

Andelsboligforeningen Søndermarksvænget

Årsrapport for 2012/13

23. 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	13-16
NOTER TIL BALANCE	17-23
ØVRIGE NOTER	24-27
LIKVIDITETSOVERSIGT	28

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
Jakob Juhl Jensen
Jerry Holm
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

GLB REVISION
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 / 2014

Dirigent:

Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2012/13 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 2012 - 30. september 2013

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 28. november 2013

Administrator:

DATEA

Bestyrelse:


Conny Arvidsson
(formand)


Henriette Malling


Jakob Juhl Jensen


Jerry Holm


Kasper B. Andersen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Søndermarksvænget

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Søndermarksvænget for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013, 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 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 2013 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

København, den 28. november 2013

GLB REVISION

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.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og renter af indestående i Grundejernes Investeringsfond.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger 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.

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

Anvendt regnskabspraksis

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 reserverede 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.

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 fremførelse.

Anvendt regnskabspraksis

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 2012/13

	<u>Note</u>	<u>Realiseret 2012/13 kr.</u>	<u>Budget 2012/13 (ej revideret) kr.</u>	<u>Realiseret 2011/12 kr.</u>
<u>Indtægter:</u>				
Boligafgift	1	3.625.479	3.625.000	3.625.479
Lejeindtægter	2	233.335	234.300	227.400
Vaskeriregnskab	10	31.188	10.000	11.142
Tilskud efter lov om privat byfornyelse	3	143.329	160.000	166.782
Andre indtægter	4	10.316	0	44.704
INDTÆGTER I ALT		<u>4.043.647</u>	<u>4.029.300</u>	<u>4.075.507</u>
<u>Omkostninger:</u>				
Ejendomsskat og forsikringer	5	632.844	600.000	586.284
Forbrugsafgifter	6	381.629	390.000	358.416
Renholdelse	7	462.665	470.000	432.938
Vedligeholdelse, løbende	8	462.417	837.300	406.137
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	9	31.250	0	215.731
Administrationsomkostninger	11	238.487	237.000	215.539
Øvrige foreningsomkostninger	12	73.441	80.000	99.262
Indvendig vedligeholdelse for lejere		7.543	14.500	12.644
Afskrivning inventar m.v.		29.861	30.000	29.861
OMKOSTNINGER I ALT		<u>2.320.137</u>	<u>2.658.800</u>	<u>2.356.812</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		<u>1.723.510</u>	<u>1.370.500</u>	<u>1.718.695</u>
Finansielle indtægter	13	7.964	8.000	14.153
Finansielle omkostninger	14	431.098	594.000	650.089
FINANSIELLE POSTER, NETTO		<u>423.134</u>	<u>586.000</u>	<u>635.936</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>1.300.376</u>	<u>784.500</u>	<u>1.082.759</u>

Resultatoppgørelse for 2012/13

	<u>Note</u>	Realiseret 2012/13 kr.	Budget 2012/13 (ej revideret) kr.	Realiseret 2011/12 kr.
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til næste år		1.300.376	784.500	1.082.759
DISPONERET I ALT		<u>1.300.376</u>	<u>784.500</u>	<u>1.082.759</u>
---o0o---				
Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:				
Overført til næste år		1.300.376	784.500	1.082.759
Betalte prioritetsafdrag		-848.322	0	-850.507
Af årets resultat er der anvendt til ekstraordinær genopretning og renovering af ejendommen		<u>31.250</u>	<u>0</u>	<u>215.731</u>
Resultat af ordinær drift		483.304	784.500	447.983
Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering		<u>-31.250</u>	<u>0</u>	<u>-215.731</u>
Årets resultat med fradrag af prioritets- afdrag og hensættelser		<u>452.054</u>	<u>784.500</u>	<u>232.252</u>

Balance pr. 30. september 2013**- AKTIVER -**

	<u>Note</u>	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
		kr.	kr.
Ejendommen, matr. nr. 28 DM, 28 DN, 28 DO, 28 DP, 28 DQ og 28 DS Frederiksberg	15	128.476.654	126.811.890
Dagsværdi iht. valuarvurdering af 30. september 2013 (Valuarvurdering pr. 30. september 2013 kr. 128.335.000) (Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 kr. 122.000.000)			
Inventar, driftsmateriel m.v.	16	71.994	81.619
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		128.548.648	126.893.509
ANLÆGSAKTIVER		128.548.648	126.893.509
Indestående i Grundejernes Investeringsfond	17	133.300	125.804
Beboerkonto, andelssalg		30.281	4.350
Andre tilgodehavender	18	139.692	153.770
Forudbetalte omkostninger	19	160.788	151.730
TILGODEHAVENDER		464.061	435.654
LIKVIDE BEHOLDNINGER	20	3.582.707	2.705.783
OMSÆTNINGSAKTIVER		4.046.768	3.141.437
AKTIVER		132.595.416	130.034.946

Balance pr. 30. september 2013- P A S S I V E R -

	<u>Note</u>	<u>2012/13</u> kr.	<u>2011/12</u> kr.
Egenkapital excl. andre reserver			
Andelsindskud		1.291.180	1.291.180
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		96.068.924	94.383.924
Overført resultat m.v.		-10.210.602	-8.580.501
Egenkapital excl. andre reserver		<u>87.149.502</u>	<u>87.094.603</u>
 Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		21.613.746	18.683.269
Andre reserver		<u>21.613.746</u>	<u>18.683.269</u>
 EGENKAPITAL	21	<u>108.763.248</u>	<u>105.777.872</u>
 Prioritetsgæld	22	21.686.429	22.534.751
Forudbetalt leje og deposita		552.114	540.557
Varmeregnskab	23	174.460	125.992
Indvendig vedligeholdelse for lejere	24	103.722	96.179
Uafsluttede andelssalg		1.151.538	805.029
Varmedeposita		2.000	0
Mellemregning administrator		0	14.040
Øvrig gæld	25	161.905	140.526
GÆLDSFORPLIGTELSER	26	<u>23.832.168</u>	<u>24.257.074</u>
 PASSIVER		<u>132.595.416</u>	<u>130.034.946</u>

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

Noter til resultatopgørelse for 2012/13

	<u>Realiseret 2012/13</u> kr.	<u>Budget 2012/13 (ej revideret)</u> kr.	<u>Realiseret 2011/12</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	185.450	185.000	179.515
Garageleje - medlemmer	39.746	39.800	39.746
Kælderleje - medlemmer	6.731	9.500	6.731
Kælderleje - ikke medlemmer	1.408	0	1.408
	<u>233.335</u>	<u>234.300</u>	<u>227.400</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	1.316	0	6.197
Flyttegebyrer	9.000	0	4.500
Indtægtsført diverse vedr. fraflyttere	0	0	34.007
	<u>10.316</u>	<u>0</u>	<u>44.704</u>
<u>Note 5. Ejendomsskat og forsikringer</u>			
Ejendomsskatter	497.704	475.000	468.005
Forsikringer	135.140	125.000	118.279
	<u>632.844</u>	<u>600.000</u>	<u>586.284</u>
<u>Note 6. Forbrugsafgifter</u>			
Vandafgift	191.299	190.000	160.755
Renovation	116.625	125.000	118.884
Elforbrug fællesarealer	73.705	75.000	78.777
	<u>381.629</u>	<u>390.000</u>	<u>358.416</u>

Noter til resultatopgørelse for 2012/13

	<u>Realiseret 2012/13</u> kr.	<u>Budget 2012/13 (ej revideret)</u> kr.	<u>Realiseret 2011/12</u> kr.
<u>Note 7. Renholdelse</u>			
Vicevært incl. pension	372.013	360.000	367.316
Afløser for vicevært	8.575	30.000	21.079
Rengøring af kælderrum	0	0	17.196
Sociale ydelser	3.186	5.000	0
Snerydning	31.261	50.000	8.838
Container og storskrald	750	10.000	6.304
Anden renholdelse	46.880	15.000	12.205
	<u>462.665</u>	<u>470.000</u>	<u>432.938</u>
<u>Note 8. Vedligeholdelse, løbende</u>			
Varmeanlæg	19.826		27.958
Låseservice	0		2.577
Elektriker	29.787		72.490
Tømrer	28.733		66.041
Trapper og ramper	0		6.825
Renovering af tørreplads	164.691		0
VVS	112.378		98.245
Tagarbejde	33.540		10.332
Beskæring af træer	0		19.041
Gårdsplads og vej	11.572		4.688
Skybrud ej forsikringsdækket	0		57.448
Bygning indvendig, diverse arbejder	44.830		27.988
Reparation af maskiner	6.460		10.407
Drift af maskiner	10.339		2.097
Anden vedligeholdelse (arbejdstøj)	261		0
	<u>462.417</u>	<u>837.300</u>	<u>406.137</u>

Noter til resultatopgørelse for 2012/13

	<u>Realiseret 2012/13</u> kr.	<u>Budget 2012/13 (ej revideret)</u> kr.	<u>Realiseret 2011/12</u> kr.
<u>Note 9. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</u>			
Byggesagen:			
TV-inspektion af kloak	12.500	0	0
Ingeniørbistand renoveringsprojekt	18.750	0	0
Faldstammer	0	0	95.150
Installation af facadelamper	0	0	39.750
Varmemålere	0	0	54.924
Levering og montering af BrunataNet	0	0	25.907
	<u>31.250</u>	<u>0</u>	<u>215.731</u>
<u>Note 10. Vaskeri</u>			
Vaskeriindtægt	-39.044	-50.000	-49.120
Afholdte udgifter	7.856	40.000	37.978
Nettooverskud	<u>31.188</u>	<u>10.000</u>	<u>11.142</u>
<u>Note 11. Administrationsomkostninger</u>			
Administrationshonorar	135.742	136.000	133.439
Revision og regnskabsmæssig assistance	38.125	42.000	38.125
Konsulenthonorar	37.500	18.000	0
Varmeregnskabshonorar	19.244	29.000	35.916
Gebyrer m.v.	5.972	9.000	6.623
Andre administrationsudgifter	1.904	3.000	1.436
	<u>238.487</u>	<u>237.000</u>	<u>215.539</u>

Noter til resultatopgørelse for 2012/13

	<u>Realiseret 2012/13</u> kr.	<u>Budget 2012/13 (ej revideret)</u> kr.	<u>Realiseret 2011/12</u> kr.
<u>Note 12. Øvrige foreningsomkostninger</u>			
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	14.396	16.000	16.000
Valuarvurdering 2012 (tilbageført skyldigt kr. 25.500)	-10.500	0	26.020
Valuarvurdering 2013	15.000	0	0
Kopiering og kontorartikler	18.959	13.000	13.005
Blomster og gaver	1.568	2.000	700
Møder og generalforsamling	13.773	14.000	8.525
Telefon	4.559	5.000	5.061
ABF kontingent	12.650	13.000	12.513
Kørselsgodtgørelse	1.208	0	0
Køb af driftmidler	0	15.000	14.407
Ejendommens andel i varmeudgifter	0	0	1.168
Tab lejere	1.828	2.000	1.863
	<u>73.441</u>	<u>80.000</u>	<u>99.262</u>
<u>Note 13. Finansielle indtægter</u>			
Renteindtægter bank	6.603	8.000	12.877
Renter Grundejernes Investeringsfond	1.361	0	1.276
	<u>7.964</u>	<u>8.000</u>	<u>14.153</u>
<u>Note 14. Finansielle omkostninger</u>			
Prioritetsrenter og bidrag	431.098	594.000	649.674
Andre renter	0	0	415
	<u>431.098</u>	<u>594.000</u>	<u>650.089</u>

Noter til balance pr. 30. september 2013

	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</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	126.650.000	126.650.000
Årets opskrivning	<u>1.685.000</u>	<u>0</u>
	128.335.000	126.650.000
Tilgang 2010/11, vandbehandlingsudstyr	202.362	202.362
Akkumulerede afskrivninger pr. 1. oktober	-40.472	-20.236
Årets afskrivninger	<u>-20.236</u>	<u>-20.236</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. september	<u>128.476.654</u>	<u>126.811.890</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 30. september 2013 i henhold til vurdering af 30. september 2013 af ejendomsmægler og valuar Bente Kjølhede og (efter oplysning af administrator) med tillæg af værdien af afholdte forbedringsarbejder i 2010/11. Forbedringsarbejderne er indeholdt i valuarvurderingen pr. 30. september 2013 og derfor tilbageført ved andelsværdiberegningen.

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 udgør kr. 122.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregning er baseret på afkastprocent på 2,2 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 miokr. 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 2013

	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
	kr.	kr.
<u>Note 16. Inventar, driftsmateriel m.v.</u>		
Kostpris pr. 1. oktober	96.244	50.000
Tilgang (traktor kr. 50.000, vaskeudstyr kr. 46.244)	<u>0</u>	<u>46.244</u>
Kostpris pr. 30. september	<u>96.244</u>	<u>96.244</u>
Akkumulerede afskrivninger pr. 1. oktober	14.625	5.000
Årets afskrivning	<u>9.625</u>	<u>9.625</u>
Akkumulerede afskrivninger pr. 30. september	<u>24.250</u>	<u>14.625</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. september	<u>71.994</u>	<u>81.619</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 indeståendet 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.

Noter til balance pr. 30. september 2013

	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
	kr.	kr.
<u>Note 18. Andre tilgodehavender</u>		
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	0	14.078
	<u>139.692</u>	<u>153.770</u>
<u>Note 19. Forudbetalte omkostninger</u>		
Forudbetalt ejendomsskat	155.898	146.984
Forudbetalt forsikring	4.890	4.746
	<u>160.788</u>	<u>151.730</u>
<u>Note 20. Likvide beholdninger</u>		
Girokonto	0	818.350
Danske Bank A/S (kreditmaksimum kr. 259.000)	3.581.162	1.872.908
Kassebeholdning	1.545	14.525
	<u>3.582.707</u>	<u>2.705.783</u>

Noter til balance pr. 30. september 2013

	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</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
Årets op- eller nedskrivning	1.685.000	0
Saldo pr. 30. september	<u>96.068.924</u>	<u>94.383.924</u>
Overført resultat m.v.		
Saldo pr. 1. oktober	- 8.580.501	- 9.379.758
Overført til reserve værdiforringelse ejendom	- 2.930.477	- 283.502
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering	1.300.376	1.082.759
Saldo pr. 30. september	<u>- 10.210.602</u>	<u>- 8.580.501</u>
Reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering m.v.		
Saldo pr. 1. oktober	18.683.269	12.699.767
Overført fra reserve til kurssikring	0	5.700.000
Overført fra overført resultat m.v.	2.930.477	283.502
Saldo pr. 30. september	<u>21.613.746</u>	<u>18.683.269</u>
Reserve til kurssikring		
Saldo pr. 1. oktober	0	5.700.000
Overført til reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	0	-5.700.000
Saldo pr. 30. september	<u>0</u>	<u>0</u>
Egenkapital i alt	<u>108.763.248</u>	<u>105.777.872</u>

Noter til balance pr. 30. september 2013Note 22. Prioritetsgæld

De enkelte prioritetslån er nærmere beskrevet på næste side.

	1) Realkredit <u>Danmark</u>	<u>I alt</u>
Restløbetid år	22	
Renter og bidrag	431.098	<u>431.098</u>
Betalt afdrag i året	848.322	<u>848.322</u>
Nominel restgæld	21.686.429	<u>21.686.429</u>
Obligationsrestgæld	21.686.429	<u>21.686.429</u>
Kurs	102,30	
Kursværdi	22.185.217	<u>22.185.217</u>
Næste års afdrag	861.162	<u>861.162</u>
---o0o---		
Renter og bidrag i alt		<u>431.098</u>
Betalt afdrag i alt		<u>848.322</u>
Nominel restgæld i alt		<u>21.686.429</u>
Kursværdi i alt		<u>22.185.217</u>
Næste års afdrag i alt		<u>861.162</u>

Noter til balance pr. 30. september 2013

	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
	kr.	kr.
<u>1) Realkredit Danmark</u>		
Realkredit Danmark, Flexgaranti med variabel rente, pt. 1,36% p.a. Rentemaks 5%. Oprindelig kr. 26.717.000. Lånet kan indfries ved aflevering af obligationer svarende til lånets obligationsrestgæld. pr. 30. september 2013 er obligationernes officielle kurs 102,30 og denne er anvendt ved opgørelse af gældens kursværdi. Lånet kan endvidere indfries ved kontant betaling til kurs 105.		
<u>Note 23. Varmeregnskab</u>		
Indbetalt aconto	196.307	194.180
Fjernvarmeomkostning	64.581	68.188
	<u>-131.726</u>	<u>-125.992</u>
Varmeefterbetaling	<u>-42.734</u>	<u>0</u>
Varmeregnskab i alt	<u>-174.460</u>	<u>-125.992</u>
<u>Note 24. Indvendig vedligeholdelse for lejere</u>		
Saldo pr. 1. oktober	96.179	31.429
Hensat i året	7.543	12.644
	103.722	44.073
Indvendig vedligeholdelse, Frb. Kommune, ovf. fra øvrig gæld	0	52.106
Saldo pr. 30. september	<u>103.722</u>	<u>96.179</u>
<u>Note 25. Øvrig gæld</u>		
Andre kreditorer	31.762	9.703
Revision og regnskabsmæssig assistance	38.125	38.125
Valuarvurdering	15.000	25.500
El, september	6.044	6.291
Vand, september	15.474	14.415
Indvendig vedligeholdelse, Frederiksberg Kommune	36.533	36.533
Skyldig A-skat m.v.	18.967	9.959
	<u>161.905</u>	<u>140.526</u>

Noter til balance pr. 30. september 2013

Note 26. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 20.825.267 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 2013 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 2 lån til delvis finansiering af køb af lejligheder. Garantierne er maksimeret til i alt kr. 168.219.

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 2013**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 foreningen1. Værdioppgørelser pr. 30. september:

	2012/13	2011/12
	kr./kvm.	kr./kvm.
	total	total
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	18.149	18.149
Valuarvurdering pr. kvm.	19.092	18.841
	2012/13	2011/12
	kr./kvm.	kr./kvm.
	andele	andele
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	18.897	18.897
Valuarvurdering pr. kvm.	19.879	19.618
Foreslået andelsværdi	13.400	13.400
Reserver uden for andelsværdi	3.347	2.894
Andel i foreningens nettogæld m.v.	3.133	3.324
	19.879	19.618

Øvrige noter pr. 30. september 2013

	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
	kr./kvm.	kr./kvm.
<u>2. Den løbende drift:</u>		
Indtægter pr. kvm:		
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm.	562	562
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm.	697	674
	<u>2012/13 i</u>	<u>2011/12 i</u>
	pct.	pct.
Regnskabsmæssige procenttal:		
Vedligeholdelse	14	16
Øvrige omkostninger	51	45
Finansielle poster netto	12	17
Afdrag	23	22
Udgifter m.v.	<u>100</u>	<u>100</u>
Boligafgift i pct. af de samlede ejendomsindtægter	<u>90</u>	<u>89</u>

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 2013		108.763.248
Heraf generalforsamlingsbestemte reserver		<u>-21.613.746</u>
Foreningens egenkapital reduceret med generalforsamlingsbestemte reserver		87.149.502
Korrektion vandbehandlingsudstyr, indeholdt i valuarvurderingen		-141.654
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	21.686.429	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-22.185.217</u>	<u>-498.788</u>
		<u>86.509.060</u>
Værdi pr. indskudskrone (afrundet)	<u>86.509.060</u>	<u>67,00</u>
	1.291.180	
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 28. januar 2013)		<u>67,00</u>

Øvrige noter pr. 30. september 2013

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele

Andel nr.	Indskud pr. andel (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andel (kr.)	Andelsværdi i alt (kr.)
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
		1.291.180		86.509.060

Øvrige noter pr. 30. september 2013

Bestyrelsen gør opmærksom på, at prisforslaget er baseret på en valuarvurdering af foreningens ejendom af 30. september 2013. 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. 1.283.000, kr. 3.850.000, kr. 6.417.000. 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. 128.335.000.

<u>Ændring i egenkapital</u>	<u>Ændring i valuarvurdering</u>	<u>Nye andelsværdier 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>
-6.417.000	-5%	80.092.060	62,03	-7,42%
-3.850.000	-3%	82.659.060	64,02	-4,45%
-1.283.000	-1%	85.226.060	66,01	-1,48%
0	0	86.509.060	67,00	0,00%
1.283.000	1%	87.792.060	67,99	+1,48%
3.850.000	3%	90.359.060	69,98	+4,45%
6.417.000	5%	92.926.060	71,97	+7,42%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom kr. 21.613.746 og reserve til vedligeholdelse af ejendommen kr. 0, i alt kr. 21.613.746.

Likviditetsoversigt pr. 30. september 2013

		<u>30/9 2013</u> kr.
Disponible beløb:		
Beboerkonto, andelssalg	30.300	
Andre tilgodehavender	139.700	
Forudbetalte omkostninger	160.800	
Likvide beholdninger	<u>3.582.700</u>	3.913.500
Diverse gældsposter:		
Varmeregnskab	174.500	
Indvendig vedligeholdelse for lejere	103.700	
Uafsluttede andelssalg	1.151.500	
Varmedeposita	2.000	
Øvrig gæld	<u>161.900</u>	<u>1.593.600</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 30. SEPTEMBER 2013		<u><u>2.319.900</u></u>
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. oktober 2012		1.833.900
Formuetilgang i årets løb:		
Årets overskud efter prioritetsafdrag og hensættelser	452.100	
Forøgelse af forudbetalt leje og deposita	11.500	
Regnskabsmæssige afskrivninger	<u>29.900</u>	<u>493.500</u>
		2.327.400
Formueafgang i årets løb:		
Forøgelse af indestående til Grundejernes Investeringsfond		<u>7.500</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 30. SEPTEMBER 2013		<u><u>2.319.900</u></u>

Udover ovennævnte likviditetsoverskud pr. 30. september 2013 kan der trækkes på kassekreditens maksimum kr. 259.000.