

Andelsboligforeningen Søndermarksvænget

Årsrapport for 2014/15

25. regnskabsår

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
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	13-17
NOTER TIL BALANCE	18-22
ØVRIGE NOTER	23-30
LIKVIDITETSOVERSIGT	31

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)

Bent Nielsen

Jakob Juhl Jensen

Henrik Nielsen

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

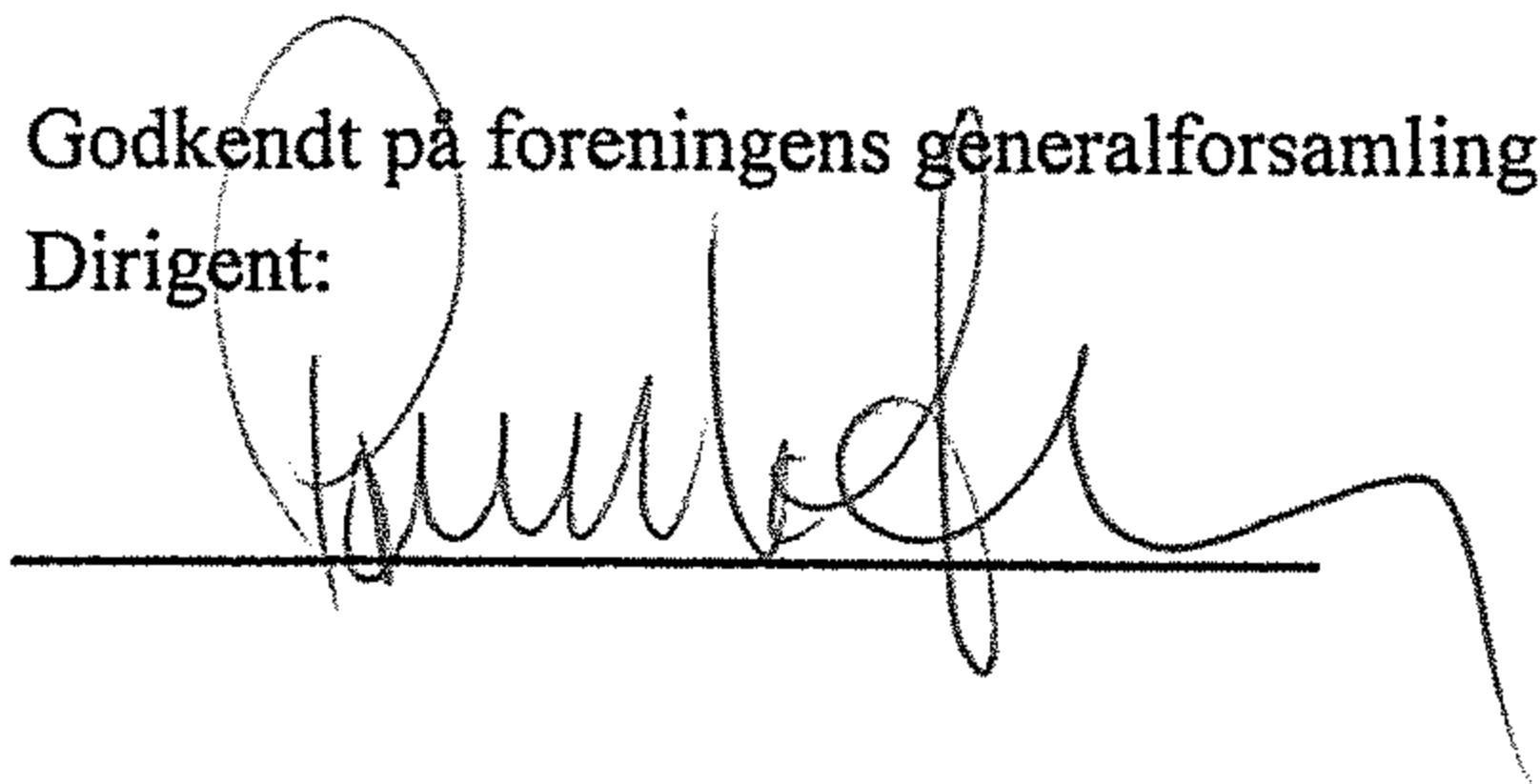
1612 København V

Telefon 38 87 99 11

Telefax 38 87 61 04

E-mail: kbh@glb.dk

Godkendt på foreningens generalforsamling den 28 / 2016
Dirigent:



Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2014/15 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 2014 - 30. september 2015.

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 18. december 2015

Administrator:

DATEA

Bestyrelse:

Conny Arvidsson
(formand)

Bent Nielsen

Jakob Juhl Jensen

Henrik Nielsen

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 2014 - 30. september 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, likviditetsoversigt og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 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 ledelses valg af regnskabspraksis er passende, om andelsboligforeningens ledelses 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 2015 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter og likviditetsoversigt for regnskabsåret 1. oktober 2014 - 30. september 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 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 resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

København, den 18. december 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, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelsen nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningsloven § 6, stk. 2, 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 krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

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.

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

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger 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.

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 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 29 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 31 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 30. 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 2014/15

	Note	Realiseret 2014/15 kr.	Budget 2014/15 (ej revideret) kr.	Realiseret 2013/14 kr.
<u>Indtægter:</u>				
Boligafgift	1	3.860.431	3.954.300	3.882.386
Lejeindtægter	2	185.623	192.000	188.845
Vaskeriregnskab	10	48.633	50.000	65.659
Tilskud efter lov om privat byfornyelse	3	96.422	110.000	119.874
Andre indtægter	4	9.332	12.000	19.634
INDTÆGTER I ALT		4.200.441	4.318.300	4.276.398
<u>Omkostninger:</u>				
Ejendomsskat og forsikringer	5	688.781	683.000	665.902
Forbrugsafgifter	6	295.471	249.000	375.452
Renholdelse	7	445.610	482.500	436.305
Vedligeholdelse, løbende	8	190.757	522.000	79.968
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	9	7.816.772	0	5.421.497
Administrationsomkostninger	11	214.868	210.500	205.534
Øvrige foreningsomkostninger	12	107.583	103.000	154.105
Indvendig vedligeholdelse for lejere		12.565	12.000	12.350
Afskrivning inventar m.v.		29.861	30.000	29.861
OMKOSTNINGER I ALT		9.802.268	2.292.000	7.380.974
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		-5.601.827	2.026.300	-3.104.576
Finansielle indtægter	13	11.368	7.000	10.866
Finansielle omkostninger	14	2.086.508	790.000	577.238
FINANSIELLE POSTER, NETTO		2.075.140	783.000	566.372
ÅRETS RESULTAT		-7.676.967	1.243.300	-3.670.948

Resultatopgørelse for 2014/15

	<u>Note</u>	Realiseret 2014/15 kr.	Budget 2014/15 (ej revideret) kr.	Realiseret 2013/14 kr.
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til næste år		-7.676.967	1.243.300	-3.670.948
DISPONERET I ALT		<u>-7.676.967</u>	<u>1.243.300</u>	<u>-3.670.948</u>
---o0o---				
Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:				
Overført til næste år		-7.676.967	1.243.300	-3.670.948
Betalte prioritetsafdrag		-744.121	-880.000	-862.103
Af årets resultat er der anvendt til ekstraordinær genopretning og renovering af ejendommen		<u>7.816.772</u>	<u>0</u>	<u>5.421.497</u>
Resultat af ordinær drift		-604.316	363.300	888.446
Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering		<u>-7.816.772</u>	<u>0</u>	<u>-5.421.497</u>
Årets resultat med fradrag af prioritets- afdrag og hensættelser		<u>-8.421.088</u>	<u>363.300</u>	<u>-4.533.051</u>

Balance pr. 30. september 2015- AKTIVER -

	<u>Note</u>	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>
		kr.	kr.
Ejendommen, matr. nr. 28 DM, 28 DN, 28 DO, 28 DP, 28 DQ og 28 DS Frederiksberg			
Dagsværdi iht. valuarvurdering af 4. november 2015 (Valuarvurdering pr. 30. september 2015 kr. 154.000.000) (Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 kr. 122.000.000)	15	154.101.181	140.359.418
Inventar, driftsmateriel m.v.	16	52.744	62.369
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		154.153.925	140.421.787
ANLÆGSAKTIVER		154.153.925	140.421.787
Indestående i Grundejernes Investeringsfond	17	193.630	163.148
Beboerkonto, andelssalg		17.609	11.677
Mellemregning administrator		3.384	0
Andre tilgodehavender	18	88.640	119.260
Forudbetalte omkostninger	19	195.230	188.525
TILGODEHAVENDER		498.493	482.610
LIKVIDE BEHOLDNINGER	20	2.549.744	2.206.821
OMSÆTNINGSAKTIVER		3.048.237	2.689.431
AKTIVER		157.202.162	143.111.218

Balance pr. 30. september 2015- PASSIVER -

	<u>Note</u>	<u>2014/15</u> kr.	<u>2013/14</u> kr.
Egenkapital excl. andre reserver			
Andelsindskud		1.291.180	1.291.180
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		121.733.924	107.971.924
Overført resultat m.v.		<u>-20.996.882</u>	<u>-12.553.149</u>
Egenkapital excl. andre reserver		<u>102.028.222</u>	<u>96.709.955</u>
 Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		<u>21.052.110</u>	<u>20.285.344</u>
Andre reserver		<u>21.052.110</u>	<u>20.285.344</u>
 EGENKAPITAL	21	<u>123.080.332</u>	<u>116.995.299</u>
 Byggecredit		0	4.285.401
Prioritetsgæld	22	32.932.873	20.824.325
Deposita		543.112	560.731
Varmeregnskab	23	271.510	127.874
Vandregnskab	24	28.046	0
Indvendig vedligeholdelse for lejere	25	118.662	116.072
Uafsluttede andelssalg		23.137	56.224
Forudbetalt leje og deposita		11.899	11.875
Øvrig gæld	26	<u>192.591</u>	<u>133.417</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE	27	<u>34.121.830</u>	<u>26.115.919</u>
 PASSIVER		<u>157.202.162</u>	<u>143.111.218</u>

Eventualforpligtelser m.v., nøgletal, andelsværdier og lovkrævede nøgleoplysninger, note 28-29-30-31

Noter til resultatopgørelse for 2014/15

	<u>Realiseret 2014/15</u> kr.	<u>Budget 2014/15 (ej revideret)</u> kr.	<u>Realiseret 2013/14</u> kr.
<u>Note 1. Boligafgift</u>			
Boligafgift - medlemmer	3.817.937	3.905.000	3.834.593
Garageleje og parkeringspladser - medlemmer	34.447	39.800	39.746
Kælderleje - medlemmer	8.047	9.500	8.047
	<u>3.860.431</u>	<u>3.954.300</u>	<u>3.882.386</u>
<u>Note 2. Lejeindtægter</u>			
Lejeindtægter, beboelseslejemål	186.043	194.000	189.265
Kælderleje - ikke medlemmer	1.408	0	1.408
Tomgangsleje	-1.828	-2.000	-1.828
	<u>185.623</u>	<u>192.000</u>	<u>188.845</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 år 2018.			
<u>Note 4. Andre indtægter</u>			
Flyttegebyrer	7.500	12.000	13.500
Indtægtsført diverse vedrørende fraflyttere	1.832	0	5.864
Andre indtægter	0	0	270
	<u>9.332</u>	<u>12.000</u>	<u>19.634</u>
<u>Note 5. Ejendomsskat og forsikringer</u>			
Ejendomsskatter	555.725	538.000	529.887
Forsikringer	133.056	145.000	136.015
	<u>688.781</u>	<u>683.000</u>	<u>665.902</u>

Noter til resultatopgørelse for 2014/15

	Realiseret 2014/15 kr.	Budget 2014/15 (ej revideret) kr.	Realiseret 2013/14 kr.
<u>Note 6. Forbrugsafgifter</u>			
Vandafgift	73.137	50.000	175.731
Renovation	120.188	121.000	118.063
Elforbrug fællesarealer	102.146	78.000	81.658
	<u>295.471</u>	<u>249.000</u>	<u>375.452</u>
<u>Note 7. Renholdelse</u>			
Vicevært inkl. pension	382.340	380.000	374.180
Afløser for vicevært	0	15.000	8.750
Sociale ydelser	4.493	3.500	2.244
Snerydning	16.884	35.000	9.144
Container og storskrald	0	6.000	4.826
Anden renholdelse	41.893	43.000	37.161
	<u>445.610</u>	<u>482.500</u>	<u>436.305</u>
<u>Note 8. Vedligeholdelse, løbende</u>			
Varmeanlæg	5.906		1.979
Elektriker	43.494		5.284
Maler (garageporte og opgange)	48.695		0
Tømrer	5.993		18.173
VVS	36.573		32.532
Vandskade	0		11.784
Tagarbejde	14.912		0
Gårdsplads og vej	6.400		5.000
Skadedyrsbekæmpelse	10.340		0
Reparation af maskiner	5.638		625
Drift af maskiner	2.613		3.765
Anden vedligeholdelse (arbejdstøj, el-pærer m.v.)	10.193		826
	<u>190.757</u>	<u>522.000</u>	<u>79.968</u>

Noter til resultatopgørelse for 2014/15

	Realiseret 2014/15 <u>kr.</u>	Budget 2014/15 (ej revideret) <u>kr.</u>	Realiseret 2013/14 <u>kr.</u>
<u>Note 9. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</u>			
Rest byggesagen, renovering kloaksystem og flisebelægning m.v.	7.816.772		5.421.497
	<u>7.816.772</u>	<u>0</u>	<u>5.421.497</u>
<u>Note 10. Vaskeri</u>			
Vaskeriindtægt	-54.426	-70.000	-74.809
Afholdte udgifter	5.793	20.000	9.150
Nettooverskud	<u>48.633</u>	<u>50.000</u>	<u>65.659</u>
<u>Note 11. Administrationsomkostninger</u>			
Administrationshonorar	139.277	140.000	138.174
Revision og regnskabsmæssig assistance	39.500	39.500	39.500
Varmeregnskabshonorar og kontrolmanual	29.681	20.000	19.533
Gebyrer m.v.	6.410	8.000	6.405
Andre administrationsudgifter	0	3.000	1.922
	<u>214.868</u>	<u>210.500</u>	<u>205.534</u>

Noter til resultatopgørelse for 2014/15

	<u>Realiseret 2014/15</u> kr.	<u>Budget 2014/15 (ej revideret)</u> kr.	<u>Realiseret 2013/14</u> kr.
<u>Note 12. Øvrige foreningsomkostninger</u>			
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	18.500	18.500	18.500
Valuarvurdering 2015	18.750	20.000	25.000
Kopiering og kontorartikler	3.717	14.000	8.598
Blomster og gaver	3.963	2.000	1.605
Møder og generalforsamling	13.796	20.000	20.665
Telefon	3.951	5.000	3.868
ABF kontingent	12.925	13.500	12.788
Tilskud til kurser og fester	28.713	0	0
Kørselsgodtgørelse	0	0	1.398
Køb af driftmidler	0	6.000	4.795
Internet udgifter	3.268	4.000	4.586
Tilgodehavender tidligere år AdministratorGruppen, udgiftsført	0	0	51.052
Andre udgifter	0	0	1.250
	<u>107.583</u>	<u>103.000</u>	<u>154.105</u>
<u>Note 13. Finansielle indtægter</u>			
Renteindtægter bank	9.041	7.000	8.985
Renter Grundejernes Investeringsfond	2.327	0	1.881
	<u>11.368</u>	<u>7.000</u>	<u>10.866</u>
<u>Note 14. Finansielle omkostninger</u>			
Prioritetsrenter og bidrag	872.179	790.000	410.216
Omkostninger ved omprioritering	88.578	0	0
Kurstab ved indfrielse af kontantlån	1.030.267	0	0
Tinglysningsafgift	0	0	141.160
Stiftelsesprovision, byggekredit	0	0	15.000
Renter byggekredit	95.484	0	10.862
	<u>2.086.508</u>	<u>790.000</u>	<u>577.238</u>

Noter til balance pr. 30. september 2015

	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>
	kr.	kr.
<u>Note 15. Ejendommen, matr. nr. 28 DM, 28 DN, 28 DO, 28 DP, 28 DQ og</u>		
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. oktober	140.238.000	128.335.000
Årets opskrivning	<u>13.762.000</u>	<u>11.903.000</u>
	154.000.000	140.238.000
Tilgang 2010/11, vandbehandlingsudstyr	202.362	202.362
Akkumulerede afskrivninger pr. 1. oktober	-80.944	-60.708
Årets afskrivninger	<u>-20.236</u>	<u>-20.236</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. september	<u>154.101.181</u>	<u>140.359.418</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 30. september 2015 i henhold til vurdering af 4. november 2015 af ejendomsmægler og valuar Bente Kjølhede og med tillæg af vandbehandlingsudstyr fra 2010/11, idet foreningen ønsker at afskrive disse forbedringsarbejder over resultatopgørelsen. Forbedringsarbejderne er indeholdt i valuarvurderingen pr. 30/9 2015 og er 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 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 30.

Noter til balance pr. 30. september 2015

	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>
	kr.	kr.
<u>Note 16. Inventar, driftsmateriel m.v.</u>		
Kostpris pr. 1. oktober	96.244	96.244
Kostpris pr. 30. september	96.244	96.244
Akkumulerede afskrivninger pr. 1. oktober	33.875	24.250
Årets afskrivning	9.625	9.625
Akkumulerede afskrivninger pr. 30. september	43.500	33.875
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. september	52.744	62.369
Forventet levetid, år	10	
<u>Note 17. Bindingspligt Grundejernes investeringsfond</u>		
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.		
<u>Note 18. Andre tilgodehavender</u>		
Frederiksberg Kommune	88.640	88.640
Dobbeltbetaling af udlæg	0	1.303
Tilsud efter lov om privat byfornyelse - juli kvartal 2014	0	29.317
	88.640	119.260
<u>Note 19. Forudbetalte omkostninger</u>		
Forudbetalt ejendomsskat	170.356	164.017
Forudbetalt forsikringer	24.874	24.508
	195.230	188.525

Noter til balance pr. 30. september 2015

	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>
	kr.	kr.
<u>Note 20. Likvide beholdninger</u>		
Danske Bank A/S, 0011441203	962.039	0
Danske Bank A/S, 2505686139	1.584.188	2.200.324
Kassebeholdning	3.517	6.497
	<u>2.549.744</u>	<u>2.206.821</u>
<u>Note 21. Egenkapital</u>		
Andelsindskud		
Saldo pr. 1. oktober	<u>1.291.180</u>	<u>1.291.180</u>
Saldo pr. 30. september	<u>1.291.180</u>	<u>1.291.180</u>
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Saldo pr. 1. oktober	107.971.924	96.068.924
Årets op- eller nedskrivning	<u>13.762.000</u>	<u>11.903.000</u>
Saldo pr. 30. september	<u>121.733.924</u>	<u>107.971.924</u>
Overført resultat m.v.		
Saldo pr. 1. oktober	- 12.553.149	- 10.210.603
Korrektion i henhold til generalforsamlingsbeslutning 26/1 2015	7.747.080	0
Overført til reserve værdiforringelse ejendom	- 8.513.846	1.328.402
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering	<u>- 7.676.967</u>	<u>- 3.670.948</u>
Saldo pr. 30. september	<u>- 20.996.882</u>	<u>- 12.553.149</u>
Reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering m.v.		
Saldo pr. 1. oktober	20.285.344	21.613.746
Korrektion i henhold til generalforsamlingsbeslutning 26/1 2015	-7.747.080	0
Overført fra overført resultat m.v.	<u>8.513.846</u>	<u>-1.328.402</u>
Saldo pr. 30. september	<u>21.052.110</u>	<u>20.285.344</u>
Egenkapital i alt	<u>123.080.332</u>	<u>116.995.299</u>

Noter til balance pr. 30. september 2015Note 22. Prioritetsgæld

	<u>Realkredit Danmark Lån 002</u>	<u>Realkredit Danmark Lån 003</u>	<u>I alt</u>
Restløbetid år	Indfriet	29 år 4 mdr.	
Renter og bidrag	181.452	690.727	<u>872.179</u>
Betalt afdrag i året	218.994	525.127	<u>744.121</u>
Nominel restgæld	-	32.932.873	<u>32.932.873</u>
Obligationsrestgæld	-	33.042.515	<u>33.042.515</u>
Kurs	-	95,53	
Kursværdi	-	31.565.514	<u>31.565.514</u>
Næste års afdrag	-	769.307	<u>769.307</u>

Realkredit Danmark Lån 002

Realkredit Danmark, Flexgaranti med variabel rente, oprindelig hovedstol kr. 26.717.000. Lånet er indfriet.

Realkredit Danmark Lån 003

Kontantlån, oprindelig kr. 33.458.000. Obligationsrente 2,5 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100.
Kontantlånsrente 2,5264 pct. p.a.

Noter til balance pr. 30. september 2015

	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>
	kr.	kr.
<u>Note 23. Varmeregnskab</u>		
Indbetalt aconto	202.541	204.016
Fjernvarmeomkostning	65.719	76.142
	<u>-136.822</u>	<u>-127.874</u>
Varmeefterbetaling	<u>-134.688</u>	<u>0</u>
Varmeregnskab i alt	<u>-271.510</u>	<u>-127.874</u>
<u>Note 24. Vandregnskab</u>		
Indbetalt aconto	97.500	0
Vandomkostning	69.454	0
	<u>-28.046</u>	<u>0</u>
Vandregnskab i alt	<u>-28.046</u>	<u>0</u>
<u>Note 25. Indvendig vedligeholdelse for lejere</u>		
Saldo pr. 1. oktober	116.072	103.722
Hensat i året	12.565	12.350
	128.637	116.072
Anvendt	<u>-9.975</u>	<u>0</u>
Saldo pr. 30. september	<u>118.662</u>	<u>116.072</u>

Noter til balance pr. 30. september 2015

	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>
	kr.	kr.
Note 26. Øvrig gæld		
Andre kreditorer	79.104	847
Revision og regnskabsmæssig assistance	39.500	39.500
Invendig vedligeholdelse, Frederiksberg Kommune	36.534	36.534
Valuarvurdering 2015	18.750	25.000
El, september	8.580	7.450
Vand, september	0	14.544
Skyldig A-skat m.v.	10.123	9.542
	<u>192.591</u>	<u>133.417</u>

Note 27. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 32.163.566 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 2015 ingen aftale om rentesikring (renteswap).

Note 28. Eventualforpligtelser m.v.

Foreningens andelshavere: Foreningens andelshavere hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

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 2015

Note 29. 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. arealet som fordelingsnøgle. Ejendommens areal udgør ifølge foreningens oplysninger følgende:

Boligtype	Antal	Areal (kvm)
Andelsboliger (inkl. 1 kommuneandel)	89	6.456
Boliglejemål	4	266
	93	6.722

Beregnete nøgletal for foreningen

1. Værdiopgørelser pr. 30. september:

	2014/15	2013/14
	kr./kvm.	kr./kvm.
	total	total
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	18.149	18.149
Valuarvurdering pr. kvm.	22.910	20.863
	2014/15	2013/14
	kr./kvm.	kr./kvm.
	andele	andele
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	18.897	18.897
Valuarvurdering pr. kvm.	23.854	21.722
Foreslået andelsværdi	16.000	16.000
Reserver uden for andelsværdi	3.261	1.942
Andel i foreningens nettogæld m.v.	4.593	3.780
	23.854	21.722

Øvrige noter pr. 30. september 2015

	<u>2014/15</u> kr./kvm.	<u>2013/14</u> kr./kvm.
<u>2. Den løbende drift:</u>		
Indtægter pr. kvm:		
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm.	591	594
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm.	699	711
	<u>2014/15 i pct.</u>	<u>2013/14 i pct.</u>
Regnskabsmæssige procenttal:		
Vedligeholdelse	63	62
Øvrige omkostninger	15	21
Finansielle poster netto	16	7
Afdrag	6	10
Udgifter m.v.	<u>100</u>	<u>100</u>
Boligafgift i pct. af de samlede ejendomsindtægter	<u>92</u>	<u>91</u>

Note 30. 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 2015		123.080.332
Heraf generalforsamlingsbestemte reserver		<u>-21.052.110</u>
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		102.028.222
Korrektion vandbehandlingsudstyr 2010/11 indeholdt i valuarvurderingen		-101.181
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	32.932.873	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-31.565.514</u>	<u>1.367.359</u>
		<u>103.294.400</u>
Værdi pr. indskudskrone (afrundet)	<u>103.294.400</u> 1.291.180	80,00
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 26. januar 2015)		80,00

Øvrige noter pr. 30. september 2015

Fordelingen af andelsværdien på 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	971.200	4.856.000
Bolig 76, 78, 80, 82, 84 og 86	12.260	73.560	980.800	5.884.800
Bolig 1, 4, 7, 34 og 37	12.740	63.700	1.019.200	5.096.000
Bolig 81	12.750	12.750	1.020.000	1.020.000
Bolig 77, 79, 88, 90 og 92	12.760	63.800	1.020.800	5.104.000
Bolig 19	12.770	12.770	1.021.600	1.021.600
Bolig 22	12.780	12.780	1.022.400	1.022.400
Bolig 46, 50, 54, 58, 68 og 72	12.860	77.160	1.028.800	6.172.800
Bolig 49, 53, 57, 61, 64, 67, 71 og 75	13.340	106.720	1.067.200	8.537.600
Bolig 2, 5, 8, 17, 20, 23, 32, 35 og 38	14.160	127.440	1.132.800	10.195.200
Bolig 47, 51, 55, 59, 69 og 73	14.280	85.680	1.142.400	6.854.400
Bolig 48, 52, 56, 60, 63, 66, 70 og 74	14.920	119.360	1.193.600	9.548.800
Bolig 33	15.600	15.600	1.248.000	1.248.000
Bolig 3, 6, 9, 18, 21, 24 og 36	15.640	109.480	1.251.200	8.758.400
Bolig 10, 12, 14, 25, 27, 29, 40, 42 og 44	15.900	143.100	1.272.000	11.448.000
Bolig 11, 13, 15, 26, 28, 30 og 41	16.920	118.440	1.353.600	9.475.200
Bolig 45	16.940	16.940	1.355.200	1.355.200
Bolig 62 og 65	27.140	54.280	2.171.200	4.342.400
Kommuneandel bolig 43	16.920	16.920	1.353.600	1.353.600
		1.291.180		103.294.400

Øvrige noter pr. 30. september 2015

Bestyrelsen gør opmærksom på, at prisforslaget er baseret på en valuarvurdering af foreningens ejendom af 4. november 2015. 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 80,00 påvirkes af ændringer i egenkapital (f.eks. ved ændring i valuarvurdering) vises hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapital henholdsvis reduceres eller forøges med kr. 1.540.000, kr. 4.620.000, kr. 7.700.000. 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. 154.000.000.

<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>
-7.700.000	-5%	95.594.400	74,04	-7,45%
-4.620.000	-3%	98.674.400	76,42	-4,47%
-1.540.000	-1%	101.754.400	78,81	-1,49%
0	0	103.294.400	80,00	0,00%
1.540.000	1%	104.834.400	81,19	+1,49%
4.620.000	3%	107.914.400	83,58	+4,47%
7.700.000	5%	110.994.400	85,96	+7,45%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom kr. 21.052.110 og reserve til vedligeholdelse af ejendommen kr. 0, i alt kr. 21.052.110.

Øvrige noter pr. 30. september 2015

Note 31. Lovkrævede nøgleoplysninger

Bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 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.

Felt nr.	Boligtype	Antal 30. september 2015	BBR areal m ²
B1	Andelsboliger	89	6510
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	4	292
B4	Erhvervslejemål	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre m.v.	0	48
B6	I alt	93	6850

	Boligernes areal BBR	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
Sæt kryds				
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

	Ja	Nej
Sæt kryds		
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?	X
E2		

Sæt kryds		Anskaffelsesprisen	Valuar vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	
Forklaring på udregning			Anvendte værdier 30. september 2015 kr	Ejendoms-værdi (F2) m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		154.000.000	22.482
Forklaring på udregning			Andre reserver 30. september 2015	Andre reserver (F3) m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²
F3	Generalforsamlings bestemte reserver		21.052.110	3.073
				(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

		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	314.579	* 12 /	6.510
H2	Erhvervslejeindtægter		* 12 /	
H3	Boligindtægter	15.312	* 12 /	28

Forklaring på udregning:

Årets resultat

		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)		
		2012/13	2013/14	2014/15
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
J1	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år før prioritetsafdrag	200	-564	-1.179

Forklaring på udregning af K1:

Andelsværdi pr. balancedagen

m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)

Forklaring på udregning af K2:

(Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver) pr. balancedagen

m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)

		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	15.867
K2	Gæld - omsætningsaktiver	4.773
K3	Teknisk andelsværdi	20.640

Forklaring på udregning:

		Vedligeholdelse pr. år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
		2012/13	2013/14	2014/15
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	68	12	28
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	5	792	1.141
M3	Vedligeholdelse i alt	73	804	1.169

Forklaring på udregning:

		(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen *100
		Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen
P1	Friværdi	78%

Forklaring på udregning:

		Årets afdrag		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)		
		2012/13	2013/14	2014/15
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
R1	Årets afdrag for de sidste 3 år	130	132	114

Likviditetsoversigt pr. 30. september 2015

		<u>30/9 2015</u> kr.
Disponible beløb:		
Beboerkonto, andelssalg	17.600	
Mellemregning administrator	3.400	
Andre tilgodehavender	88.600	
Forudbetalte omkostninger	195.200	
Likvide beholdninger	<u>2.549.700</u>	2.854.500
Diverse gældsposter:		
Varmeregnskab	271.500	
Vandregnskab	28.000	
Indvendig vedligeholdelse for lejere	118.600	
Uafsluttede andelssalg	23.100	
Øvrig gæld	<u>192.600</u>	<u>633.800</u>
		<u><u>2.220.700</u></u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 30. SEPTEMBER 2015		
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsunderskud pr. 1. oktober 2014		-2.192.700
Formue tilgang i årets løb:		
Afskrivninger	29.900	
Optagelse af lån	<u>33.458.000</u>	<u>33.487.900</u>
		31.295.200
Formueafgang i årets løb:		
Årets underskud efter prioritetsafdrag og hensættelser	8.421.100	
Fald i forudbetalt leje og deposita	17.600	
Forøgelse af indestående til Grundejernes Investeringsfond	30.500	
Indfrielse af lån	<u>20.605.300</u>	<u>29.074.500</u>
		<u><u>2.220.700</u></u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 30. SEPTEMBER 2015		