



ANDELSBOLIGFORENINGEN

SOLBJERG

ÅRSRAPPORT

2011

(med opdateret side 20, 29/4-2013)

INDHOLD

	Side
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring	3-4
Foreningsoplysninger	5
Anvendt regnskabspraksis	6-10
Øvrige noter	11
Resultatopgørelse	12
Balance	13-14
Noter	15-23
Andelskroneberegning	24-25

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Solbjerg.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling 31. december 2011 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2011 - 31. december 2011.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 12. marts 2012

Administrator**Bestyrelse**

Flemming Lübbers, Formand

Jacek Møller

René Hoff

Helle Kristensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Solbjerg

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Solbjerg for regnskabsåret 1. januar 2011 - 31. december 2011, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser og foreningens vedtægter. Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen 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 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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING (FORTSAT)

at udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens 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.

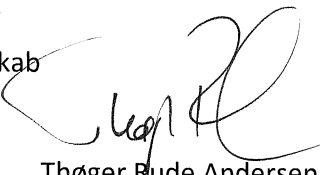
Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2011 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2011 - 31. december 2011 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

København, den 12. marts 2012

TT Revision
statsautoriseret revisionsanpartsselskab


Torben Madsen
statsautoriseret revisor


Thøger Rude Andersen
registreret revisor, cma

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Solbjerg E-mail: absolbjerg@absolbjerg.dk Hjemmeside: www.absolbjerg.dk CVR-nr.: 10 63 11 14 Stiftelsesdato: 1. januar 1961 Regnskabsår: 1. januar 2011 – 31. december 2011
Bestyrelse	Flemming Lübbers, Formand Jacek Møller René Hoff Helle Kristensen
Administrator	Advokat Ole Fischer Frederikssundsvej 159 2700 Brønshøj
Revision	TT Revision statsautoriseret revisionsanpartsselskab Vester Voldgade 107 1552 København V

Godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2012

Dirigent

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Solbjerg er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter. Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

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.

Endvidere er 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, bortset fra indregning af ejendommens værdi der fra 2011 indregnes til dagsværdi. Tidligere år er ejendommen indregnet til anskaffelsespris.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

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 budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består hovedsagligt renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

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. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indekslån mv.).

Balancen

Foreningens ejendom

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris. Eventuelle offentlige tilskud ydet i forbindelse med købet modregnes i kostprisen for ejendommen.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Den offentlige ejendomsvurdering anses som et udtryk for dagsværdien på ejendommen.

Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

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 (FORTSAT)

Øvrige materielle anlægsaktiver

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. 5-10 år.

Tilgodehavender

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

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, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)**Prioritetsgæld**

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korri-geret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER

Nøgletal

De anførte nøgletal i noterne 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 noterne. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar 2011 til 31. december 2011

		Realiseret regnskab 2011	Budget (ej revideret) 2011	Realiseret regnskab 2010
Indtægter	Note			
Boligafgift		5.490.514	5.755.000	5.314.541
Lejeindtægter	1	37.661	40.000	70.195
Vaskeriindtægter		98.175	100.000	96.425
Tilskud, privat byfornyelse		0	0	2.946
Øvrige indtægter (foreningens salg af andele indgår i egenkapitalen)	2	249.455	10.000	293.816
Indtægter i alt		5.875.805	5.905.000	5.777.923
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer	3	1.075.992	1.075.000	957.931
Forbrugsafgifter	4	425.278	435.000	501.447
Renholdelse	5	537.840	565.000	839.066
Vedligeholdelse, løbende	6	967.819	500.000	491.322
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	7	2.057.626	906.000	1.283.998
Administrationsomkostninger	8	568.784	473.000	346.777
Øvrige foreningsomkostninger	9	74.987	52.000	74.310
Afskrivning inventar m.v.		82.617	0	82.617
Omkostninger i alt		5.790.943	4.006.000	4.577.468
Resultat før finansielle poster		84.862	1.899.000	1.200.455
Finansielle indtægter	10	44.132	1.000	3.836
Finansielle omkostninger	11	1.315.437	1.055.000	998.068
Finansielle poster, netto		1.271.305	1.054.000	994.232
Årets resultat		-1.186.443	845.000	206.223
Forslag til resultatdisponering:				
Betalte prioritetsafdrag		935.923	845.000	967.274
Overført restandel af årets resultat		-2.122.366	0	-761.051
Disponeret i alt		-1.186.443	845.000	206.223

Balance pr. 31. december

		31/12 2011	31/12 2010
Aktiver	Note	KR.	KR.
Ejendommen matr. nr. 2532-39 af Brønshøj (Ejendomsværdi pr. 1/10 2010, 172 mill. kr.):	12	172.000.000	12.129.533
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2011 endnu ikke offentliggjort			
Forbedringsudgifter tag	12	10.671.477	21.852.416
Funktionærbolig, købt 2004		384.394	384.394
Fjernvarme, fællesantenne og dørtelefoner	12	370.265	452.882
Materielle anlægsaktiver		183.426.136	34.819.225
Restancer, andelshavere		17.517	5.807
Andre tilgodehavender	13	22.719	46.389
Deponeret af beboere vedr. altaner, netto	14	0	0
Mellemregning med antenneregnskabet	15	2.421	0
Uafsluttet varmeregnskab	19	205.534	254.109
Tilgodehavender		248.191	306.305
Likvide beholdninger	16	2.013.741	785.645
Omsætningsaktiver		2.261.932	1.091.950
Aktiver		185.688.067	35.911.175

Balance pr. 31. december

		31/12 2011	31/12 2010
Passiver	Note	KR.	KR.
Andelsindskud		392.964	383.542
Opskrivningshenlæggelser		159.870.467	0
Overført resultat m.v.		7.731.226	14.445.438
		167.994.657	14.828.980
Andre reserver			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		0	0
Reserveret til vedligeholdelse, planlagt		0	0
Andre reserver		0	0
Egenkapital	17	167.994.657	14.828.980
Prioritetsgæld	18	17.240.601	20.647.031
Deposita leje samt forudbetalt husleje		0	3.000
Deponeret af beboere vedr. altaner, netto	14	0	65.489
Deponering vedrørende salg af andele		93.199	157.466
Skyldige omkostninger	20	359.610	209.209
Gældsforpligtelser	21	17.693.410	21.082.195
Passiver		185.688.067	35.911.175
Eventualforpligtelser	22		
Nøgletal	23		
Beregning af andelsværdi	24		

Noter til resultatopgørelse for 2011

	Realiseret regnskab 2011	Budget (ej revideret) 2011	Realiseret regnskab 2010
Note 1. Lejeindtægter			
Aftalt leje	16.273	20.000	48.818
Kælderleje	1.260	0	1.260
Fremlejeafgift	20.128	20.000	20.117
	37.661	40.000	70.195
Note 2. Øvrige indtægter			
Termovinduer	234.970	0	237.942
Diverse indtægter, ejendom	-1.618	10.000	301
Ejerskiftegebyr	11.000	0	8.000
Salg af nøgler	3.820	0	2.400
Salg af bademønter	2.044	0	16.269
Øvrige indtægter, ejendom	-761	0	28.904
	249.455	10.000	293.816
Note 3. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskat	648.451	648.000	606.030
Renovationsafgift mv.	273.091	272.000	206.538
Forsikringer	154.450	155.000	145.363
	1.075.992	1.075.000	957.931
Note 4. Forbrugsafgifter			
Vand og vandafgift	317.599	330.000	406.751
Elforbrug	107.679	105.000	94.696
	425.278	435.000	501.447
Note 5. Renholdelse			
Lønninger, inkl. feriepenge	448.228	455.000	414.769
Medhjælp, inkl. viceværts afløser	49.282	0	308.936
Sociale udgifter	5.516	0	7.273
Renhold, trappevask og vinduespolering	120.548	110.000	108.088
Lønsumsafgift retur	-85.734	0	0
	537.840	565.000	839.066

Noter til resultatopgørelse for 2011

	Realiseret regnskab 2011 KR.	Budget (ej revideret) 2011 KR.	Realiseret regnskab 2010 KR.
Note 6. Vedligeholdelse, løbende			
Murer	176.976		40.183
Tømrer og snedker	21.347		3.182
Elektriker	51.789		70.537
Blikkenslager (bl.a. gulvafløb i kældere)	303.627		141.568
Maler	9.870		9.691
Varmeanlæg	43.718		17.325
Låsesmed	9.798		15.832
Kloakarbejde	29.456		9.200
Målerpasning og service målere	20.571		35.454
Inventar m.v.	37.148		15.174
Anden reparation og vedligeholdelse (bl.a. rækværk)	114.397		42.203
Vej, gård- og haveanlæg	58.595		58.869
Festudvalget	27.212		6.000
Materialer, vicevært (isenkram og værktøj, maskiner m.v.)	52.702		75.878
Øvrig vedligeholdelse	8.080		5.346
Refusion forsikringen	2.533		-55.120
	967.819	500.000	491.322
Note 7. Genopretning			
Facaderenovering	330.281		171.515
Maling af vinduer	859.138		0
Nye vinduer og døre i kældre	426.900		0
Vejrenovering	135.397		0
Have og legepladser	221.306		287.549
Tagrenovering	84.604		3.317
Bredbånd, tidligere år	0		270.256
Renovering hjørnet Annebergvej	0		198.016
Garderobe 3. sals lejligheder	0		49.342
Aftræk fra vaskeri	0		281.878
Energimærkning	0		22.125
	2.057.626	906.000	1.283.998

Noter til resultatopgørelse for 2011

	Realiseret regnskab 2011 KR.	Budget (ej revideret) 2011 KR.	Realiseret regnskab 2010 KR.
Note 8. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	281.250	281.000	225.000
Administrationshonorar, særskilte ydelser	24.375		7.500
Revision og regnskabsmæssig assistance	42.000	42.000	42.000
Småanskaffelser og drift kontormaskiner	130.465	95.000	18.845
Gebyrer og PBS	16.548		14.928
Kontorholdsartikler, porto mv.	10.657		14.192
Repræsentation (gaver og blomster)	157		1.100
Telefon og internet	21.763		19.599
Jobannonce	15.000		0
Diverse	26.569	55.000	3.613
	568.784	473.000	346.777
Note 9. Øvrige foreningsomkostninger			
Bestyrelseshonorar og godtgørelser, inkl. regulering	66.333	52.000	52.000
Møder og generalforsamling	8.654		22.310
	74.987	52.000	74.310
Note 10. Finansielle indtægter			
Renteindtægter bank	15.163	1.000	3.403
Kursgevinst prioritetslån ved afdrag	343		343
Andre renteindtægter (2011: lønsumsafgift)	28.626	-	90
	44.132	1.000	3.836
Note 11. Finansielle omkostninger			
Kurstab ved omlægning af obligationslån	229.746	-	-3
Prioritetsrenter og bidrag	1.054.437	1.055.000	997.705
Øvrige renter	31.254	-	366
	1.315.437	1.055.000	998.068

Noter til balancen

Note 12. Ejendommen matr. nr. 2532-39 af Brønshøj	Ejendommene	Fællesantenne- anlæg	Fjernvarme og Dørtelefoner
Kostpris pr. 1. januar	12.129.533	253.970	1.430.494
Tilgang	-	0	0
Afgang	-	0	0
Kostpris pr. 31. december	12.129.533	253.970	1.430.494
Opskrivning pr. 1. januar	159.870.467	-	-
Årets opskrivning	0	-	-
Opskrivning pr. 31. december	159.870.467	0	0
Afskrevet pr. 1. januar	-	152.382	1.079.200
Afskrevet på årets afgang	-	0	0
Årets afskrivning	0	25.397	57.220
Afskrevet pr. 31. december	0	177.779	1.136.420
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	172.000.000	76.191	294.074
		└──────────┘	
		370.265	
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1/10-2010	172.000.000		
		31/12	31/12
		2011	2010
TAGPROJEKT (nyt tag + lejligheder)			
Afholdte projektomkostninger pr 1/1		47.644.023	47.132.623
Afholdt i år, netto		0	511.400
		47.644.023	47.644.023
Heraf solgt, overført til ejendommene			
Etableringsværdier		-29.568.526	-23.342.119
Forbedringer salg af lejligheder mv.		-1.868.081	-2.452.813
Heraf andelskapital vedr. taglejlighed		14.163	3.325
		-31.422.444	-25.791.607
Tab på tagprojekt jf. nedenstående opgørelse (tidl. Indregnet i andelskroneberegningen med kr. 5.000.000)		-5.550.102	
Etableringsdelen af usolgte lejligheder ultimo		0	0
Overført til ejendommenes værdikonto		10.671.477	21.852.416
Samlede afholdte projektomkostninger vedrørende taglejligheder		47.644.023	
Solgte lejligheder inkl. etableringsværdier og tilgang i andelsværdi		42.093.921	
Ikke dækkede projektomkostninger vedrørende taglejligheder		5.550.102	

Noter til balancen

Ejendommen er indregnet til den offentlige ejendomsvurdering, der vurderes anvendelig som indikator for dagsværdien.

Det må antages, at den offentlige ejendomsvurdering er følsom over for renteudsving.

	31/12 2011	31/12 2010
	KR.	KR.
Note 13. Andre tilgodehavender		
Øvrige tilgodehavender	22.719	46.389
Andre tilgodehavender i alt	22.719	46.389
 Note 14. Altanprojekt		
Indbetalt depositum, primo	1.972.450	108.400
Udbetalt i året	-65.489	1.864.050
Indbetalt ultimo	1.906.961	1.972.450
 Afholdte udgifter, primo	-1.906.961	-40.518
Afholdte udgifter i året	0	-1.866.443
Afholdte udgifter ultimo	-1.906.961	-1.906.961
 I alt	0	65.489
 Note 15. Mellemregning med antennereskabet		
Overført fra året før	0	-254.180
Indbetalt, kabel TV	468.868	410.083
Overført via driften	0	270.256
Til rådighed	468.868	426.159
 Anvendt:		
Kabel TV	405.258	372.458
Copy-dan	52.031	42.501
Administration	14.000	11.200
Anvendt i alt	471.289	426.159
 Mellemregning	-2.421	0
 Note 16. Likvide beholdninger		
Pengeinstitutter	2.006.225	778.514
Kassebeholdning	7.516	7.131
Likvide beholdninger i alt	2.013.741	785.645

Noter til balancen

Note 17. Egenkapital

	Egenkapital før andre reserver			Andre reserver			Egenkapital i alt
	Andelsindskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat m.v.	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering m.v.	Reserveret til vedligeholdelse, planlagt	I alt	
Saldo pr. 1. januar 2011	383.542	0	14.445.438	0	0	0	14.828.980
Salg af taglejligheder	14.163						14.163
Ændring andelskapital vaskeri	-4.741		4.741				0
Årets værdiregulering ejendom		159.870.467					159.870.467
Overført restandel af årets resultat			-2.122.366			0	-2.122.366
Overført af årets resultat i øvrigt:							
Betalte prioritetsafdrag			935.923				935.923
Manglende dækning af projektomkostninger ved salg af taglejligheder			-5.550.102				-5.550.102
Indbetalt vedrørende vinduer			17.592				17.592
Saldo pr. 31. december 2011	392.964	159.870.467	7.731.226	0	0	0	173.530.596

Noter til balancen

Note 18. Prioritetsgæld, 31/12-2011

	Kurs	Restløbetid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Amortiseret kurstab	Nominal restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf første års afdrag	Kursværdi
Realkredit Danmark A/S, obligationslån. Pålydende rente 4 pct p.a., konvertibelt kr. 2.480.000.	102,05	21 år 3 mdr.	95.468	61.838	0	2.106.510	2.106.510	59.029	2.149.715
Realkredit Danmark A/S, obligationslån. Pålydende rente 4 pct p.a., konvertibelt kr. 4.364.000. Indfriet.			127.924	186.720	0	0	0	0	0
Realkredit Danmark A/S, obligationslån. Pålydende rente 3 pct p.a., konvertibelt kr. 4.029.000	102,21	2 år 3 mdr.	48.467	470.346	0	1.109.789	1.109.789	439.988	1.134.315
Realkredit Danmark A/S, obligationslån. Pålydende rente 4 pct p.a., konvertibelt kr. 2.165.000	101,90	24 år 1 md.	86.433	46.561	0	1.913.060	1.913.060	46.561	1.949.443
Realkredit Danmark A/S, obligationslån. Pålydende rente 5 pct p.a., konvertibelt kr. 12.000.000. Indfriet.			627.098	138.699	0	0	0	0	0
Realkredit Danmark A/S, obligationslån. Pålydende rente 4 pct p.a., konvertibelt kr. 12.143.000	100,50	28 år 6 mdr.	69.014	31.758	0	12.111.242	12.111.242	215.959	12.171.798
			1.054.404	935.922	0	17.240.601	17.240.601	761.537	17.405.271

Noter til balancen

	31/12 2011	31/12 2010
	KR.	KR.
Note 19. Varmeregnskab, igangværende		
Indbetalt a conto	258.865	-
Fjernvarmeomkostning	269.308	-
Varmeafregning	227.390	-
Skyldige varmebeløb andelshavere	32.299	-
	205.534	254.109
Note 20. Skyldige omkostninger		
Revision og regnskabsmæssig assistance	42.000	42.000
Skyldige feriepenge	15.250	77.549
Skyldig A-skat, ATP mv.	38.705	43.317
Mellemregning administrator	0	14.673
Øvrige gældsposter	263.655	31.670
	359.610	209.209

Note 21. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 16.479.064 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld. Der henvises i øvrigt til note 18.

Note 22. Eventualforpligtelser**Sikkerhedsstillelser:**

Der er tinglyst realkreditpantebreve nominelt i alt kr. 32.817.000 til sikkerhed for realkreditlån.

Foreningens medlemmer hæfter ikke personligt for foreningens forpligtelser.

Afgivne garantier:

Foreningen har i medfør af bestemmelserne i dagældende lov om andelsboligforeninger m.v. afgivet garantierklæringer for en række nye andelshavere i perioden 1998-2004.

Det samlede garantibeløb udgjorde oprindeligt 243 t.kr og garantien løber i højst 15 år.

Garantierne skønnes ikke at medføre risiko for foreningen.

Note 23. Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Boligtype	Antal	Areal (kvm)
Andelsboliger	151	12.021
	151	12.021

Beregnete nøgletal for foreningen:

	kr. pr. kvm total
Offentlig ejendomsvurdering	14.308
Anskaffelsesum (kostpris med tillæg af forbedringer)	1.897
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	1.304
Foreslået andelsværdi	34.699,61
Reserver uden for andelsværdi (inkl. vedligeholdelse, planlagt)	0

	kr./kvm
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm	457

Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):

	I PCT.
Vedligeholdelsesomkostninger	38
Øvrige omkostninger	35
Finansielle poster, netto	16
Afdrag	12
	100

Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	93
---	-----------

Note 24. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra C, (offentlig ejendomsvurdering)

Egenkapital iflg. balance pr. 31/12 2011		167.994.657
Regulering vedr. ejendommen:		
Ejendomsvurdering pr 1/10 2010	172.000.000	
Beregnet etableringsværdi af solgte taglejligheder	-29.568.527	
	142.431.473	
Bogført værdi af ejendom pr. 31/12 2011	-172.754.659	-30.323.186
Kontant indbetalt vedrørende vinduer fra andelshavere		-1.149.844
Kursregulering af prioritetsgæld		
Bogført restgæld	17.240.601	
Kursværdi	-17.405.271	-164.670
Indre værdi		136.356.957
Indre værdi ifølge ovenstående		136.356.957
Ejendommen er indregnet til offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2010.		
Den offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2011 foreligger endnu ikke.		
	<u>136.356.957</u>	
Beregnet andelsværdi pr. 31. december 2011, pr. 100 kr. andelskapital=	392.964	34.699,61
Bestyrelsen foreslår andelskronens værdi fastsat til		34.699,61
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget i 2011)	35.921,09	
Tillæg pr. m2 for kontant betalte vinduer		295,98
Taglejligheder: (andelsbeviser uden påført andelskapital)		
Indre værdi pr. m2 taglejlighed, ekskl. etableringsværdi og forbedringer		11.639,21
(sidste år 12.204,05)		

Den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi er gældende indtil næste generalforsamling.

Note 24. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Af Skats vurderingsvejledning fremgår det, at for andelsboligforeningsejendomme ansættes ejendomsværdien principielt efter samme retningslinier, som gælder for

private udlejningsejendomme.

Prisen for en udlejningsejendom vil være bestemt af ejendommens forventede afkast.

Ejendommens afkast skal holdes op imod faktorer som den aktuelle obligationsrente og inflationsraten.

Af Skats vurderingsvejledning fremgår det endvidere, at ændringer i den offentlige huslejeregulering og forventninger om ændringer heri, spiller en rolle for prisfastsættelsen.

Sker der ændringer i den aktuelle obligationsrente og den offentlige huslejeregulering i de kommende år, kan dette have stor betydning for vurderingen af ejendommen.

Nye andelshavere (**købere**) skal være særlig opmærksom på disse forudsætninger, der er anvendt ved vurdering af andelskronen.