

Andelsboligforeningen Sigurds Minde

Årsrapport for 2010/11

12. regnskabsår

Gyrn • Lops • Brandt • Statsautoriserede Revisorer A/S

Ved Vesterport 6, 5. sal • 1612 København V • Telefon 38 87 99 11 • Telefax 38 87 61 04 • CVR-nr. 30 82 19 63

kbh@glb.dk • www.glb.dk

K Ø B E N H A V N • K Ø G E

Internationalt samarbejde med CH International • Medejer af skatte- og momsrådgivningsfirmaet ReviTax A/S • Medlem af Revisorgruppen Danmark

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
GENERELLE OPLYSNINGER	1
BESTYRELSESPÅTEGNING	2
REVISIONSPÅTEGNING	3-4
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	5-8
RESULTATOPGØRELSE	9-10
AKTIVER	11
PASSIVER	12
NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE	13-16
NOTER TIL BALANCE	17-21
ØVRIGE NOTER	22-25
LIKVIDITETSOVERSIGT	26
BUDGET FOR ÅRET 2011/12	27-29

GENERELLE OPLYSNINGER

NAVN

Andelsboligforeningen Sigurds Minde
P. D. Løvs Allé 11-13/Thorsgade 64-66
2200 København N
Matrikelnummer: 3984 og 3985, Udenbys Klædebo Kvarter
CVR-nr. 21 22 76 41

BESTYRELSE

Christoffer Hellmann (formand)
Nicolai Hellmann
Frank Jackson
Ida Suhr
Espen Fyhrie

ADMINISTRATOR

CEJ Ejendomsadministration A/S
Meldahlsgade 5
1613 København V
Telefon 33 33 82 82
Telefax 33 33 85 85
E-mail: cej@cej.dk

REVISION

Gyrn • Lops • Brandt
Statsautoriserede Revisorer A/S
Ved Vesterport 6, 5. sal
1612 København V
Telefon 38 87 99 11
Telefax 38 87 61 04
E-mail: kbh@glb.dk

Godkendt på foreningens generalforsamling den / 2012
Dirigent:

BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2010/11 for Andelsboligforeningen Sigurds Minde. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2010 - 30. september 2011

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.

København, den 17. november 2011

Administrator:

CEJ Ejendomsadministration A/S

Bestyrelse:

Christoffer Hellmann
(formand)

Nicolai Hellmann

Frank Jackson

Ida Suhr

Espen Fyhrie

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til andelshaverne i andelsboligforeningen Sigurds Minde

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Sigurds Minde for regnskabsåret 1. oktober 2010 - 30. september 2011, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven og foreningens vedtægter. Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført vor revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsrapporten. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for andelsboligforeningens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den regnskabspraksis, der er anvendt af ledelsen, er passende og om de regnskabsmæssige skøn, der er udøvet af ledelsen, er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2011 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2010 - 30. september 2011 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

København, den 17. november 2011

Gyrn · Lops · Brandt

Statsautoriserede Revisorer A/S

Anders Ingemann Hansen
statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig. Der er derfor i årsrapporten indarbejdet en opgørelse af årets resultat med fradrag af betalte prioritetsafdrag og med fradrag af hensættelser for året.

Endvidere er det formålet at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 5.

Prioritetsgæld indgår i årsrapporten for 2010/11 med den faktiske restgæld, hvor prioritetsgælden sidste år blev medtaget til kontantværdi, hvilket har betydet en forøgelse primo af egenkapitalen med kr. 761.553. Ændringen er alene af regnskabsmæssig karakter, og ændringen har ingen betydning for beregning af andelsværdierne.

Anvendt regnskabspraksis er herudover uændret i forhold til tidligere år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Væsentlige resultatposter er periodiseret pr. statusdagen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle poster

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

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

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

Låneomkostninger og eventuelt kurstab ved låneoptagelsen er udgiftsført i det år hvor lånet hjemtages, når beløbene anses for uvæsentlige. Væsentlige låneomkostninger og kurstab fordeles derimod over lånets samlede løbetid.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til kostpris. Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Bindingspligt overfor Grundejernes Investeringsfond består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond med tillæg af årets indbetalingsforpligtelse. Tilgodehavendet modsvares af det under hensatte forpligtelser indregnede beløb, og virker derfor neutralt i relation til andelsværdiberegningen.

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.

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.

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 25 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 26. 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 2010/11

	Note	Realiseret 2010/11 kr.	Budget 2010/11 (ej revideret) kr.	Realiseret 2009/10 kr.
<u>Indtægter:</u>				
Boligafgift	1	2.371.369	2.376.500	2.339.386
Lejeindtæger	2	321.621	318.000	319.146
Andre indtægter	3	26.498	0	2.746
INDTÆGTER I ALT		<u>2.719.488</u>	<u>2.694.500</u>	<u>2.661.278</u>
<u>Omkostninger:</u>				
Ejendomsskat og forsikringer	4	145.600	146.000	137.598
Forbrugsafgifter	5	293.630	315.000	306.241
Renholdelse	6	125.868	83.000	93.302
Vedligeholdelse, løbende	7	210.614	150.000	326.534
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	8	85.659	0	146.019
Arbejdsweekend	9	3.440	0	7.657
Administrationsomkostninger	10	141.786	144.700	115.412
Øvrige foreningsomkostninger	11	39.875	27.500	33.064
OMKOSTNINGER I ALT		<u>1.046.472</u>	<u>866.200</u>	<u>1.165.827</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		<u>1.673.016</u>	<u>1.828.300</u>	<u>1.495.451</u>
Finansielle indtægter	12	9.324	5.000	14.313
Finansielle omkostninger	13	867.056	867.100	885.840
FINANSIELLE POSTER, NETTO		<u>857.732</u>	<u>862.100</u>	<u>871.527</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>815.284</u>	<u>966.200</u>	<u>623.924</u>
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til næste år		815.284	966.200	623.924
DISPONERET I ALT		<u>815.284</u>	<u>966.200</u>	<u>623.924</u>

Resultatopgørelse for 2010/11

Note	Realiseret 2010/11	Budget 2010/11 (ej revideret)	Realiseret 2009/10
	kr.	kr.	kr.
---o0o---			
Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:			
Årets resultat	815.284	966.200	623.924
Betalte prioritetsafdrag	-453.414	-452.900	-433.891
Genopretning og renovering af ejendommen	85.659	0	146.019
Resultat af ordinær drift	447.529	513.300	336.052
Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering	-85.659	0	-146.019
Årets resultat med fradrag af prioritets- afdrag og hensættelser	361.870	513.300	190.033

Balance pr. 30. september 2011**- AKTIVER -**

	<u>Note</u>	<u>2010/11</u>	<u>2009/10</u>
		kr.	kr.
Ejendommen, matr.nr. 3984 og 3985, Udenbys Klædebo 1 (Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2010 kr. 46.300.000)	14	23.062.369	22.325.893
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		23.062.369	22.325.893
ANLÆGSAKTIVER		23.062.369	22.325.893
Indestående i Grundejernes Investeringsfond	15	16.017	19.036
Restancer, andelshavere		5.572	63.125
Restance, andelshavere (afdragsordning frivilligt forlig)		42.196	0
Mellemregning administrator		4.677	13.641
Andre tilgodehavender	16	0	1.200
Forudbetalte omkostninger	17	94.947	96.707
TILGODEHAVENDER		163.409	193.709
LIKVIDE BEHOLDNINGER	18	2.137.888	2.454.428
OMSÆTNINGSAKTIVER		2.301.297	2.648.137
AKTIVER		25.363.666	24.974.030

Balance pr. 30. september 2011**- P A S S I V E R -**

	<u>Note</u>	<u>2010/11</u> kr.	<u>2009/10</u> kr.
Egenkapital excl. andre reserver			
Andelsindskud		843.600	843.600
Overført resultat m.v.		<u>-1.134.714</u>	<u>-1.751.483</u>
Egenkapital excl. andre reserver		<u>-291.114</u>	<u>-907.883</u>
 Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		<u>7.511.515</u>	<u>7.313.000</u>
Andre reserver		<u>7.511.515</u>	<u>7.313.000</u>
 EGENKAPITAL			
	19	<u>7.220.401</u>	<u>6.405.117</u>
Prioritetsgæld	20	17.498.637	17.952.051
Deposita		87.189	87.189
Varmeregnskab	21	27.997	23.729
Forudbetalt løbende boligafgift		415.864	418.233
Forudbetalt leje og deposita		901	901
Øvrig gæld	22	<u>112.677</u>	<u>86.810</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER	23	<u>18.143.265</u>	<u>18.568.913</u>
PASSIVER		<u>25.363.666</u>	<u>24.974.030</u>

Eventualforpligtelser m.v., nøgletal og andelsværdier, note 24-25-26

Noter til resultatopgørelse for 2010/11

	<u>Realiseret 2010/11</u> kr.	<u>Budget 2010/11 (ej revideret)</u> kr.	<u>Realiseret 2009/10</u> kr.
<u>Note 1. Boligafgift</u>			
Boligafgift - medlemmer	<u>2.371.369</u>	<u>2.376.500</u>	<u>2.339.386</u>
	<u>2.371.369</u>	<u>2.376.500</u>	<u>2.339.386</u>
<u>Note 2. Lejeindtægter</u>			
Lejeindtægter, beboelseslejemål	229.718	228.000	228.761
Lejeindtægt, antenneplads	<u>91.903</u>	<u>90.000</u>	<u>90.385</u>
	<u>321.621</u>	<u>318.000</u>	<u>319.146</u>
<u>Note 3. Andre indtægter</u>			
Påkravsgebyr	-2	0	757
Andre indtægter (gebyr fællesarbejde)	<u>26.500</u>	<u>0</u>	<u>1.989</u>
	<u>26.498</u>	<u>0</u>	<u>2.746</u>
<u>Note 4. Eiendomsskat og forsikringer</u>			
Ejendomsskatter	110.004	110.000	102.807
Forsikringer	<u>35.596</u>	<u>36.000</u>	<u>34.791</u>
	<u>145.600</u>	<u>146.000</u>	<u>137.598</u>
<u>Note 5. Forbrugsafgifter</u>			
Vandafgift	142.049	170.000	185.106
Renovation	93.981	95.000	80.097
Elforbrug fællesarealer	<u>57.600</u>	<u>50.000</u>	<u>41.038</u>
	<u>293.630</u>	<u>315.000</u>	<u>306.241</u>

Noter til resultatopgørelse for 2010/11

	<u>Realiseret 2010/11</u> kr.	<u>Budget 2010/11 (ej revideret)</u> kr.	<u>Realiseret 2009/10</u> kr.
<u>Note 6. Renholdelse</u>			
Viceværtservice	83.865	73.000	68.645
Kørsel affald	18.115	0	7.651
Anden renholdelse (leje af lift)	14.935	0	11.631
Elektrolyse	8.953	10.000	5.375
	<u>125.868</u>	<u>83.000</u>	<u>93.302</u>
<u>Note 7. Vedligeholdelse, løbende</u>			
Varmeanlæg	47.499		11.103
Låseservice	9.176		1.312
Elektriker	33.296		72.046
Vinduer og døre	31.557		1.828
VVS	7.030		3.369
Tagarbejde	0		3.440
Fællesarealer indendørs (postkasser, væg i kælder)	0		90.448
Fællesarealer udendørs (cykelstativer)	28.750		42.921
Ventilationsanlæg	0		68.951
Skadedyrsbekæmpelse (væggelus)	43.703		0
Branddørslåse	0		25.491
Håndværkerudgifter lejere	7.813		5.625
Anden vedligeholdelse (loftsplader, pumpe)	1.790		0
	<u>210.614</u>	<u>150.000</u>	<u>326.534</u>

Noter til resultatopgørelse for 2010/11

	Realiseret 2010/11	Budget 2010/11 (ej revideret)	Realiseret 2009/10
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<u>Note 8. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</u>			
1/3 del af gl. byggesag	85.659	0	0
Udskiftning af tag	0	0	555.376
Etablering af skydeport	0	0	102.250
Udbedring svampeskader	0	0	39.207
- overført til ejendommen	0	0	-461.293
- overført fra hensættelser	0	0	-89.521
	<u>85.659</u>	<u>0</u>	<u>146.019</u>
<u>Note 9. Arbejdsweekend</u>			
Afholdte udgifter	<u>3.440</u>	<u>0</u>	<u>7.657</u>
Nettounderskud	<u>3.440</u>	<u>0</u>	<u>7.657</u>
<u>Note 10. Administrationsomkostninger</u>			
Administrationshonorar	99.103	99.200	81.680
Revision og regnskabsmæssig assistance	21.000	14.500	14.500
Varmeregnskabshonorar	17.169	17.000	15.315
Gebyrer m.v.	4.514	0	3.667
Andre administrationsudgifter	0	14.000	250
	<u>141.786</u>	<u>144.700</u>	<u>115.412</u>
<u>Note 11. Øvrige foreningsomkostninger</u>			
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	7.500	7.500	3.000
Kopiering, kontorartikler og porto	5.268	0	3.679
Møder og generalforsamling	7.301	0	5.851
Domænenavn	45	0	45
Andre abonnementer	0	0	3.183
Tab lejere	18.561	20.000	18.506
	<u>39.875</u>	<u>27.500</u>	<u>33.064</u>

Noter til resultatopgørelse for 2010/11

	<u>Realiseret 2010/11</u> kr.	<u>Budget 2010/11 (ej revideret)</u> kr.	<u>Realiseret 2009/10</u> kr.
<u>Note 12. Finansielle indtægter</u>			
Renteindtægter bank	9.201	5.000	14.311
Renter Grundejernes Investeringsfond	123	0	0
Reservefondsudlodning	0	0	2
	<u>9.324</u>	<u>5.000</u>	<u>14.313</u>
<u>Note 13. Finansielle omkostninger</u>			
Prioritetsrenter og bidrag	867.056	867.100	885.815
Andre renter	0	0	25
	<u>867.056</u>	<u>867.100</u>	<u>885.840</u>

Noter til balance pr. 30. september 2011

	<u>2010/11</u>	<u>2009/10</u>
	kr.	kr.
<u>Note 14. Ejendommen, matr.nr. 3984 og 3985, Udenbys Klædebo Kvarter</u>		
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. oktober	22.325.893	21.864.600
Tilgang, facaderenovering afsluttet	171.318	461.293
Tilgang, facaderenovering påbegyndt	<u>565.158</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. september	<u>23.062.369</u>	<u>22.325.893</u>

Ejendommen er ikke valuarvurderet pr. 30. september 2011.

Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 30. september 2011.

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2010 udgør kr. 46.300.000.

Note 15. 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. Foreningen har pligt til at vedligeholde ejendommen for et tilsvarende beløb. Bindingspligten formindskes og indeståendet frigives i det omfang afholdte vedligeholdelsesomkostninger overstiger de hos lejerne opkrævede beløb i henhold til bestemmelserne i boligreguleringsloven. Beløbet nedsættes (frigives) ved et lejermåls overgang til andel.

Note 16. Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>1.200</u>
	<u>0</u>	<u>1.200</u>

Noter til balance pr. 30. september 2011

	<u>2010/11</u>	<u>2009/10</u>
	kr.	kr.
<u>Note 17. Forudbetalte omkostninger</u>		
Ejendomsskatter	52.613	46.145
Vandafgift	33.367	41.869
Forsikring	8.967	8.693
	<u>94.947</u>	<u>96.707</u>
<u>Note 18. Likvide beholdninger</u>		
Danske Bank (kassekreditmaks. kr. 2.000.000)	2.135.341	2.444.351
Kassebeholdning	2.547	10.077
	<u>2.137.888</u>	<u>2.454.428</u>
<u>Note 19. Egenkapital</u>		
Andelsindskud		
Saldo pr. 1. oktober	843.600	843.600
Saldo pr. 30. september	<u>843.600</u>	<u>843.600</u>
Overført resultat m.v.		
Saldo pr. 1. oktober	- 1.751.483	4.937.593
Overført til reserve værdiforringelse ejendom	- 198.515	- 7.313.000
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering	815.284	623.924
Saldo pr. 30. september	<u>- 1.134.714</u>	<u>- 1.751.483</u>
Reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering m.v.		
Saldo pr. 1. oktober	7.313.000	7.775.000
Anvendt	0	-462.000
Overført fra overført resultat m.v.	198.515	0
Saldo pr. 30. september	<u>7.511.515</u>	<u>- 7.313.000</u>
Egenkapital i alt	<u>7.220.401</u>	<u>6.405.117</u>

Noter til balance pr. 30. september 2011

<u>2010/11</u>	<u>2009/10</u>
kr.	kr.

Note 20. Prioritetsgæld

De enkelte prioritetslån er nærmere beskrevet på næste side.

	1)	
	<u>Nykredit</u>	<u>I alt</u>
Restløbetid år	22	
Renter og bidrag	867.056	<u>867.056</u>
Betalt afdrag i året	453.414	<u>453.414</u>
Nominel restgæld	17.498.637	<u>17.498.637</u>
Obligationsrestgæld	18.214.276	<u>18.214.276</u>
Kurs	99,75	
Kursværdi	18.168.558	<u>18.168.558</u>
Næste års afdrag	473.815	<u>473.815</u>
	---o0o---	
Renter og bidrag i alt		<u>867.056</u>
Rente m.v. i alt vedr. prioritetsgæld		<u>867.056</u>
Betalt afdrag i alt		<u>453.414</u>
Nominel restgæld i alt		<u>17.498.637</u>
Kursværdi i alt		<u>18.168.558</u>
Næste års afdrag i alt		<u>473.815</u>

1) Nykredit

Nykredit, kontantlån. Oprindelig kr. 19.856.000. Pålydende rente 4 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Effektiv rentesats 4,4256 pct. p.a.

Noter til balance pr. 30. september 2011

	<u>2010/11</u>	<u>2009/10</u>
	kr.	kr.
<u>Note 21. Varmeregnskab</u>		
Indbetalt aconto	342.820	342.320
Fjernvarmeomkostning	<u>309.198</u>	<u>291.716</u>
	<u>-33.622</u>	<u>-50.604</u>
Energimærke	<u>5.625</u>	<u>26.875</u>
	<u>5.625</u>	<u>26.875</u>
Varmeregnskab i alt	<u>-27.997</u>	<u>-23.729</u>
<u>Note 22. Øvrig gæld</u>		
Andre kreditorer (Rytter A/S)	26.426	36.527
Revision og regnskabsmæssig assistance	21.000	14.500
EI	8.865	8.484
Skibby Jensen	3.664	0
Krüger	8.953	0
Minol	8.250	0
Varmehonorar	17.000	16.500
Ren Ejendomsservice	6.519	6.299
Kontorholdsgodtgørelse 2009/10	4.500	4.500
Kontorholdsgodtgørelse 2010/11	<u>7.500</u>	<u>0</u>
	<u>112.677</u>	<u>86.810</u>

Note 23. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 17.024.822 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld reduceret med afdrag i førstkommende år. Der henvises i øvrigt til note 20.

Noter til balance pr. 30. september 2011

<u>2010/11</u>	<u>2009/10</u>
kr.	kr.

Note 24. Eventualforpligtelser m.v.

Sikkerhedsstillelser: Der er tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 2.200.000 til sikkerhed for kassekredit bankmellemværende.

Foreningens andelshavere: Foreningens andelshavere hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud. Andelshaverne hæfter personligt og pro rata for kassekredit i pengeinstitut med kreditmaksimum kr. 2.000.000

Afgivne garantier: Der er ikke stillet garanti for andelshaveres banklån, ligesom foreningen i øvrigt ikke har påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser.

Ejendomsavancebeskatning: I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået fra og med den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningen ikke har til hensigt at afhænde sidste ledige lejlighed eller erhvervslejemål. Der er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Der er afhændet 8 lejligheder siden den 19. maj 1994, og foreningen udlejer fortsat 7 lejligheder til ikke-medlemmer.

Øvrige noter pr. 30. september 2011

Note 25. Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Sigurds Minde 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	49	2.812
Boliglejemål	7	377
	56	3.189

Beregnete nøgletal for foreningen

1. Værdiopgørelser pr. 30. september:

	2010/11	2009/10
	kr./kvm.	kr./kvm.
	total	total
Anskaffelsessum (kostpris) pr. kvm.	7.001	7.001
	2010/11	2009/10
	kr./kvm.	kr./kvm.
	andele	andele
Anskaffelsessum (kostpris) pr. kvm.	7.940	7.940
Foreslået andelsværdi	7.922	-323
Reserver uden for andelsværdi	2.671	2.601
Andel i foreningens nettogæld m.v.	5.872	5.662
	16.465	7.940

Øvrige noter pr. 30. september 2011

	2010/11	2009/10
	kr./kvm.	kr./kvm.
	<hr/>	<hr/>
2. Den løbende drift:		
Indtægter pr. kvm:		
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm.	843	832
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm.	609	607
	<hr/>	<hr/>
	2010/11 i	2009/10 i
	pct.	pct.
	<hr/>	<hr/>
Regnskabsmæssige procenttal:		
Vedligeholdelse	13	19
Øvrige omkostninger	31	28
Finansielle poster netto	37	36
Afdrag	19	17
Udgifter m.v.	100	100
	<hr/>	<hr/>
Boligafgift i pct. af de samlede ejendomsindtægter	87	88
	<hr/>	<hr/>

Note 26. Beregning af andelsværdi

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

Egenkapital pr. 30. september 2011		7.220.401
Heraf generalforsamlingsbestemte reserver		<u>-7.511.515</u>
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		-291.114
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Offentlig kontantværdi pr. 1. oktober 2010	46.300.000	
Ejendommens værdi iflg. årsrapporten	<u>-23.062.369</u>	23.237.631
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	17.498.637	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-18.168.558</u>	<u>-669.921</u>
		22.276.596
	<hr/>	
Værdi pr. indskudskrone (afrundet)	<u>22.276.596</u>	26,41
	843.600	
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den. 24. februar 2011)		26,41

Øvrige noter pr. 30. september 2011

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele

Antal andele	Indskud pr. andelstype	Indskud i alt	Andelsværdi pr. andelstype	Andelsværdi inkl. indskud
5	13.500	67.500	356.489	1.782.445
12	14.400	172.800	380.255	4.563.060
9	16.200	145.800	427.787	3.850.083
7	16.500	115.500	435.709	3.049.963
5	16.800	84.000	443.631	2.218.155
1	17.100	17.100	451.553	451.553
3	17.400	52.200	459.475	1.378.425
3	17.700	53.100	467.397	1.402.191
1	30.600	30.600	808.042	808.042
1	34.200	34.200	903.105	903.105
2	35.400	70.800	934.793	1.869.586
Afrunding				-12
49		843.600		22.276.596

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede andelskrone på 26,41 påvirkes af ændringer i egenkapital (f.eks. ved ændring i den offentlige ejendomsvurdering) vises hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapital henholdsvis reduceres eller forøges med kr. 463.000, kr. 1.389.000, kr. 2.315.000. Beløbene svare 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 en offentlig ejendomsvurdering på kr. 46.300.000.

Øvrige noter pr. 30. september 2011

Ændring i egenkapital	Ændring i ejendomsvurdering	Nye andelsværdier i alt	Værdi pr. indskudskrone	Ændring i andelskrone
	pct.	kr.	kr.	pct.
-2.315.000	-5%	19.961.596	23,66	-10,39%
-1.389.000	-3%	20.887.596	24,76	-6,24%
-463.000	-1%	21.813.596	25,86	-2,08%
0	0	22.276.596	26,41	0,00%
463.000	1%	22.739.596	26,96	+2,08%
1.389.000	3%	23.665.596	28,05	+6,24%
2.315.000	5%	24.591.596	29,15	+10,39%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom kr. 7.511.515 og reserve til vedligeholdelse af ejendommen kr. 0, i alt kr. 7.511.515.

Likviditetsoversigt pr. 30. september 2011

		<u>30/9 2011</u> kr.
Disponible beløb:		
Restancer, andelshavere	5.600	
Restance, andelshavere (afdragsordning frivilligt forlig)	42.200	
Mellemregning administrator	4.700	
Forudbetalte omkostninger	94.900	
Likvide beholdninger	<u>2.137.900</u>	2.285.300
Diverse gældsposter:		
Varmeregnskab	28.000	
Forudbetalt løbende boligafgift	415.900	
Øvrig gæld	<u>112.700</u>	<u>556.600</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 30. SEPTEMBER 2011		<u><u>1.728.700</u></u>
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. oktober 2010		2.100.300
Formue tilgang i årets løb:		
Årets overskud efter prioritetsafdrag og hensættelser	361.900	
Reduktion af indestående i Grundejernes Investeringsfond	<u>3.000</u>	<u>364.900</u>
		2.465.200
Formueafgang i årets løb:		
Tilgang på ejendommens værdikonto		<u>736.500</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 30. SEPTEMBER 2011		<u><u>1.728.700</u></u>

Udover ovennævnte likviditetsoverskud pr. 30. september 2011 kan der trækkes på kassekreditens maksimum kr. 2.000.000.

Budget for året 2011/12 med sammenligningstal

	Budget 2011/12 (ej revideret)	Realiseret 2010/11	Budget 2010/11 (ej revideret)
<u>Indtægter:</u>			
Boligafgift - medlemmer	2.404.900	2.371.369	2.376.500
Lejeindtægter, beboelseslejemål	230.000	229.718	228.000
Lejeindtægt, antenneplads	92.200	91.903	90.000
Påkravsgebyr	0	-2	0
Andre indtægter	0	26.500	0
	2.727.100	2.719.488	2.694.500
<u>Omkostninger:</u>			
Ejendomsskatter	120.000	110.004	110.000
Forsikringer	36.000	35.596	36.000
Vandafgift	170.000	142.049	170.000
Renovation	95.000	93.981	95.000
Elforbrug fællesarealer	58.000	57.600	50.000
Viceværtsservice	83.900	83.865	73.000
Kørsel affald	0	18.115	0
Anden renholdelse (leje af lift)	0	14.935	0
Elektrolyse	10.000	8.953	10.000
Vedligeholdelse, løbende	150.000	210.614	150.000
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	9.666.600	85.659	0
Arbejdsweekend	0	3.440	0
Administrationshonorar	106.200	99.103	99.200
Revision og regnskabsmæssig assistance	21.000	21.000	14.500
Varmeregnskabshonorar	17.200	17.169	17.000
Gebyrer m.v.	0	4.514	0
Andre administrationsudgifter	14.000	0	14.000
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	7.500	7.500	7.500
Kopiering, kontorartikler og porto	0	5.268	0
Møder og generalforsamling	0	7.301	0
Omkostninger ved byggesag	289.600	0	0
Domænenavn	0	45	0
Tab lejere	18.600	18.561	20.000
Andre udgifter (fejl i årsrapport 2009/10)	0	1.200	0
OMKOSTNINGER I ALT	10.863.600	1.046.472	866.200
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	-8.136.500	1.673.016	1.828.300

Budget for året 2011/12 med sammenligningstal

	Budget 2011/12 (ej revideret)	Realiseret 2010/11	Budget 2010/11 (ej revideret)
<u>Finansielle poster:</u>			
Renteindtægter bank	5.000	9.201	5.000
Renter Grundejernes Investeringsfond	0	123	0
Prioritetsrenter og bidrag	-1.266.900	-867.056	-867.100
FINANSIELLE POSTER, NETTO	1.261.900	857.732	862.100
RESULTAT FØR SKAT	-9.398.400	815.284	966.200
ÅRETS RESULTAT	-9.398.400	815.284	966.200
<u>Forslag til resultatdisponering:</u>			
Overført til næste år	-9.398.400	815.284	966.200
DISPONERET I ALT	9.398.400	815.284	966.200
Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:			
Årets resultat	-9.398.400	815.284	966.200
Betalte prioritetsafdrag	-710.700	-453.414	-452.900
Genopretning og renovering af ejendommen	9.956.200	85.659	0
Resultat af ordinær drift	-152.900	447.529	513.300
Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering	-9.956.200	-85.659	0
Årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser	-10.109.100	361.870	513.300

LIKVIDITETSOVERSIGT FOR ÅRET

Likviditetsoversigt for året 2011/12

Likviditetsoverskud pr. 1. oktober 2011	1.728.700
Årets budgetterede resultat 2011 efter prioritetsafdrag og hensættelser	-10.109.100
Låneprovenu, 30 årigt fastforrentet 4% kontantlån med afdrag	8.500.000
Likviditetsunderskud pr. 30. september 2012	119.600

Budget for året 2011/12 med sammenligningstal

Budget 2011/12 (ej revideret)	Realiseret 2010/11	Budget 2010/11 (ej revideret)
--	-------------------------------	--

Udover ovennævnte likviditetsoverskud pr. 30. september 2011 kan der trækkes på kassekreditens maksimum kr. 2.000.000.

Foranstående budget for perioden 1. oktober 2011 - 30. september 2012 er udarbejdet af andelsboligforeningens bestyrelse til forelæggelse og godkendelse på den kommende generalforsamling.

Ved bestyrelsens forslag er der ikke taget hensyn til generalforsamlingens evt. vedtagelse af en ændring af boligafgiften samt evt. større vedligeholdelses- og forbedringsarbejder på ejendommen udover det i budgettet anførte.