kr. 259.000.