

**Andelsboligforeningen
Sølvgade 93**

CVR-nr. 81 83 29 19

Årsrapport for 2011

Godkendt på general-
forsamling, den / 2012

(Dirigent)

Indholdsfortegnelse

	Side
Foreningsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	9
Noter til resultatopgørelse og balance	11

Foreningsoplysninger

Generelt	Andelsboligforeningen Sølvgade 93 Sølvgade 93 1307 København K. CVR-nr.: 81 83 29 19 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Steen Droob (formand) Anne Thrane Frank Jørgensen
Administrator	Kim Hansen Grønnemose Allé 89 2860 Søborg
Uafhængig revisor	Nymark Christensen A/S Skindergade 38 1159 København K.
Pengeinstitut	Danske Bank

Ledelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2011 for Andelsboligforeningen Sølvgade 93.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med lovgivningen og vedtægterne.

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

Vi gør dog opmærksom på at den seneste valuarvurdering af grunde og bygninger ikke længere er gyldig og at grunde og bygninger derfor er optaget til den seneste offentlige værdi. Denne er uændret fra 1. oktober 2008 og indeholder ikke vurdering af altan- og facadeprojekt.

Bestyrelsen og administrator er opmærksom herpå, og der vil i forbindelse med salg af en andelslejlighed eller anmodning fra andelshaver indhentes en valuarvurdering.

Årsrapporten indstilles med ovenstående bemærkning til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 9. marts 2012.

Bestyrelse:

Steen Droob (formand)

Anne Thrane

Frank Jørgensen

Administrator:

Kim Hansen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Sølvgade 93

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Sølvgade 93 for regnskabsåret 1. januar 2011 - 31. december 2011, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed derom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse 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 at udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om bestyrelsens 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 med forbehold.

Forbehold

Grunde og bygninger er i årsregnskabet optaget til seneste offentlige værdi DKK 10.900.000. Denne er ikke ændret siden 1. oktober 2008.

Seneste valuarvurdering pr. 17. maj 2010 var på DKK 21.250.000. Bestyrelsen har ikke ønsket at indhente ny valuarvurdering eller påklage den offentlige vurdering. Vi er ikke i stand til at vurdere den rigtige værdi af foreningens grunde og bygninger, men anser at den i regnskabet opførte værdi af grunde og bygninger burde være højere samt at egenkapitalen og værdien pr. indskudt andelskrone derfor også burde være højere.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Konklusion med forbehold

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet bortset fra den mulige indvirkning af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for konklusion med forbehold, giver et retvisende billede af andelsboligforeningens øvrige aktiver, øvrige 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 og foreningens vedtægter.

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med sædvanlig praksis for andelsboligforeninger det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for regnskabsåret 2011. Budgettallene, som fremgår i en særskilt kolonne i tilknytning til resultatopgørelsen, har ikke været underlagt revision.

København, den 9. marts 2012

NymarkChristensen A/S

Registreret revisionsvirksomhed

Kim Olsen

Registreret revisor

Medlem af FSR - danske revisorer

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Sølvgade 93 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og dermed vise om den budgetterede og opkrævede boligafgift er tilstrækkelig, samt give oplysning om andelens værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 5 og opfylde vedtægternes bestemmelser.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i hovedtræk oplyses følgende:

Resultatopgørelsen

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

De i resultatopgørelsens 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.

Indtægter

Boligafgift, lejeindtægter og øvrige indtægter vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Faste driftsomkostninger, administrationsomkostninger og vedligeholdelse vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer.

Selskabsskat og udskudt skat

Foreningen er ikke skattepligtig.

Anvendt regnskabspraksis

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver".

Forslag om overførsel til "Overført resultat" 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grunde og bygninger) er optaget til den højeste værdi af den seneste offentlige vurdering og den seneste gyldige valuarvurdering. Årets op- og nedskrivninger reguleres via posten "Opskrivningshænlæggelser" under egenkapitalen. Der afskrives ikke på bygninger og grunde.

Installationer, andre anlæg, driftsmateriel og inventar er optaget til anskaffelsespris med fradrag af foretagne afskrivninger. Afskrivning foretages lineært over 5-30 år.

Tilgodehavender

Tilgodehavender er optaget til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Der føres en separat konto for "Opskrivningshænlæggelser samt kursreguleringer af prioritetsgæld".

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse af grunde og bygninger.

Langfristet gæld

Prioritetsgæld og gæld til kreditinstitutter er indregnes til skattemæssig kursværdi. Årets kursregulering foretages via posten "kursreguleringer" under egenkapitalen.

Lån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse indregnes ikke i balancen, men noteoplyses.

Kortfristet gæld

Kortfristet gæld indregnes til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december

	Realiseret 2011	Budget 2011 Ikke Revideret	Realiseret 2010
Indtægter			
Boligafgift	486.000	486.000	473.000
Gebyrer v/salg af andele	0	0	2.000
Vaskeri inkl. vaskemidler	3.395	3.000	2.177
Indtægter i alt	489.395	489.000	477.177
Faste driftsomkostninger			
Grundskyld samt renovation	54.743	59.000	55.402
Ejendomsforsikringer	15.058	16.000	14.827
Vand	23.345	35.000	26.616
Elektricitet	7.291	14.000	10.422
Rengøring - trapper m.v.	13.968	18.000	13.200
Faste driftsomkostninger i alt	114.405	142.000	120.467
Administrationsomkostninger			
Møder og sommerfest	9.726	12.000	10.836
Kontorhold, porto og gebyrer	785	3.000	1.403
Årets revision	18.750	20.000	17.969
Revision ekstraarbejder tidligere år	3.750	0	5.625
Formand	6.000	6.000	6.000
Administration	14.000	14.000	16.250
Valuar	0	10.000	9.375
Energimærkning	0	0	11.250
Kontingenter	2.002	0	1.980
Administrationsomkostninger i alt	55.013	65.000	80.688

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december

	Realiseret 2011	Budget 2011 Ikke Revideret	Realiseret 2010
Vedligeholdelse			
Gårdanlæg	18.560	20.000	24.676
Småanskaffelser	5.834	0	4.794
Fjernvarmeservice	0	7.000	5.947
Blikkenslager- og kloakservice	966	0	0
Facade mv.	2.469	0	2.436
El og antenne	1.411	0	0
Fællesarbejde/arbejdsweekend	10.489	0	3.142
Låse og porttelefoner	117	0	0
Reparationer og vedligeholdelse	0	40.000	0
Vedligeholdelse i alt	39.846	67.000	40.995
Resultat før finansiering	280.131	215.000	235.027
Finansieringsindtægter			
Bank- og girokonti	373	0	296
Finansieringsindtægter i alt	373	0	296
Finansieringsomkostninger			
Kurstab v/optagelse af nyt lån	0	0	45.418
Realkredit Danmark 6,00 %	0	0	66.677
Realkredit Danmark 4,00 %	63.778	64.000	16.461
Realkredit Danmark variabel	69.805	103.000	71.127
Finansieringsomkostninger i alt	133.583	167.000	199.683
NETTORESULTAT	146.921	48.000	35.640
Likviditets disponering			
Afdrag på prioritetsgæld	47.733	48.000	11.765
Årets resultat til egenkapital	99.188	0	23.875
Likviditets disponering i alt	146.921	48.000	35.640

Balance pr. 31. december

	Note	2011	2010
AKTIVER			
Grunde og bygninger til vurdering			
Anskaffelsessum anslået, primo		1.400.000	1.400.000
Altan- og facadeprojekt		0	2.811.079
Opskrivning, primo		17.038.921	9.500.000
Årets regulering		-7.538.921	7.538.921
Grunde og bygninger til vurdering i alt		10.900.000	21.250.000
Altan- og facadeprojekt uden for vurdering			
Anskaffelsessum, primo		2.811.079	0
Årets tilgang		138.598	0
Årets afgang		0	0
Altan- og facadeprojekt uden for vurdering i alt		2.949.677	0
Grunde og bygninger i alt	1	13.849.677	21.250.000
Tilgodehavender			
Varmeregnskab		0	3.988
Andre tilgodehavender		0	5.842
Tilgodehavender i alt		0	9.830
Likvide beholdninger			
Kasse		2.000	2.000
Danske Bank - kt. 2918 447		294.191	245.137
Likvide beholdninger i alt		296.191	247.137
Omsætningsaktiver i alt		296.191	256.967
AKTIVER I ALT		14.145.868	21.506.967

Balance pr. 31. december

	Note	2011	2010
PASSIVER			
Egenkapital			
Andelsindskud			
Andelsindskud		22.000	22.000
Andelsindskud i alt		22.000	22.000
Opskrivningshenlæggelser			
Opskrivning af ejendommen, primo		17.038.921	9.500.000
Årets regulering af ejendommen		-7.538.921	7.538.921
Regulering af prioritetsgæld til kursværdi, primo		126.916	111.550
Årets regulering af prioritetsgæld til kursværdi		-82.986	15.366
Opskrivningshenlæggelser i alt		9.543.930	17.165.837
Overført resultat			
Overført resultat tidligere år		723.811	688.171
Årets resultat		146.921	35.640
Overført resultat i alt		870.732	723.811
Egenkapital i alt		10.436.662	17.911.648
Langfristet gæld			
Realkredit Danmark, 4,00 %, 2010, 20 år		1.356.502	1.404.235
Realkredit Danmark, variabel, 2006, 30 år		2.300.000	2.300.000
Regulering af prioritetsgæld til kursværdi, primo		-126.916	-111.550
Årets regulering af prioritetsgæld til kursværdi		82.986	-15.366
Langfristet gæld i alt		3.612.572	3.577.319
Kortfristet gæld			
Varmeregnskab		9.350	0
Omkostninger		69.284	0
Afsat til revision og regnskabsassistance		18.000	18.000
Kortfristet gæld i alt		96.634	18.000
Gæld i alt		3.709.206	3.595.319
PASSIVER I ALT		14.145.868	21.506.967

Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser
Andelsværdi

2
3

Noter til resultatopgørelse og balance

Note	2011	2010
1 Grunde og bygninger		
Den offentlige ejendomsværdi udgør	<u>10.900.000</u>	<u>10.900.000</u>
Valuarvurdering udgør	<u></u>	<u>21.250.000</u>
2 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser		
Sikkerhedsstillelser		
Pantebreve nominelt DKK 3.716.000 er stillet til sikkerhed for prioritetsgæld.		
Afgivne garantier		
Foreningen har stillet garantier for andelshavere vedrørende andelsboliglån.		
3 Andelsværdi		
Opgørelse efter lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber med 952 m ² som fordelingsfaktor.		
<u>§ 5, stk. 2</u>	c) offentlig værdi	b) handelsværdi
Andelsværdi		
Egenkapital iflg. årsrapport	<u>10.436.662</u>	<u>17.911.648</u>
Bestyrelsen foreslår andelsværdien pr. m² sat til	<u>10.962,88</u>	<u>18.814,76</u>
Andelsindskud i DKK	<u>22.000</u>	<u>22.000</u>
Værdien pr. indskudt andelskrone	<u>474,39</u>	<u>814,17</u>