GLB REVISION

Andelsboligforeningen Søndermarksvænget

Årsrapport for 2013/14

24. regnskabsår

INDHOLDSFORTEGNELSE

	SIDE
GENERELLE OPLYSNINGER	1
BESTYRELSESPÅTEGNING	2
DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING	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	24-31
LIKVIDITETSOVERSIGT	32

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 26/1 2015
Dirigent:

Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2013/14 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 2013 - 30. september 2014

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 5. januar 2015

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 2013 - 30. september 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter . Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Andelsboligforeningens ledelse har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som andelsboligforeningens ledelse 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om andelsboligforeningens ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om andelsboligforeningens 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2014 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 30. september 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Andelsboligforeningen Søndermarksvænget har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og note. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

København, den 5. januar 2015
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, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, samt andelsboligforeningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af andelsboligforeningens 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 formålet at give de efter bekendtgørelsen nr. 1539 af den 16. december 2013, jf. andelsboligforeningsloven § 6, stk. 2 krævede nøgleoplysninger og give oplysning om andelenes værdi, jf. § 6, stk. 8, samt at give de krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte jf. § 5, stk. 11.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste 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 bortset fra boligafgift og lejeindtægter, 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 bankindeståender og renter af indestående i Grundejernes Investeringsfond.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt renter af bankgæld.

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.

Dagværdien 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 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.

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.

Nøgleoplysninger
De i note 30 anførte nøgleoplysninger har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere andelsboligforeningens økonomiske situation. I henhold til bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som noter til andelsboligforeningens årsregnskab. De lovkrævede oplysninger er indeholdt i bilag 1 til bekendtgørelsen (Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen), og er anført som et særskilt afsnit i note 30 under overskriften Lovkrævede nøgleoplysninger med henvisning til oplysningsskemaets referencenumre.

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 2013/14

	Note	Realiseret 2013/14 kr.	Budget 2013/14 (ej revideret) kr.	Realiseret 2012/13 kr.
Indtægter:				
Boligafgift	1	3.882.386	3.884.150	3.671.956
Lejeindtægter	2	190.673	186.000	186.858
Vaskeriregnskab	10	65.659	20.000	31.188
Tilskud efter lov om privat byfornyelse	3	119.874	130.000	143.329
Andre indtægter	4	19.634	6.000	10.316
INDTÆGTER I ALT		**4.278.226**	**4.226.150**	**4.043.647**
Omkostninger:				
Ejendomsskat og forsikringer	5	665.902	678.000	632.844
Forbrugsafgifter	6	375.452	387.000	381.629
Renholdelse	7	436.305	489.300	462.665
Vedligeholdelse, løbende	8	79.968	527.000	462.417
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	9	5.421.497	0	31.250
Administrationsomkostninger	11	205.534	227.500	238.487
Øvrige foreningsomkostninger	12	155.933	79.500	73.441
Indvendig vedligeholdelse for lejere		12.350	10.000	7.543
Afskrivning inventar m.v.		29.861	30.000	29.861
OMKOSTNINGER I ALT		**7.382.802**	**2.428.300**	**2.320.138**
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		**-3.104.576**	**1.797.850**	**1.723.509**
Finansielle indtægter	13	10.866	7.000	7.964
Finansielle omkostninger	14	577.238	410.000	431.098
FINANSIELLE POSTER, NETTO		**566.372**	**403.000**	**423.134**
ÅRETS RESULTAT		**-3.670.948**	**1.394.850**	**1.300.376**

Resultatopgørelse for 2013/14

	Note	Realiseret 2013/14 kr.	Budget 2013/14 (ej revideret) kr.	Realiseret 2012/13 kr.
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til næste år		-3.670.948	1.394.850	1.300.376
DISPONERET I ALT		**-3.670.948**	**1.394.850**	**1.300.376**

---o0o---

Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:			
Årets resultat	-3.670.948	1.394.850	1.300.376
Betalte prioritetsafdrag	-862.103	0	-848.322
Af årets resultat er der anvendt til ekstraordinær genopretning og renovering af ejendommen	5.421.497	0	31.250
Resultat af ordinær drift	**888.446**	**1.394.850**	**483.304**
Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering	-5.421.497	0	-31.250
Årets resultat med fradrag af prioritets-afdrag og hensættelser	**-4.533.051**	**1.394.850**	**452.054**

Balance pr. 30. september 2014

-AKTIVER-

	Note	2013/14	2012/13
		kr.	kr.
Ejendommen, matr. nr. 28 DM, 28 DN, 28 DO, 28 DP, 28 DQ og 28 DS Frederiksberg	15	140.359.418	128.476.654
Dagsværdi iht. valuarvurdering af 10. november 2014			
(Valuarvurdering pr. 10. november 2014 kr. 140.238.000)			
(Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 kr. 122.000.000)			
Inventar, driftsmateriel m.v.	16	62.369	71.994
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		**140.421.787**	**128.548.648**
ANLÆGSAKTIVER		**140.421.787**	**128.548.648**
Indestående i Grundejernes Investeringsfond	17	163.148	133.300
Beboerkonto, andelssalg		11.677	30.281
Andre tilgodehavender	18	119.260	139.692
Forudbetalte omkostninger	19	188.525	160.788
TILGODEHAVENDER		**482.610**	**464.061**
LIKVIDE BEHOLDNINGER	20	**2.206.821**	**3.582.707**
OMSÆTNINGSAKTIVER		**2.689.431**	**4.046.768**
AKTIVER		**143.111.218**	**132.595.416**

Balance pr. 30. september 2014

-PASSIVER-

	Note	2013/14 kr.	2012/13 kr.
Egenkapital excl. andre reserver			
Andelsindskud		1.291.180	1.291.180
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		107.971.924	96.068.924
Overført resultat m.v.		-12.553.149	-10.210.602
Egenkapital excl. andre reserver		**96.709.955**	**87.149.502**
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		20.285.344	21.613.746
Andre reserver		**20.285.344**	**21.613.746**
EGENKAPITAL	21	**116.995.299**	**108.763.248**
Byggekredit (kreditmaksimum kr. 11.000.000)		4.285.401	0
Prioritetsgæld	22	20.824.325	21.686.429
Forudbetalt leje og deposita		572.606	552.114
Varmeregnskab	23	127.874	174.460
Indvendig vedligeholdelse for lejere	24	116.072	103.722
Uafsluttede andelssalg		56.224	1.151.538
Varmedeposita		0	2.000
Øvrig gæld	25	133.417	161.905
GÆLDSFORPLIGTELSER	26	**26.115.919**	**23.832.168**
PASSIVER		**143.111.218**	**132.595.416**

Eventualforpligtelser m.v., nøgletal og andelsværdier, note 27-28-29-30

Noter til resultatopgørelse for 2013/14

	Realiseret 2013/14 kr.	Budget 2013/14 (ej revideret) kr.	Realiseret 2012/13 kr.
Note 1. Boligafgift			
Boligafgift - medlemmer	3.834.593	3.834.850	3.625.479
Garageleje og parkeringspladser - medlemmer	39.746	39.800	39.746
Kælderleje - medlemmer	8.047	9.500	6.731
	3.882.386	**3.884.150**	**3.671.956**
Note 2. Lejeindtægter			
Lejeindtægter, beboelseslejemål	189.265	186.000	185.450
Kælderleje - ikke medlemmer	1.408	0	1.408
	190.673	**186.000**	**186.858**

Note 3. Tilskud, privat byfornyelse

Tilskud i henhold til bestemmelserne om privat byfornyelse nedtrappes over en årrække og bortfalder helt i 4. kvartal år 2018.

Note 4. Andre indtægter			
Flyttegebyrer	13.500	6.000	9.000
Indtægtsført diverse vedrørende fraflyttere	5.864	0	0
Andre indtægter	270	0	1.316
	19.634	**6.000**	**10.316**
Note 5. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	529.887	538.000	497.704
Forsikringer	136.015	140.000	135.140
	665.902	**678.000**	**632.844**
Note 6. Forbrugsafgifter			
Vandafgift	175.731	190.000	191.299
Renovation	118.063	119.000	116.625
Elforbrug fællesarealer	81.658	78.000	73.705
	375.452	**387.000**	**381.629**

Noter til resultatopgørelse for 2013/14

	Realiseret 2013/14 kr.	Budget 2013/14 (ej revideret) kr.	Realiseret 2012/13 kr.
Note 7. Renholdelse			
Vicevært incl. pension	374.180	380.000	372.013
Afløser for vicevært	8.750	20.000	8.575
Sociale ydelser	2.244	3.300	3.186
Snerydning	9.144	40.000	31.261
Container og storskrald	4.826	6.000	750
Anden renholdelse	37.161	40.000	46.880
	436.305	**489.300**	**462.665**
Note 8. Vedligeholdelse, løbende			
Varmeanlæg	1.979		19.826
Elektriker	5.284		29.787
Vandskade	11.784		0
Tømrer	18.173		28.733
Murer	0		164.691
Renovering af tørreplads	0		112.378
VVS	32.532		0
Tagarbejde	0		33.540
Gårdplads og vej	5.000		11.572
Bygning invendig, diverse arbejder	0		44.830
Reparation af maskiner	625		6.460
Drift af maskiner	3.765		10.339
Anden vedligeholdelse (arbejdstøj)	826		261
	79.968	**527.000**	**462.417**

Noter til resultatopgørelse for 2013/14

	Realiseret 2013/14 kr.	Budget 2013/14 (ej revideret) kr.	Realiseret 2012/13 kr.
Note 9. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Byggesagen, renovering af kloaksystem og flisebelægning m.v.			
TV-inspektion af kloak	182.389		12.500
Ingeniørbistand	676.406		18.750
VVS-arbejder	4.505.086		0
Forsikring	17.954		0
Øvrige	39.662		0
	5.421.497	**0**	**31.250**
Note 10. Vaskeri			
Vaskeriindtægt	-74.809	-50.000	-39.044
Afholdte udgifter	9.150	30.000	7.856
Nettooverskud	**65.659**	**20.000**	**31.188**
Note 11. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	138.174	137.000	135.742
Revision og regnskabsmæssig assistance	39.500	39.500	38.125
Konsulenthonorar	0	20.000	37.500
Varmeregnskabshonorar	19.533	20.000	19.244
Gebyrer m.v.	6.405	8.000	5.972
Andre administrationsudgifter	1.922	3.000	1.904
	205.534	**227.500**	**238.487**

Noter til resultatopgørelse for 2013/14

	Realiseret 2013/14 kr.	Budget 2013/14 (ej revideret) kr.	Realiseret 2012/13 kr.
Note 12. Øvrige foreningsomkostninger			
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	18.500	16.000	14.396
Valuarvurdering 2012 (tilbageført skyldigt kr. 25.500)	0	0	-10.500
Valuarvurdering 2014	25.000	0	15.000
Kopiering og kontorartikler	8.598	16.000	18.960
Blomster og gaver	1.605	2.000	1.568
Møder og generalforsamling	20.665	15.000	13.773
Telefon	3.868	5.000	4.559
ABF kontingent	12.788	13.500	12.650
Kørselsgodtgørelse	1.398	0	1.208
Køb af driftmidler	4.795	10.000	0
Internet udgifter	4.586	0	0
Tilgodehavender tidligere år AdministratorGruppen, udgiftsført	51.052	0	0
Tab lejere	1.828	2.000	1.828
Andre udgifter	1.250	0	0
	155.933	**79.500**	**73.441**
Note 13. Finansielle indtægter			
Renteindtægter bank	8.985	7.000	6.603
Renter Grundejernes Investeringsfond	1.881	0	1.361
	10.866	**7.000**	**7.964**
Note 14. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	410.216	410.000	431.098
Tinglysningsafgift	141.160	0	0
Stiftelsesprovision, byggekredit	15.000	0	0
Renter bank	10.862	0	0
	577.238	**410.000**	**431.098**

Noter til balance pr. 30. september 2014

	2013/14 kr.	2012/13 kr.
Note 15. Ejendommen, matr. nr. 28 DM, 28 DN, 28 DO, 28 DP, 28 DQ og 28 DS Frederiksberg		
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. oktober	128.335.000	126.650.000
Årets opskrivning	11.903.000	1.685.000
Tilgang 2010/11, vandbehandlingsudstyr	**140.238.000**	**128.335.000**
Akkumulerede afskrivninger pr. 1. oktober	202.362	202.362
Årets afskrivninger	-60.708	-40.472
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. september	-20.236	-20.236
	140.359.418	**128.476.654**

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 30. september 2014 i henhold til vurdering af 10. november 2014 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 2014 og derfor tilbageført ved andelsværdiberegningen.

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

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregning er baseret på afkastprocent på 2,5 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. kr. 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 2014

	2013/14 kr.	2012/13 kr.
Note 16. Inventar, driftsmateriel m.v.		
Kostpris pr. 1. oktober	96.244	96.244
Kostpris pr. 30. september	96.244	96.244
Akkumulerede afskrivninger pr. 1. oktober	24.250	14.625
Årets afskrivning	9.625	9.625
Akkumulerede afskrivninger pr. 30. september	33.875	24.250
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. september	**62.369**	**71.994**
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 lejemåls overgang til andel.

Noter til balance pr. 30. september 2014

	2013/14	2012/13
	kr.	kr.
Note 18. Andre tilgodehavender		
Indbetaling FD9000	0	-481
Tidligere administrator	0	11.533
AdministratorGruppen vedr. fejlopkrævet byggesupport bredbånd	0	40.000
Frederiksberg Kommune	88.640	88.640
Dobbeltbetaling af udlæg	1.303	0
Tilskud efter lov om privat byfornyelse - juli kvartal 2014	29.317	0
	119.260	**139.692**
Note 19. Forudbetalte omkostninger		
Forudbetalt ejendomsskat	164.017	155.898
Forudbetalt forsikringer	24.508	4.890
	188.525	**160.788**
Note 20. Likvide beholdninger		
Dansk Bank A/S	2.200.324	3.581.162
Kassebeholdning	6.497	1.545
	2.206.821	**3.582.707**

Noter til balance pr. 30. september 2014

	2013/14 kr.	2012/13 kr.
Note 21. Egenkapital		
Andelsindskud		
Saldo pr. 1. oktober	1.291.180	1.291.180
Saldo pr. 30. september	**1.291.180**	**1.291.180**
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Saldo pr. 1. oktober	96.068.924	94.383.924
Årets op- eller nedskrivning	11.903.000	1.685.000
Saldo pr. 30. september	**107.971.924**	**96.068.924**
Overført resultat m.v.		
Saldo pr. 1. oktober	- 10.210.603	- 8.580.501
Overført fra reserve værdiforringelse ejendom	1.328.402	- 2.930.477
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering	- 3.670.948	1.300.376
Saldo pr. 30. september	- **12.553.149**	- **10.210.602**
Reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering m.v.		
Saldo pr. 1. oktober	21.613.746	18.683.269
Overført til overført resultat m.v.	-1.328.402	2.930.477
Saldo pr. 30. september	**20.285.344**	**21.613.746**
Egenkapital i alt	**116.995.299**	**108.763.247**

Noter til balance pr. 30. september 2014

Note 22. Prioritetsgæld

De enkelte prioritetslån er nærmere beskrevet på næste side.

	1) Realkredit Danmark	I alt
Restløbetid år	20 år og 9 mdr.	
Renter og bidrag	410.216	410.216
Betalt afdrag i året	862.103	862.103
Nominel restgæld	20.824.325	20.824.325
Obligationsrestgæld	20.824.325	20.824.325
Kurs	105	
Kursværdi	21.865.542	21.865.542
Næste års afdrag	880.257	880.257

---o0o---

Renter og bidrag i alt	410.216
Betalt afdrag i alt	862.103
Nominel restgæld i alt	20.824.325
Kursværdi i alt	21.865.542
Næste års afdrag i alt	880.257

Noter til balance pr. 30. september 2014

	2013/14	2012/13
	kr.	kr.

1) Realkredit Danmark

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 2014 er obligationernes officielle kurs 105,00 og denne er anvendt ved opgørelse af gældens kursværdi. Lånet kan endvidere indfries ved kontant betaling til kurs 105.

Note 23. Varmeregnskab

Indbetalt aconto	204.016	196.307
Fjernvarmeomkostning	76.142	64.581
	-127.874	**-131.725**
Varmeefterbetaling	**0**	**-42.734**
Varmeregnskab i alt	**-127.874**	**-174.460**

Note 24. Indvendig vedligeholdelse for lejere

Saldo pr. 1. oktober	103.722	96.179
Hensat i året	12.350	7.543
Saldo pr. 30. september	**116.072**	**103.722**

Note 25. Øvrig gæld

Andre kreditorer	847	31.762
Revision og regnskabsmæssig assistance	39.500	38.125
Valuarvurdering 2014	25.000	15.000
El, september	7.450	6.044
Vand, september	14.544	15.474
Indvendig vedligeholdelse, Frederiksberg Kommune	36.533	36.533
Skyldig A-skat m.v.	9.542	18.967
	133.417	**161.905**

Noter til balance pr. 30. september 2014

Note 26. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 19.944.068 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 2014 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 mellemværender med Danske Bank A/S.

Sikkerhedsstillelser: Der er på foreningens ejendom tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 9.295.000 til sikkerhed for byggekredit med kreditmaksimum kr. 11.000.000.

Foreningens andelshavere: Foreningens andelshavere hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud. Andelshaverne hæfter personligt og solidarisk for byggekredit i pengeinstitut med kreditmaksimum kr. 11.000.000.

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 udlejede 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 2014

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. 1 kommuneandele)	89	6.456
Boliglejemål	4	266
	93	**6.722**

Beregnede nøgletal for foreningen

1. Værdiopgørelser pr. 30. september:

	2013/14 kr./kvm. total	**2012/13 kr./kvm. total**
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	18.149	18.149
Valuarvurdering pr. kvm.	20.863	19.092

	2013/14 kr./kvm. andele	**2012/13 kr./kvm. andele**
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	18.897	18.897
Valuarvurdering pr. kvm.	21.722	19.878
Foreslået andelsværdi	14.800	13.400
Reserver uden for andelsværdi	3.142	3.348
Andel i foreningens nettogæld m.v.	3.780	3.130
	21.722	19.878

Øvrige noter pr. 30. september 2014

	2013/14 kr./kvm.	2012/13 kr./kvm.
2. Den løbende drift:		
Indtægter pr. kvm:		
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm.	594	562
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm.	712	697

	2013/14 i pct.	2012/13 i pct.
Regnskabsmæssige procenttal:		
Vedligeholdelse	62	14
Øvrige omkostninger	21	51
Finansielle poster netto	7	12
Afdrag	10	23
Udgifter m.v.	**100**	**100**
Boligafgift i pct. af de samlede ejendomsindtægter	**91**	**91**

Note 29. Beregning af andelsværdi

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

Egenkapital pr. 30. september 2014		116.995.299
Heraf generalforsamlingsbestemte reserver		-20.285.344
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		96.709.955
Korrektion vandbehandlingsudstyr, indeholdt i valuarvurderingen		-121.418
Korrektioner i henhold til andelsboligsloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	20.824.325	
Prioritetsgæld, kursværdi	-21.865.542	-1.041.217
		95.547.320
Værdi pr. indskudskrone (afrundet)	95.547.320 / 1.291.180	**74,00**
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 27. januar 2014)		**67,00**

Øvrige noter pr. 30. september 2014

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	898.360	4.491.800
Bolig 76, 78, 80, 82, 84 og 86	12.260	73.560	907.240	5.443.440
Bolig 1, 4, 7, 34 og 37	12.740	63.700	942.760	4.713.800
Bolig 81	12.750	12.750	943.500	943.500
Bolig 77, 79, 88, 90 og 92	12.760	63.800	944.240	4.721.200
Bolig 19	12.770	12.770	944.980	944.980
Bolig 22	12.780	12.780	945.720	945.720
Bolig 46, 50, 54, 58, 68 og 72	12.860	77.160	951.640	5.709.840
Bolig 49, 53, 57, 61, 64, 67, 71 og 75	13.340	106.720	987.160	7.897.280
Bolig 2, 5, 8, 17, 20, 23, 32, 35 og 38	14.160	127.440	1.047.840	9.430.560
Bolig 47, 51, 55, 59, 69 og 73	14.280	85.680	1.056.720	6.340.320
Bolig 48, 52, 56, 60, 63, 66, 70 og 74	14.920	119.360	1.104.080	8.832.640
Bolig 33	15.600	15.600	1.154.400	1.154.400
Bolig 3, 6, 9, 18, 21, 24 og 36	15.640	109.480	1.157.360	8.101.520
Bolig 10, 12, 14, 25, 27, 29, 40, 42 og 44	15.900	143.100	1.176.600	10.589.400
Bolig 11, 13, 15, 26, 28, 30 og 41	16.920	118.440	1.252.080	8.764.560
Bolig 45	16.940	16.940	1.253.560	1.253.560
Bolig 62 og 65	27.140	54.280	2.008.360	4.016.720
Kommuneandel bolig 43	16.920	16.920	1.252.080	1.252.080
		1.291.180		**95.547.320**

Øvrige noter pr. 30. september 2014

Bestyrelsen gør opmærksom på, at prisforslaget er baseret på en valuarvurdering af foreningens ejendom pr. 30. september 2014. En valuarvurdering er gældende i maks. 18 måneder, og kan kun indgå i årsrapporten/ andelskroneberegningen en gang.

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede andelskrone på 74,00 påvirkes af ændringer i egenkapital (f.eks. ved ændring i valuarvurdering) vises hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapital henholdsvis reduceres eller forøges med kr. 1.402.000, kr. 4.207.000, kr. 7.012.000. Beløbene svarer til en ændring af vurderingen med henholdvis 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. 140.238.000.

Ændring i egenkapital	Ændring i valuar-vurdering	Nye andelsvær-dier i alt	Værdi pr. indskudskrone	Ændring i andels-krone.
	pct.	kr.	kr.	pct.
-7.012.000	-5%	88.535.320	68,57	-7,34%
-4.207.000	-3%	91.340.320	70,74	-4,40%
-1.402.000	-1%	94.145.320	72,91	-1,47%
0	0	95.547.320	74,00	0,00%
1.402.000	1%	96.949.320	75,09	+1,47%
4.207.000	3%	99.754.320	77,26	+4,40%
7.012.000	5%	102.559.320	79,43	+7,34%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom kr. 20.285.344 og reserve til vedligeholdelse af ejendommen kr. 0, i alt kr. 20.285.344.

Øvrige noter pr. 30. september 2014

Note 30. Lovkrævede nøgleoplysninger

Bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 angiver i bekendtgørelsens Bilag 1 en række lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi. Oplysningerne er anført nedenfor. Der er anført et referencenummer for hver oplysning, der svarer til de i nøgleskemaet anvendte referencenumre.

Feltnr.	Boligtype	Antal 30. september 2014	BBR - areal
B1	Andelsboliger	89	6510
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boligelejemål	4	292
B4	Erhvervslejemål	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre m.v.	0	48
B6	I alt	93	6850

	Sæt kryds	Boligernes areal BBR	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdi			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften		X		
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1990
D2	Ejendommens opførelsesår	1937

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?	X	
E2	Andelshaverne hæfter personligt og solidarisk for byggekredit i pengeinstitut med kreditmaksimum kr. 11.000.000.		

	Sæt kryds	Anskaffel-sesprisen	Valuar vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	

	Forklaring på udregning	Anvendte værdier 30. september 2014 kr	Ejendoms-værdi (F2) m^2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m^2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	140.238.000	20.473

	Forklaring på udregning	Andre reserver 30. september 2014	Andre reserver (F3) m^2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m^2
F3	Generalforsamlings bestemte reserver	20.285.344	2.961

		(F3*100/F2)
F4	Reserver i % af ejendomsværdi	14%

	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning ?		X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009) ?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom ?		X

Forklaring på udregning:

Ultimo månedens indtægt uden fradrag for tomgang, tab mv. *12

m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)

					kr. pr. m²
H1	Boligafgift	325.387	* 12 /	6.510	600
H2	Erhvervslejeindtægter	0			
H3	Boligindtægter	15.870	* 12 /	6.510	29

Forklaring på udregning:

Årets resultat

m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)

		2011/12	2012/13	2013/14
		kr. pr. m²	kr. pr. m²	kr. pr. m²
J1	Årets resultat pr. andels m² de sidste 3 år før prioritetsafdrag	166	200	-564

Forklaring på udregning af K1:

Andelsværdi pr. balancedagen

m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1)

Forklaring på udregning af K2:

(Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver) pr. balancedagen

m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)

		kr. pr. m²
K1	Andelsværdi	14.677
K2	Gæld - omsætningsaktiver	3.599
K3	Teknisk andelsværdi	18.276

Forklaring på udregning:

Vedligeholdelse pr. år

m^2 ultimo året i alt (B6)

		2011/12 kr. pr. m^2	2012/13 kr. pr. m^2	2013/14 kr. pr. m^2
M1	Vedligeholdelse, løbende	59	68	12
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	31	5	792
M3	Vedligeholdelse i alt	90	73	804

Forklaring på udregning:

(Regnskabmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen *100

Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

P1	Friværdi	81%

Forklaring på udregning:

Årets afdrag

m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)

		2011/12 kr. pr. m^2	2012/13 kr. pr. m^2	2013/14 kr. pr. m^2
R1	Årets afdrag for de sidste 3 år	131	130	132

Likviditetsoversigt pr. 30. september 2014

		30/9 2014 kr.
Disponible beløb:		
Beboerkonto, andelssalg	11.700	
Andre tilgodehavender	119.300	
Forudbetalte omkostninger	188.500	
Likvide beholdninger	2.206.800	2.526.300
Diverse gældsposter:		
Byggekredit (kreditmaksimum kr. 11.000.000)	4.285.400	
Varmeregnskab	127.900	
Indvendig vedligeholdelse for lejere	116.100	
Uafsluttede andelssalg	56.200	
Øvrig gæld	133.400	4.719.000
LIKVIDITETSUNDERSKUD PR. 30. SEPTEMBER 2014		**-2.192.700**

Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:

Likviditetsoverskud pr. 1. oktober 2013		2.319.900
Formuetilgang i årets løb:		
Forøgelse af deposita	20.500	
Regnskabsmæssige afskrivninger	29.900	50.400
		2.370.300
Formueafgang i årets løb:		
Årets underskud efter prioritetsafdrag og hensættelser	4.533.100	
Forøgelse af indestående til Grundejernes Investeringsfond	29.900	4.563.000
LIKVIDITETSUNDERSKUD PR. 30. SEPTEMBER 2014		**-2.192.700**

Udover ovennævnte likviditetsunderskud pr. 30. september 2014 kan der trækkes på byggekredittens maksimum op til kr. 11.000.000.