

GYRN • LOPS • BRANDT
Statsautoriserede revisorer A/S

Andelsboligforeningen Søndermarksvænget

Årsrapport for 2011/12

22. regnskabsår

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 • CVR-nr. 30 82 19 63

kbh@glb.dk • www.glb.dk

K Ø B E N H A V N • K Ø G E

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 DM, 28 DN, 28 DO, 28 DP, 28 DQ og 28 DS Frederiksberg
CVR-nr. 14 38 54 87

BESTYRELSE

Conny Arvidsson (formand)
Henriette Malling
Henrik Anning
Kasper B. Andersen
Peter Rolsdorf

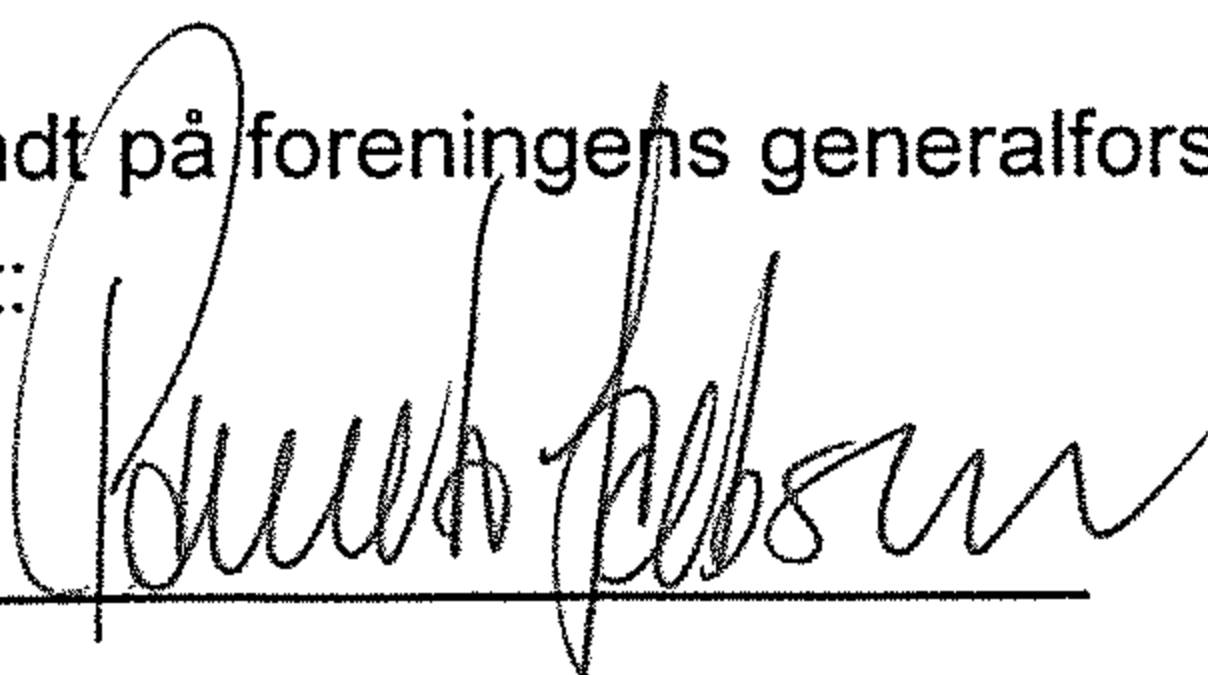
ADMINISTRATOR

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 28/1 2013
Dirigent:



Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2011/12 for Andelsboligforeningen Søndermarksvænget.

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

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 2012

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.

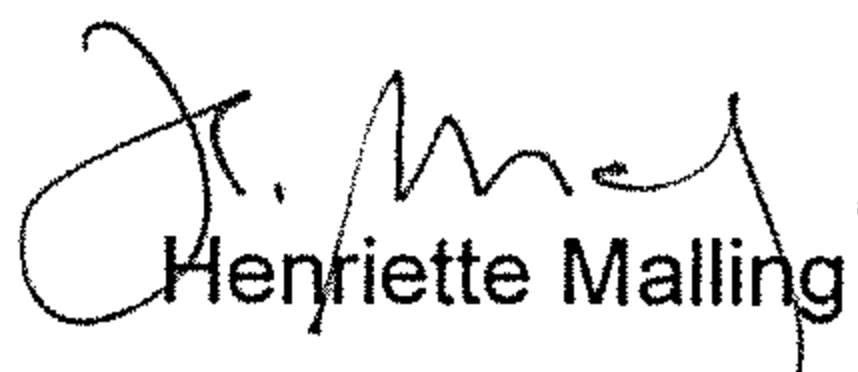
Frederiksberg, den 22. november 2012

Administrator:


DATEA

Bestyrelse:


Conny Arvidsson
(formand)


Henriette Malling


Henrik Anning


Kasper B. Andersen

Peter Rolsdorf

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til andelshaverne i andelsboligforeningen Søndermarksvænget

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Søndermarksvænget for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes 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 udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for 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 foreningens 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 vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2012 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

København, den 22. november 2012

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.

Anvendt regnskabspraksis er 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 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.

Finansielle poster

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

Dagsværdien af foreningens ejendom vurderes at kunne fastsættes til senest kendte vurdering fra statsautoriseret ejendomsmægler og valuar (kontantværdi) med tillæg af værdien af de forbedringsarbejder på ejendommen, som måtte være afholdt efter vurderingstidspunktet.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Inventar, 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 28 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 29. 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 2011/12

	<u>Note</u>	<u>Realiseret 2011/12 kr.</u>	<u>Budget 2011/12 (ej revideret) kr.</u>	<u>Realiseret 2010/11 kr.</u>
<u>Indtægter:</u>				
Boligafgift	1	3.625.479	3.625.000	3.625.479
Lejeindtægter	2	227.400	233.700	211.704
Vaskeriregnskab	10	11.142	55.000	27.308
Tilskud efter lov om privat byfornyelse	3	166.782	187.000	187.628
Andre indtægter	4	44.704	0	85.608
INDTÆGTER I ALT		<u>4.075.507</u>	<u>4.100.700</u>	<u>4.137.727</u>
<u>Omkostninger:</u>				
Ejendomsskat og forsikringer	5	586.284	590.000	561.921
Forbrugsafgifter	6	358.416	405.000	369.025
Renholdelse	7	432.938	490.000	435.532
Vedligeholdelse, løbende	8	406.137	800.000	394.512
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	9	215.731	0	17.335
Administrationsomkostninger	11	241.559	224.000	237.087
Øvrige foreningsomkostninger	12	73.242	113.600	100.935
Indvendig vedligeholdelse for lejere		12.644	14.500	14.299
Afskrivning vandbehandlingsudstyr		20.236	20.200	20.236
Afskrivning inventar m.v.		9.625	5.000	5.000
OMKOSTNINGER I ALT		<u>2.356.812</u>	<u>2.662.300</u>	<u>2.155.882</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		<u>1.718.695</u>	<u>1.438.400</u>	<u>1.981.845</u>
Finansielle indtægter	13	14.153	2.000	4.710
Finansielle omkostninger	14	650.089	715.000	712.860
FINANSIELLE POSTER, NETTO		<u>635.936</u>	<u>717.000</u>	<u>708.150</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>1.082.759</u>	<u>721.400</u>	<u>1.273.695</u>

Resultatopgørelse for 2011/12

	<u>Note</u>	<u>Realiseret 2011/12 kr.</u>	<u>Budget 2011/12 (ej revideret) kr.</u>	<u>Realiseret 2010/11 kr.</u>
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til næste år		1.082.759	721.400	1.273.695
DISPONERET I ALT		<u>1.082.759</u>	<u>721.400</u>	<u>1.273.695</u>
---o0o---				
Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:				
Årets resultat		1.082.759	721.400	1.273.695
Betalte prioritetsafdrag		-850.507	-850.500	-847.123
Af årets resultat er der anvendt til ekstraordinær genopretning og reovering af ejendommen		<u>215.731</u>	<u>0</u>	<u>17.335</u>
Resultat af ordinær drift		447.983	-129.100	443.907
Ekstraordinære udgifter til genopretning og reovering		<u>-215.731</u>	<u>0</u>	<u>-17.335</u>
Årets resultat med fradrag af prioritets- afdrag og hensættelser		<u>232.252</u>	<u>-129.100</u>	<u>426.572</u>

Balance pr. 30. september 2012**- AKTIVER -**

	<u>Note</u>	<u>2011/12</u>	<u>2010/11</u>
		kr.	kr.
Ejendommen, matr. nr. 28 DM, 28 DN, 28 DO, 28 DP, 28 DQ og 28 DS Frederiksberg	15	126.811.890	126.832.126
Dagsværdi iht. valuarvurdering af 30. september 2012 (Valuarvurdering pr. 30. september 2012 kr. 126.650.000) (Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2010 kr. 122.000.000)			
Inventar, driftsmateriel m.v.	16	81.619	45.000
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		126.893.509	126.877.126
ANLÆGSAKTIVER		126.893.509	126.877.126
Indestående i Grundejernes Investeringsfond	17	125.804	92.690
Restancer, andelshavere		0	1.642
Beboerkonto, andelssalg		519	0
Flytteafregninger		3.831	7.575
Varmeregnskab	23	0	8.856
Andre tilgodehavender	18	153.770	337.057
Forudbetalte omkostninger	19	151.730	163.826
TILGODEHAVENDER		435.654	611.646
LIKVIDE BEHOLDNINGER	20	2.705.783	1.662.643
OMSÆTNINGSAKTIVER		3.141.437	2.274.289
AKTIVER		130.034.946	129.151.415

Balance pr. 30. september 2012**- PASSIVER -**

	<u>Note</u>	<u>2011/12</u> kr.	<u>2010/11</u> kr.
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.		-8.580.501	-9.379.758
Egenkapital excl. andre reserver		<u>87.094.603</u>	<u>86.295.346</u>
 Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		18.683.269	12.699.767
Reserveret til kurssikring		0	5.700.000
Andre reserver		<u>18.683.269</u>	<u>18.399.767</u>
 EGENKAPITAL	21	<u>105.777.872</u>	<u>104.695.113</u>
 Prioritetsgæld	22	22.534.751	23.385.258
Forudbetalt leje og deposita		540.557	519.632
Varmeregnskab	23	125.992	0
Indvendig vedligeholdelse for lejere	24	96.179	31.429
Uafsluttede andelssalg		803.829	166.338
Flytteafregninger		1.200	0
Mellemregning administrator		14.040	14.040
Øvrig gæld	25	140.526	339.605
GÆLDSFORPLIGTELSER	26	<u>24.257.074</u>	<u>24.456.302</u>
 PASSIVER		<u>130.034.946</u>	<u>129.151.415</u>

Eventualforpligtelser m.v., nøgletal og andelsværdier, note 27-28-29

Noter til resultatopgørelse for 2011/12

	<u>Realiseret 2011/12</u> kr.	<u>Budget 2011/12 (ej revideret)</u> kr.	<u>Realiseret 2010/11</u> kr.
<u>Note 1. Boligafgift</u>			
Boligafgift - medlemmer	3.625.479	3.625.000	3.625.479
	<u>3.625.479</u>	<u>3.625.000</u>	<u>3.625.479</u>
<u>Note 2. Lejeindtægter</u>			
Lejeindtægter - ikke medlemmer	179.515	165.000	163.819
Garageleje - medlemmer	39.746	39.700	39.746
Kælderleje - medlemmer	6.731	29.000	6.731
Kælderleje - ikke medlemmer	1.408	0	1.408
	<u>227.400</u>	<u>233.700</u>	<u>211.704</u>
<u>Note 3. Tilskud, privat byfornyelse</u>			
Tilskud i henhold til bestemmelserne om privat byfornyelse nedtrappes over en årrække og bortfalder helt i 4. kvartal 2018.			
<u>Note 4. Andre indtægter</u>			
Modernisering	6.197	0	26.437
Flyttegebyrer	4.500	0	13.000
Lønsumsafgift retur fra SKAT	0	0	46.171
Indtægtsført diverse vedr. fraflyttere	34.007	0	0
	<u>44.704</u>	<u>0</u>	<u>85.608</u>
<u>Note 5. Ejendomsskat og forsikringer</u>			
Ejendomsskatter	468.005	470.000	445.968
Forsikringer	118.279	120.000	115.953
	<u>586.284</u>	<u>590.000</u>	<u>561.921</u>

Noter til resultatopgørelse for 2011/12

	Realiseret 2011/12 <hr/> kr.	Budget 2011/12 (ej revideret) <hr/> kr.	Realiseret 2010/11 <hr/> kr.
<u>Note 6. Forbrugsafgifter</u>			
Vandafgift	160.755	200.000	184.750
Renovation	118.884	130.000	115.653
Elforbrug fællesarealer	78.777	75.000	68.482
Refusion af el ledige lejemål	0	0	140
	<hr/> 358.416	<hr/> 405.000	<hr/> 369.025
<u>Note 7. Renholdelse</u>			
Vicevært incl. pension	367.316	370.000	365.038
Afløser	21.079	30.000	27.432
Rengøring af kælderrum	17.196	0	0
Snerydning	8.838	60.000	33.503
Container og storskrald	6.304	15.000	2.559
Anden renholdelse	12.205	15.000	7.000
	<hr/> 432.938	<hr/> 490.000	<hr/> 435.532
<u>Note 8. Vedligeholdelse, løbende</u>			
Varmeanlæg	27.958		85.440
Låseservice	2.577		0
Elektriker	72.490		38.735
Tømrer	66.041		3.894
Trapper og ramper	6.825		103.375
VVS	98.245		105.144
Tagarbejde	10.332		0
Beskæring af træer m.v.	19.041		10.819
Gårdplads og vej	4.688		4.770
Skybrud ej forsikringsdækket	57.448		0
Bygning indvendig, diverse arbejder	27.988		32.226
transport	<hr/> 393.633	<hr/> 800.000	<hr/> 384.403

Noter til resultatopgørelse for 2011/12

	<u>Realiseret 2011/12</u> kr.	<u>Budget 2011/12 (ej revideret)</u> kr.	<u>Realiseret 2010/11</u> kr.
transport	393.633	800.000	384.403
Reparation af maskiner	10.407		0
Drift af maskiner	2.097		8.960
Anden vedligeholdelse	0		1.149
	<u>406.137</u>	<u>800.000</u>	<u>394.512</u>
 <u>Note 9. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</u>			
Faldstammer	95.150	0	0
Installation af facadelamper	39.750	0	0
Varmemålere	54.924	0	0
Levering og montering af BrunataNet	25.907	0	0
Tilbageført tab tilgodehavende Frederiksberg Kommune	0	0	-88.640
Forligsbeløb modtaget	0	0	-77.406
Advokathonorar, Jacob Busse	0	0	35.906
Rep. og rengøring efter skimmelsvamp	0	0	147.475
	<u>215.731</u>	<u>0</u>	<u>17.335</u>
 <u>Note 10. Vaskeri</u>			
Vaskeriindtægt	-49.120	-70.000	-60.781
Afholdte udgifter	37.978	15.000	33.473
Nettooverskud	<u>11.142</u>	<u>55.000</u>	<u>27.308</u>

Noter til resultatopgørelse for 2011/12

	<u>Realiseret 2011/12</u> kr.	Budget 2011/12 (ej revideret) kr.	<u>Realiseret 2010/11</u> kr.
<u>Note 11. Administrationsomkostninger</u>			
Administrationshonorar	133.439	135.000	124.394
Revision og regnskabsmæssig assistance	38.125	42.000	40.000
Konsulenthonorar	0	6.000	11.438
Valuarvurdering af ejendommen	26.020	0	25.000
Varmeregnskabshonorar (incl. drift af Webmon+ kr. 8.000)	35.916	29.000	26.972
Gebyrer m.v.	6.623	9.000	7.469
Andre administrationsudgifter	1.436	3.000	1.814
	<u>241.559</u>	<u>224.000</u>	<u>237.087</u>
<u>Note 12. Øvrige foreningsomkostninger</u>			
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	16.000	16.000	16.000
Kopiering og kontorartikler	13.005	10.000	7.806
Blomster og gaver	700	2.000	2.083
Møder og generalforsamling	8.525	14.000	18.341
Telefon	5.061	5.000	5.059
ABF kontingent	12.513	12.400	12.375
Tilskud til kurser og fester	0	5.000	765
Køb af driftmidler	14.407	10.000	11.639
Ejendommens andel i varmeudgifter	1.168	0	0
Tab lejere	1.863	39.200	105
Tab, tidligere administrator	0	0	25.341
Andre udgifter	0	0	1.421
	<u>73.242</u>	<u>113.600</u>	<u>100.935</u>

Noter til resultatopgørelse for 2011/12

	<u>Realiseret 2011/12</u> kr.	<u>Budget 2011/12 (ej revideret)</u> kr.	<u>Realiseret 2010/11</u> kr.
<u>Note 13. Finansielle indtægter</u>			
Renteindtægter bank	12.877	2.000	3.996
Renter Grundejernes Investeringsfond	1.276	0	714
	<u>14.153</u>	<u>2.000</u>	<u>4.710</u>
<u>Note 14. Finansielle omkostninger</u>			
Prioritetsrenter og bidrag	649.674	715.000	712.860
Andre renter	415	0	0
	<u>650.089</u>	<u>715.000</u>	<u>712.860</u>

Noter til balance pr. 30. september 2012

	<u>2011/12</u>	<u>2010/11</u>
	kr.	kr.
<u>Note 15. Ejendommen, matr. nr. 28 DM, 28 DN, 28 DO, 28 DP, 28 DQ og 28 DS Frederiksberg</u>		
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. oktober	<u>126.650.000</u>	<u>126.650.000</u>
	126.650.000	126.650.000
Tilgang 2010/11, vandbehandlingsudstyr	202.362	202.362
Akkumulerede afskrivninger pr. 1. oktober	-20.236	0
Årets afskrivninger	<u>-20.236</u>	<u>-20.236</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. september	<u>126.811.890</u>	<u>126.832.126</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 30. september 2012 i henhold til vurdering af 30. september 2012 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 2012 og er derfor tilbageført ved andelsværdiberegningen.

Den offentlige 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 fratrukket 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 29.

Noter til balance pr. 30. september 2012

	<u>2011/12</u>	<u>2010/11</u>
	kr.	kr.
<u>Note 16. Inventar, driftsmateriel m.v.</u>		
Kostpris pr. 1. oktober	50.000	0
Tilgang (traktor kr. 50.000, vaskeudstyr kr. 46.244)	<u>46.244</u>	<u>50.000</u>
Kostpris pr. 30. september	<u>96.244</u>	<u>50.000</u>
Afskrivninger pr. 1. oktober	5.000	0
Årets afskrivning	<u>9.625</u>	<u>5.000</u>
Akkumulerede afskrivninger pr. 30. september	<u>14.625</u>	<u>5.000</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. september	<u>81.619</u>	<u>45.000</u>
Forventet levetid, år	10	

Note 17. Bindingspligt Grundejernes Investeringsfond

Så længe der er lejere i ejendommen er andelsboligforeningen pligtig til at indbetale til en konto i Grundejernes Investeringsfond. Indestående på kontoen er bundet (bindingspligt), indtil det dokumenteres overfor Grundejernes Investeringsfond, at der er afholdt tilsvarende vedligeholdelsesudgifter på ejendommen.

Bindingspligten består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond med tillæg af årets skyldige indbetaling. Bindingspligten formindskes og indestændet frigives i det omfang afholdte vedligeholdelsesomkostninger overstiger de hos lejerne opkrævede beløb i henhold til bestemmelserne i boligreguleringsloven. Beløbet nedsættes (frigives) ved et lejermåls overgang til andel.

Note 18. Andre tilgodehavender

Indbetaling FD9000	-481	-481
Tidligere administrator	11.533	11.533
AdministratorGruppen vedr. fejløpkrævet byggesupport bredbånd	40.000	40.000
Tilgodehavende Frederiksberg Kommune	88.640	88.640
Andelshavere	14.078	14.078
Tilgodehavende forsikringserstatning	<u>0</u>	<u>183.287</u>
	<u>153.770</u>	<u>337.057</u>

Noter til balance pr. 30. september 2012

	<u>2011/12</u>	<u>2010/11</u>
	kr.	kr.
<u>Note 19. Forudbetalte omkostninger</u>		
Forudbetalt ejendomsskat	146.984	148.870
Forudbetalt forsikring	4.746	14.956
	<u>151.730</u>	<u>163.826</u>
 <u>Note 20. Likvide beholdninger</u>		
Girokonto	818.350	552.237
Danske Bank (kreditmaksimum kr. 259.000)	1.872.908	1.107.804
Kassebeholdning	14.525	2.602
	<u>2.705.783</u>	<u>1.662.643</u>

Noter til balance pr. 30. september 2012

	<u>2011/12</u>	<u>2010/11</u>
	kr.	kr.
<u>Note 21. Egenkapital</u>		
Andelsindskud		
Saldo pr. 1. oktober	1.291.180	1.291.180
Saldo pr. 30. september	<u>1.291.180</u>	<u>1.291.180</u>
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Saldo pr. 1. oktober	94.383.924	94.383.924
Saldo pr. 30. september	<u>94.383.924</u>	<u>94.383.924</u>
Overført resultat m.v.		
Saldo pr. 1. oktober	- 9.379.758	2.133.446
Kursreguleringsfond	0	- 87.132
Overført til reserve værdiforringelse ejendom	- 283.502	- 12.699.767
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering	1.082.759	1.273.695
Saldo pr. 30. september	<u>- 8.580.501</u>	<u>- 9.379.758</u>
Reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering m.v.		
Saldo pr. 1. oktober	12.699.767	0
Overført fra reserve til kurssikring	5.700.000	12.699.767
Overført fra overført resultat m.v.	283.502	12.699.767
Saldo pr. 30. september	<u>18.683.269</u>	<u>12.699.767</u>
Reserve til kurssikring		
Saldo pr. 1. oktober	5.700.000	5.700.000
Overført til reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	-5.700.000	0
Saldo pr. 30. september	<u>0</u>	<u>5.700.000</u>
Egenkapital i alt	<u>105.777.872</u>	<u>104.695.113</u>

Noter til balance pr. 30. september 2012Note 22. Prioritetsgæld

De enkelte prioritetslån er nærmere beskrevet på næste side.

	1) Realkredit <u>Danmark</u>	2) <u>Nykredit</u>	<u>I alt</u>
Restløbetid år	23	-	
Renter og bidrag	646.886	2.788	<u>649.674</u>
Betalt afdrag i året	749.950	100.557	<u>850.507</u>
Nominel restgæld	22.534.751	Indfriet	<u>22.534.751</u>
Obligationsrestgæld	22.534.751	Indfriet	<u>22.534.751</u>
Kurs	101,88	-	
Kursværdi	22.958.404	Indfriet	<u>22.958.404</u>
Næste års afdrag	846.376	-	<u>846.376</u>
		---o0o---	
Renter og bidrag i alt			<u>649.674</u>
Rente m.v. i alt vedr. prioritetsgæld			<u>649.674</u>
Betalt afdrag i alt			<u>850.507</u>
Nominel restgæld i alt			<u>22.534.751</u>
Kursværdi i alt			<u>22.958.404</u>
Næste års afdrag i alt			<u>846.376</u>

Noter til balance pr. 30. september 2012

	<u>2011/12</u>	<u>2010/11</u>
	kr.	kr.

1) Realkredit Danmark

Realkredit Danmark, Flexgaranti med variabel rente, pt. 2,44% p.a. Rentemaks 5% p.a. Oprindelig kr. 26.717.000. Lånet kan indfries ved aflevering af obligationer svarende til lånets obligationsrestgæld.

Pr. 30. september 2012 er obligationernes officielle kurs 101,88 og denne kurs er anvendt ved opgørelse af gældens kursværdi. Lånet kan endvidere indfries ved kontant betaling til kurs 105.

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. Indfriet.

Note 23. Varmeregnskab

Indbetalt aconto	194.180	188.320
Fjernvarmeomkostning	68.188	146.090
	<u>-125.992</u>	<u>-42.230</u>
Varmeefterbetaling	<u>0</u>	<u>51.086</u>
Varmeregnskab i alt	<u>-125.992</u>	<u>8.856</u>

Note 24. Indvendig vedligeholdelse for lejere

Saldo pr. 1. oktober	31.429	17.130
Hensat i året	12.644	14.299
Indvendig vedligeholdelse Frb. Kommune, ovf. fra øvrig gæld	52.106	0
Saldo pr. 30. september	<u>96.179</u>	<u>31.429</u>

Noter til balance pr. 30. september 2012

	<u>2011/12</u>	<u>2010/11</u>
	kr.	kr.
<u>Note 25. Øvrig gæld</u>		
Andre kreditorer	9.703	157.869
Revision og regnskabsmæssig assistance	38.125	38.125
Bente Kjølhede, valuarvurdering	25.500	25.000
Indvendig vedligeholdelse, Frederiksberg Kommune	36.533	88.640
El, september	6.291	5.779
Vand, september	14.415	15.240
Skyldig A-skat m.v.	9.959	8.952
	<u>140.526</u>	<u>339.605</u>

Note 26. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 21.688.375 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld reduceret med afdrag i førstkommende år. Der henvises i øvrigt til note 22.

Foreningen har pr. 30. september 2012 ingen aftale om rentesikring (renteswap).

Note 27. Eventualforpligtelser m.v.

Sikkerhedsstillelser: Der er på foreningens ejendom 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. Det 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 2012

Note 28. 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
Boliglejemaal	4	266
	93	6.722

Beregnete nøgletal for foreningen

1. Værdioppgørelser pr. 30. september:

	2011/12	2010/11
	kr./kvm.	kr./kvm.
	total	total
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	18.149	18.149
Valuarvurdering pr. kvm.	18.841	18.841
	2011/12	2010/11
	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	2.894	2.850
Andel i foreningens nettogæld m.v.	3.324	3.368
	19.618	19.618

Øvrige noter pr. 30. september 2012

	<u>2011/12</u> kr./kvm.	<u>2010/11</u> kr./kvm.
<u>2. Den løbende drift:</u>		
Indtægter pr. kvm:		
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm.	562	562
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm.	674	616
	<u>2011/12 i</u> pct.	<u>2010/11 i</u> pct.
Regnskabsmæssige procenttal:		
Vedligeholdelse	16	11
Øvrige omkostninger	45	47
Finansielle poster netto	17	19
Afdrag	22	23
Udgifter m.v.	100	100
Boligafgift i pct. af de samlede ejendomsindtægter	89	88

Note 29. 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 2012		105.777.872
Heraf generalforsamlingsbestemte reserver		<u>-18.683.269</u>
Foreningens egenkapital reduceret med generalforsamlingsbestemte reserver		87.094.603
Korrektion vandbehandlingsudstyr, indeholdt i valuarvurderingen		-161.890
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	22.534.751	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-22.958.404</u>	<u>-423.653</u>
		86.509.060
Værdi pr. indskudskrone (afrundet)	<u>86.509.060</u> 1.291.180	67,00
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 30. januar 2012)		67,00

Øvrige noter pr. 30. september 2012

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele

<u>Andel nr.</u>	<u>Indskud pr. andel (kr.)</u>	<u>Indskud i alt (kr.)</u>	<u>Andelsværdi pr. andel (kr.)</u>	<u>Andelsværdi i alt (kr.)</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, 66, 70 og 74	14.920	119.360	999.640	7.997.120
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
		<u>1.291.180</u>		<u>86.509.060</u>

Øvrige noter pr. 30. september 2012

Bestyrelsen gør opmærksom på, at prisforslaget er baseret på en valuarvurdering af foreningens ejendom af 25. oktober 2012. En valuarvurdering er gældende i maks. 18 måneder.

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede andelskrone på 67,00 påvirkes af ændringer i egenkapital (f.eks. ved ændring i valuarvurdering) 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 svarer 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.

<u>Ændring i egenkapital</u>	<u>Ændring i valuarvurdering</u>	<u>Nye andelsvær- dier i alt</u>	<u>Værdi pr. indskudskrone</u>	<u>Ændring i andelskrone</u>
	<u>pct.</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>	<u>pct.</u>
-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. 18.683.269 og reserve til vedligeholdelse af ejendommen kr. 0, i alt kr. 18.683.269.

Likviditetsoversigt pr. 30. september 2012

		<u>30/9 2012</u> kr.
Disponible beløb:		
Beboerkonto, andelssalg	500	
Flytteafregninger	3.800	
Andre tilgodehavender	153.800	
Forudbetalte omkostninger	151.700	
Likvide beholdninger	<u>2.705.800</u>	3.015.600
Diverse gældsposter:		
Varmeregnskab	126.000	
Indvendig vedligeholdelse for lejere	96.200	
Uafsluttede andelssalg	803.800	
Flytteafregninger	1.200	
Mellemregning administrator	14.000	
Øvrig gæld	<u>140.500</u>	<u>1.181.700</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 30. SEPTEMBER 2012		<u><u>1.833.900</u></u>
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. oktober 2011		1.630.300
Formuetilgang i årets løb:		
Årets overskud efter prioritetsafdrag og hensættelser	232.300	
Forøgelse af forudbetalt leje og deposita	20.800	
Regnskabsmæssige afskrivninger	<u>29.800</u>	<u>282.900</u>
		1.913.200
Formueafgang i årets løb:		
Tilgang på driftsmidler	46.200	
Forøgelse af indestående til Grundejernes Investeringsfond	<u>33.100</u>	<u>79.300</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 30. SEPTEMBER 2012		<u><u>1.833.900</u></u>

Udover ovennævnte likviditetsoverskud pr. 30. september 2012 kan der trækkes på kassekreditens maksimum kr. 259.000.