

ORIGINAL

**ANDELSBOLIGFORENINGEN
SIGURDS MINDE**

Årsrapport 1. oktober 2009 – 30. september 2010

(cvr.nr. 31 22 76 41)

Fremlagt og godkendt på foreningens
ordinære generalforsamling
Den 24. februar 2011

INDHOLDSFORTEGNELSE

Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	3 - 5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 2009/10	7
Balance pr. 30.09.2010	8
Noter	9 - 12

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningens navn

Andelsboligforeningen Sigurds Minde

Bestyrelse

Nicolai Hellmann - formand
Morten Bak Jensen
Christoffer Hellmann
Frank Jackson
Ida Suhr (1. suppleant)
Ditte Stepnicka (2. suppleant)

Administrator

CEJ Ejendomsadministration A/S

Revision

Karl Brylle

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsens påtegning


Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 1. oktober 2009 – 30. september 2010 – siderne 1 – 10 - for Andelsboligforeningen Sigurds Minde.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

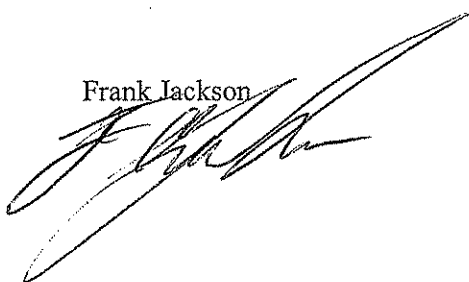
København, den 27. januar 2010


Nicolai Hellmann
(formand)

Morten Bak Jensen


Christoffer Hellmann

Frank Jackson



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Sigurds Minde

Vi har udarbejdet årsrapporten for Andelsboligforeningen Sigurds Minde for regnskabsåret 1. oktober 2009 – 30. september 2010, omfattende bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, andelskroneberegning og noter. Årsrapporten aflægges efter Årsregnskabsloven.

Bestyrelsens ansvar for årsrapporten

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge en årsrapport, 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 en årsrapport, 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.

Vort ansvar for det udførte arbejde

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

Arbejdet er udført med henblik på dokumentation af beløb og oplysninger, der er anført i årsrapporten. Ved vurderingen af årsrapportens oplysninger overvejes interne kontroller, der er relevante for selskabets udarbejdelse af og aflæggelse af en årsrapport, med henblik på at udforme arbejdshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. Arbejdet omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsrapporten.

Det er vor opfattelse, at det udførte arbejde er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Arbejdet har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2010 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2009 – 30. juni 2010 i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

København, den 27. januar 2010

Revisionsfirmaet Brylle-Larsen


Karl Brylle

GENERELT

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med reglerne gældende for regnskabsklasse A i Årsregnskabsloven tillempt de særlige forhold i andelsboligforeningen og dets vedtægter.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Der foretages periodisering af væsentlige indtægter og udgifter.

Periodiseringen indebærer, at boligafgift og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbene er indbetalt til foreningen pr. 30. september 2010.

Alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, er udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningerne er betalt af foreningen pr. 30. september 2010.

Vedligeholdelsesomkostninger er de omkostninger, der er afholdt for at holde ejendommen ved lige, uden at ejendommen herved er bragt i væsentligt bedre stand end ved foreningens køb i 01.10.1998.

BALANCE

AKTIVER

Ejendommen er bogført til købspris med tillæg af stiftelses-, handels- og prioritetsomkostninger. Der afskrives ikke på ejendommen.

Til forbedringer henføres omkostninger, der er afholdt for at sætte ejendommen i bedre stand end ved foreningens køb 01.10.1998, og som tilfører ejendommens beboere en højere brugs- og nytte-værdi.

Det bør bemærkes, at ejendommens bogførte værdi ikke er lig med ejendommens handelsværdi. Handelsværdien vil kun kunne fastsættes ved en uvildig vurdering af ejendommen.

PASSIVER

Prioritetsgæld er medtaget til nominel restgæld, hvilket vil sige, det beløb foreningen skal tilbagebetale ved normale afdrag.

RESULTATOPGØRELSE 01.10.2008 – 30.09.2010

Note	Regnskab 2009/10	Budget 2009/10 kr.	Regnskab 2008/09 kr.
	2.339.386	2.339.386	2.339.386
	228.762	238.000	226.865
	90.385	89.000	89.018
	2.746	0	11.376
	14.314	50.000	67.779
	2.675.593	2.716.386	2.734.424
1	-1.319.706	-1.296.847	-1.307.511
	-1.319.706	-1.296.847	-1.307.511
	-102.807	-104.516	-96.582
	-185.106	-150.000	-178.650
	-99.379	-79.325	-90.214
	-387.292	-333.841	-365.446
	-41.038	-75.000	-71.834
	-34.791	-35.000	-35.769
	-68.645	-73.000	-72.173
	-8.559	0	-9.077
	-4.500	-7.500	-4.500
	1.500	0	-
2	-13.517	-14.000	-13.373
	-15.315	-17.000	-17.509
	-81.680	-81.680	-79.570
	-14.500	-14.500	-14.500
	-18.805	-18.000	-17.947
3	-480.211	-1.200.243	-54.790
	-1.165.853	-1.869.764	-756.488
	-2.485.559	-3.166.611	-2.063.999
	190.034	-450.225	670.425
	0	0	0
	190.034	-450.225	670.425

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2010

Note		2009/10	2008/09
		kr.	kr.
4	Ejendommen (kontant offentlig ejendomsværdi 01.10.2009 46.300.000 kr.)	22.325.893	21.864.600
	ANLÆGSAKTIVER	22.325.893	21.864.600
	Forudbetalt boligafgift/leje etc.	63.128	41.275
	Bestyrelsens rådighedsbeløb	10.077	10.228
	Danske Bank, 3310 395.084	2.444.351	2.458.915
	Mellemregning administrator	13.641	5.298
	Indestående Grundejernes Investeringsfond	19.036	-
5	Diverse tilgodehavender	96.707	115.870
	OMSÆTNINGSAKTIVER	2.646.940	2.631.586
	AKTIVER I ALT	24.972.833	24.496.186
	Mellemregning fraflyttere	418.233	-
6	Varmeregnskaber	29.354	72.768
7	Skyldige omkostninger m.v.	86.810	56.045
	Forudbetalt leje	901	901
	Deposita	87.189	109.814
	Kortfristede gældsforpligtelser	622.487	239.528
1	Prioritetsgæld	17.952.051	18.385.942
	Langfristede gældsforpligtelser	17.952.051	18.864.998
	GÆLDSFORPLIGTELSE	18.574.538	18.625.470
8	Hensættelser	0	89.521
	HENSÆTTELSE	0	89.521
	Andelsindskud	843.600	843.600
	Saldo 01.10	4.937.595	3.851.962
	Årets resultat 190.034		
	Afdrag prioritetsgæld 433.891	623.925	1085.633
	Kapitalkonto	5.561.520	4.937.595
	EGENKAPITAL	6.405.120	5.781.195
	PASSIVER I ALT	24.972.833	24.496.186
9	Andelsværdi pr. krone andelsindskud	26,41	26,92
10	Udvendig vedligeholdelse	-96.080	-82.366

NOTER

	<u>2009/10</u>	<u>2008/09</u>
	kr.	kr.
1. Prioritetsgæld		
	Restgæld	Afdrag
	Renter	
Nykredit, 4 % 2.035, 24 ¼ år	17.952.051	433.891
	<u>17.952.051</u>	<u>433.891</u>
Kursværdi 30.09.2010	<u>17.713.604</u>	
Restgæld efter 1 år	<u>17.498.637</u>	
Restgæld efter 5 år	<u>15.471.575</u>	
	<u>2009/10</u>	<u>2008/09</u>
	kr.	kr.
2. Diverse administration		
Generalforsamlinger etc.	5.851	7.650
Domænenavn	45	45
Gebyrer m.v.	3.692	3.543
Folkeregisteroplysninger	250	-
Kontorhold m.v.	3.679	2.135
	<u>13.517</u>	<u>13.373</u>
3. Vedligeholdelse		
Lysstofrør m.v.	7.752	3.115
Reparation lys på trapper	64.295	-
Maling, arbejdsweekend etc. m.v.	13.283	8.727
Murer	0	3.110
VVS	3.369	2.088
Viduer og døre	1.828	11.845
Reparationer tag	3.440	-
Varmeanlæg	11.103	1.679
Påbudsasfaltering	42.921	8.775
Reparation ventilationsanlæg	10.251	-
Ny ventilator	58.700	-
Branddørslåse	25.491	-
Postkasser	54.673	-
Udskiftning af væg kælder	35.775	-
Beskæring træer	0	7.500
Porttelefon	0	1.160
Diverse	1.311	6.791
Sædvanlig vedligeholdelse i alt	<u>334.192</u>	<u>54.790</u>

NOTER

	<u>2009/10</u>	<u>2008/09</u>
	kr.	kr.
Note 3 fortsat		
Overført fra side 8 - note 3	334.192	54.790
Renovering m.v.		
Udskiftning tag	555.376	
Udbedring svampeskader	102.250	
Etablering skydeport	39.207	
Arkitekthonorarer	0	314.713
	<u>696.833</u>	<u>314.713</u>
Overført til ejendommen	-461.293	-
Overført fra hensættelser m.v.	-89.521	-314.713
	<u>146.019</u>	<u>-314.713</u>
	480.211	54.790
4. Ejendommen		
Saldo 01.10.	21.864.600	21.864.600
Overført fra vedligeholdelse note 3	461.293	-
	<u>22.325.893</u>	<u>21.864.600</u>
5. Diverse tilgodehavender/forudbetalinger		
Ejendomsskatter m.v.	26.129	24.420
Renovation	20.016	20.048
Vandafgifter	41.869	37.695
Forsikringer	8.693	8.712
Afgift antennemaster	0	22.099
Diverse	0	2.896
	<u>96.707</u>	<u>115.870</u>
6. Varmeregnskab		
Ácontobetalinger	342.320	336.820
Varmeforbrug	-312.966	-264.052
	<u>29.354</u>	<u>72.768</u>
7. Skyldige omkostninger		
Revisionshonorar	14.500	14.500
Varmeregnskabsudarbejdelse	16.500	17.500
El	8.484	11.960
Viceværttydelser	6.299	6.085
Godtgørelser bestyrelsen	4.500	6.000
Diverse kreditorer	36.527	-
	<u>86.810</u>	<u>56.045</u>

NOTER

	<u>2009/10</u>	<u>2008/09</u>
	kr.	kr.
8. Hensættelser		
Saldo 01.10	89.521	404.234
Overført til vedligehold. (note 3)	-89.521	-314.713
	<u>0</u>	<u>89.521</u>

9. Andelsværdi pr. krone andelsindskud

I henhold til vedtægternes § 15 kan andelsværdien pr. krone indbetalt andelskapital beregnes efter følgende metode:

“Kontantværdimetoden”

Egenkapital iflg. regnskabet	6.377.042	5.781.195
Ejendommen omregnet til kontantværdi		
Offentlig kontantværdi 01.10.2009	46.300.000	46.300.000
Ejendommens værdi ifølge regnskabet	-22.325.893	-21.864.600
Prioritetsgæld omregnet til kontantværdi		
Prioritetsgæld – kursværdi	-18.713.604	-18.110.937
Prioritetsgæld ifølge regnskabet	<u>17.952.051</u>	<u>18.385.942</u>
	29.589.596	30.491.600
Reserveret til opsat vedligeholdelse og udsving i den offentlige vurderingm.v. primo	-7.775.000	-7.775.000
Anvendt – jf. note	<u>462.000</u>	
	<u>22.276.596</u>	<u>22.716.600</u>
<u>Reguleret egenkapital kr. 22.276.596</u>	<u>26,41</u>	<u>26,92</u>
Andelsindskud kr. 843.600		

10. Udvendig vedligeholdelse (vedr. lejerne) - boligreguleringsloven § 18 og 18b

Saldo 01.10	-82.366	-128.105
Hensat	53.628	52.215
Forbrugt	-71.977	-6.476
Vedligeholdelsesforpligtelse i alt	<u>-100.715</u>	<u>-82.366</u>