



**GYRN · LOPS · BRANDT**  
Statsautoriserede revisorer A/S

## Andelsboligforeningen Sølvgadehus

### Årsrapport for 2010/11

### 27. 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](mailto:kbh@glb.dk) · [www.glb.dk](http://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	13-17
NOTER TIL BALANCE	18-23
ØVRIGE NOTER	24-26
LIKVIDITETSOVERSIGT	27
BUDGET FOR ÅRET 2011/12	28-30

## GENERELLE OPLYSNINGER

### NAVN

Andelsboligforeningen Sølvgadehus  
Sølvgade 3-11 og Borbergade 19-25  
1307 og 1300 København K  
Matrikelnummer: Sankt Annæ Vester Kvarter, København 655  
CVR-nr.. 75 48 69 28

### BESTYRELSE

Michael Christiansen (formand)  
Lone Engmann  
René Matthies  
Inger Fischer  
Susanne Nielsen

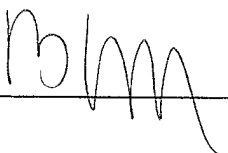
### ADMINISTRATOR

Grubbe Advokater Advokatanpartsselskab  
Åbenrå 31  
Postbox 63  
1002 København K  
Telefon 33 13 11 35  
Telefax 33 93 11 41  
E-mail: grubbe@grubbe-advo.dk

### REVISION

Gyrn • Lops • Brandt  
Statsautoriserede Revisorer A/S  
Ved Vesterport 6, 5. sal  
1612 København V  
Telefon 38879911  
Telefax 38876104  
E-mail: kbh@glb.dk

Godkendt på foreningens generalforsamling den <sup>29</sup> / / 2011  
Dirigent:

  
\_\_\_\_\_

## BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2010/11 for Andelsboligforeningen Sølvgadehus.

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. september 2010 - 31. august 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 31. oktober 2011

### Administrator:



Grubbe Advokater Advokatanpartsselskab

### Bestyrelse:

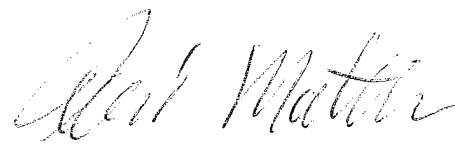


Michael Christiansen

(formand)



Lone Engmann



René Matthies



Inger Fischer



Susanne Nielsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

### **Til andelshaverne i andelsboligforeningen Sølvgadehus**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Sølvgadehus for regnskabsåret 1. september 2010 - 31. august 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. 31. august 2011 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2010 - 31. august 2011 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

København den 31. oktober 2011  
Gyrn · Lops · Brandt  
Statsautoriserede Revisorer A/S



Jørgen Jørgensen  
statsautoriseret revisor

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Sølvgadehus 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. 774.472. 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 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 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 resultatopgørelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Omkostninger**

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

### **Finansielle poster**

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

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 fremførelse, 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 overførelse 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.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 offentlige ejendomsvurdering (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.

### **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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **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 24 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.

### **Andelsværdi**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 25. 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

	<u>Note</u>	Realiseret <u>2010/11</u> kr.	Budget <u>2010/11</u> (ej revideret) kr.	Realiseret <u>2009/10</u> kr.
<b><u>Indtægter:</u></b>				
Boligafgift	1	3.532.328	3.651.000	3.421.628
Lejeindtæger	2	1.654.792	1.700.000	1.716.122
Vaskeriindtægter		130.075	125.000	125.730
Antenne indtægter		403.930	377.000	366.673
Fortjeneste ved salg af andel	3	1.997.003	1.800.000	2.783.900
Andre indtægter	4	61.409	5.000	12.693
<b>INDTÆGTER I ALT</b>		<b><u>7.779.537</u></b>	<b><u>7.658.000</u></b>	<b><u>8.426.746</u></b>
<b><u>Omkostninger:</u></b>				
Ejendomsskat og forsikringer	5	1.203.985	1.174.000	1.112.059
Forbrugsafgifter	6	422.937	470.000	401.425
Renholdelse	7	499.494	549.000	466.127
Vedligeholdelse, løbende	8	788.614	503.000	432.544
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	9	2.747.656	3.060.000	4.723.058
Administrationsomkostninger	10	410.395	420.000	367.673
Øvrige foreningsomkostninger	11	179.491	120.000	106.408
Antenne signallevering, Copy-Dan m.v.		401.378	371.000	361.186
<b>OMKOSTNINGER I ALT</b>		<b><u>6.653.950</u></b>	<b><u>6.667.000</u></b>	<b><u>7.970.480</u></b>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>		<b><u>1.125.587</u></b>	<b><u>991.000</u></b>	<b><u>456.266</u></b>

Resultatopgørelse for 2010/11

	<u>Note</u>	Realiseret 2010/11 kr.	Budget 2010/11 (ej revideret) kr.	Realiseret 2009/10 kr.
Finansielle indtægter	12	10.346	15.000	76.628
Finansielle omkostninger	13	<u>1.365.437</u>	<u>1.348.000</u>	<u>1.414.248</u>
<b>FINANSIELLE POSTER, NETTO</b>		<u><b>1.355.091</b></u>	<u><b>1.333.000</b></u>	<u><b>1.337.620</b></u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<u><b>-229.504</b></u>	<u><b>-342.000</b></u>	<u><b>-881.354</b></u>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>				
Overført til næste år		<u>-229.504</u>	<u>-342.000</u>	<u>-881.354</u>
<b>DISPONERET I ALT</b>		<u><b>-229.504</b></u>	<u><b>-342.000</b></u>	<u><b>-881.354</b></u>
---o0o---				
<b>Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:</b>				
Årets resultat		-229.504	-342.000	-881.354
Fortjeneste ved salg af andel		-1.997.003	-1.800.000	-2.783.900
Betalte prioritetsafdrag		-1.019.433	-950.000	-902.141
Genopretning og renovering af ejendommen		<u>2.747.656</u>	<u>3.060.000</u>	<u>4.723.058</u>
<b>Resultat af ordinær drift</b>		<b>-498.284</b>	<b>-32.000</b>	<b>155.663</b>
Ekstraordinære indtægter ved salg af andel		1.997.003	1.800.000	2.783.900
Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering		<u>-2.747.656</u>	<u>-3.060.000</u>	<u>-4.723.058</u>
<b>Årets resultat med fradrag af prioritets- afdrag og hensættelser</b>		<u><b>-1.248.937</b></u>	<u><b>-1.292.000</b></u>	<u><b>-1.783.495</b></u>

Balance pr. 31. august 2011- AKTIVER -

	<u>Note</u>	<u>2010/11</u>	<u>2009/10</u>
		kr.	kr.
Ejendommen, matr.nr. Sankt Annæ Vester Kvarter, København 655 (Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2010 efter påklage kr. 138.000.000)	14	138.000.000	135.000.000
<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>		<u>138.000.000</u>	<u>135.000.000</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		<u>138.000.000</u>	<u>135.000.000</u>
Indestående i Grundejernes Investeringsfond		0	421.981
Restancer, andelshavere		0	17.990
Beboerkonto, andelssalg		0	3.075
Varmeregnskab	20	0	23.342
Andre tilgodehavender	15	214.824	21.064
Forudbetalte omkostninger	16	536.401	625.431
<b>TILGODEHAVENDER</b>		<u>751.225</u>	<u>1.112.883</u>
<b>LIKVIDE BEHOLDNINGER</b>	17	<u>393.198</u>	<u>4.041.873</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		<u>1.144.423</u>	<u>5.154.756</u>
<b>AKTIVER</b>		<u><u>139.144.423</u></u>	<u><u>140.154.756</u></u>

Balance pr. 31. august 2011- P A S S I V E R -

	<u>Note</u>	<u>2010/11</u> kr.	<u>2009/10</u> kr.
<b>Egenkapital excl. andre reserver</b>			
Andelsindskud		1.243.940	1.220.665
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		103.245.076	100.245.076
Overført resultat m.v.		4.499.006	9.326.441
<b>Egenkapital excl. andre reserver</b>		<u>108.988.022</u>	<u>110.792.182</u>
 <b>Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)</b>			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		5.372.403	0
<b>Andre reserver</b>		<u>5.372.403</u>	<u>0</u>
 <b>EGENKAPITAL</b>	18	<u>114.360.425</u>	<u>110.792.182</u>
 Prioritetsgæld	19	23.219.642	26.958.459
Varmeregnskab	20	137.102	0
Forudbetalt løbende boligafgift		7.434	5.578
Forudbetalt leje og deposita		836.517	800.800
Varmedeposita		9.000	3.800
Øvrig gæld	21	574.302	1.593.937
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	22	<u>24.783.997</u>	<u>29.362.574</u>
 <b>PASSIVER</b>		<u>139.144.423</u>	<u>140.154.756</u>

Eventualforpligtelser m.v., nøgletal og andelsværdier, note 23-24-25

**Noter til resultatopgørelse for 2010/11**

	Realiseret <b>2010/11</b> kr.	Budget <b>2010/11</b> (ej revideret) kr.	Realiseret <b>2009/10</b> kr.
<b><u>Note 1. Boligafgift</u></b>			
Boligafgift - medlemmer	3.335.188	3.494.000	3.265.948
Garageleje og p-pladser samt kældre - medlemmer	197.140	157.000	155.680
	<b>3.532.328</b>	<b>3.651.000</b>	<b>3.421.628</b>
<b><u>Note 2. Lejeindtægter</u></b>			
Lejeindtægter, beboelses- og erhvervslejemål	905.615	933.000	945.945
Garageleje og p-pladser samt kældre - ikke medlemmer	749.177	767.000	770.177
	<b>1.654.792</b>	<b>1.700.000</b>	<b>1.716.122</b>
<b><u>Note 3. Fortjeneste ved salg af andel</u></b>			
Salg af lejebolig nr. 22	947.153		
Salg af lejebolig nr. 97	1.049.850		
	<b>1.997.003</b>	<b>1.800.000</b>	<b>2.783.900</b>
<b><u>Note 4. Andre indtægter</u></b>			
Påkravsgebyr	0	0	1.380
Ventelistegebyr	1.500	0	1.300
Tilskud efter lov om privat byfornyelse, trapper 1996	4.888	5.000	9.088
Andre indtægter (lønsumsafgifter retur fra SKAT)	55.021	0	925
	<b>61.409</b>	<b>5.000</b>	<b>12.693</b>
<b><u>Note 5. Ejendomsskat og forsikringer</u></b>			
Ejendomsskatter	1.054.642	1.020.000	960.050
Forsikringer	149.343	154.000	152.009
	<b>1.203.985</b>	<b>1.174.000</b>	<b>1.112.059</b>

**Noter til resultatopgørelse for 2010/11**

	Realiseret <b>2010/11</b> <hr/> kr.	Budget <b>2010/11</b> (ej revideret) <hr/> kr.	Realiseret <b>2009/10</b> <hr/> kr.
<b><u>Note 6. Forbrugsafgifter</u></b>			
Vand-forbrug garager	5.160		5.735
Vandafgift	308.970	350.000	280.376
El-forbrug garager	29.578		33.537
Elforbrug fællesarealer	80.789	120.000	83.937
Refusion af el-afgifter	-1.560	0	-2.160
	<hr/> <b>422.937</b> <hr/>	<hr/> <b>470.000</b> <hr/>	<hr/> <b>401.425</b> <hr/>
<b><u>Note 7. Renholdelse</u></b>			
Vicevært	328.964	340.000	293.442
Trappevask	94.380	95.000	91.685
Graffiti afrensning	3.750	0	1.875
Lønsumsafgift	0	18.000	18.223
Sociale ydelser	5.072	5.000	4.173
Snerydning	3.736	10.000	6.474
Kørsel affald	-10	0	0
Anden renholdelse	24.150	20.000	17.283
Renovationssække	0	21.000	0
Fælles gårdanlæg	39.452	40.000	32.972
	<hr/> <b>499.494</b> <hr/>	<hr/> <b>549.000</b> <hr/>	<hr/> <b>466.127</b> <hr/>



**Noter til resultatopgørelse for 2010/11**

	Realiseret <b>2010/11</b> kr.	Budget <b>2010/11</b> (ej revideret) kr.	Realiseret <b>2009/10</b> kr.
<b><u>Note 8. Vedligeholdelse, løbende</u></b>			
Drift af vaskeri	57.843		45.496
Varmeanlæg	3.119		12.760
Elektriker	9.526		16.963
Maler	7.913		0
Tømrer	1.411		68.867
Udskiftning beslag til vinduer	97.597		0
Murer	628		5.991
VVS	279.438		75.493
Glarmester	4.656		0
Kloakarbejde	21.996		931
Elevator	32.095		32.449
Epoxybehandling trappe og 2 tørrerum	53.359		0
Andre installationer	4.854		12.642
Anden vedligeholdelse	72.037		30.305
<b>Mellemsum øvrig vedligeholdelse</b>	<b>646.472</b>	<b>370.000</b>	<b>301.897</b>
Vedligeholdelse af garager og parkeringspladser	57.173	30.000	28.873
Elektrolyse	11.862	11.000	10.781
Elevatorabonnement	72.602	90.000	89.946
Arbejdsweekend	505	2.000	1.047
	<b>788.614</b>	<b>503.000</b>	<b>432.544</b>
<b><u>Note 9. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</u></b>			
Maling indgangspartier a conto	123.175	200.000	0
Nyt låsesystem	320.000	350.000	0
Renovering læmur, kældertrapper, murværk og sokkel	0	0	167.107
Altanprojekt a conto	2.304.481	2.510.000	4.426.166
Skydelåge mod Adalgade	0	0	129.785
	<b>2.747.656</b>	<b>3.060.000</b>	<b>4.723.058</b>

**Noter til resultatopgørelse for 2010/11**

	Realiseret <b>2010/11</b>	Budget <b>2010/11</b> (ej revideret)	Realiseret <b>2009/10</b>
	kr.	kr.	kr.
<b><u>Note 10. Administrationsomkostninger</u></b>			
Administrationshonorar	298.228	312.000	261.376
Revision og regnskabsmæssig assistance	44.447	42.000	41.159
Varmeregnskabshonorar inkl. kontrolmanual	49.991	48.000	48.207
Gebyrer m.v.	17.729	18.000	16.931
	<b>410.395</b>	<b>420.000</b>	<b>367.673</b>
<b><u>Note 11. Øvrige foreningsomkostninger</u></b>			
Bestyrelseshonorar	50.000	50.000	50.000
Valuarvurdering	25.000	0	0
Kontorartikler	5.875	9.000	8.388
Blomster og gaver	3.226	3.000	1.516
Møder og generalforsamling	12.157	20.000	13.570
Telefon	12.262	10.000	10.023
ABF kontingent	12.375	12.000	11.756
Kørselsgodtgørelse	2.338	2.000	1.358
Omkostninger ved voldgiftssag	15.000	0	0
Ejendommens andel i varmeudgifter	1.712	4.000	3.996
Annonceudgifter	0	0	1.451
Andre foreningssudgifter	4.194	10.000	9.170
Internet udgifter	608	0	154
Tab lejere	34.744	0	-4.974
	<b>179.491</b>	<b>120.000</b>	<b>106.408</b>
<b><u>Note 12. Finansielle indtægter</u></b>			
Renteindtægter bank	2.950	15.000	76.628
Renteindtægter Grundejernes Investeringsfond	7.396	0	0
	<b>10.346</b>	<b>15.000</b>	<b>76.628</b>

Noter til resultatopgørelse for 2010/11

	Realiseret <b>2010/11</b>	Budget <b>2010/11</b> (ej revideret)	Realiseret <b>2009/10</b>
	kr.	kr.	kr.
<b><u>Note 13. Finansielle omkostninger</u></b>			
Prioritetsrenter og bidrag	1.228.549	1.348.000	1.414.248
Omkostning ved omprioritering	29.368	0	0
Kurstab ved indfrielse af lån	106.983	0	0
Renter bank	537	0	0
	<b><u>1.365.437</u></b>	<b><u>1.348.000</u></b>	<b><u>1.414.248</u></b>

**Noter til balance pr. 31. august 2011**

	<u>2010/11</u>	<u>2009/10</u>
	kr.	kr.
<b><u>Note 14. Ejendommen, matr.nr. Sankt Annæ Vester Kvarter,</u></b>		
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. september	135.000.000	135.000.000
Årets opskrivning	<u>3.000.000</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. august</b>	<b><u>138.000.000</u></b>	<b><u>135.000.000</u></b>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. august 2011. Det vurderes, at dagsværdien kan fastsættes til senest kendte offentlige ejendomsværdi med tillæg af værdien af de forbedringsarbejder på ejendommen, som måtte være afholdt efter vurderingstidspunktet.

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2010 efter påklage udgør kr. 138.000.000, og der er ikke afholdt forbedringsarbejder efter denne dato, så ejendommen er værdiansat til kr. 138.000.000

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

Ejendommen er jf. valuarvurdering af 15. april 2011 vurderet til kr. 135.000.000.

**Note 15. Andre tilgodehavender**

Særskilte opkrævninger	10.395	19.940
Indgående moms, udlej. lokaler	7.077	0
Indgående moms, fælles	11.428	0
Andre tilgodehavender (inkl. moms og lønsum retur fra SKAT)	182.668	1.124
Tilgodehavende forsikringserstatning	<u>3.256</u>	<u>0</u>
	<b><u>214.824</u></b>	<b><u>21.064</u></b>

Noter til balance pr. 31. august 2011

	<u>2010/11</u>	<u>2009/10</u>
	kr.	kr.
<b><u>Note 16. Forudbetalte omkostninger</u></b>		
Ejendomsskat	366.266	327.392
Forsikringer	0	111.789
Vandafgifter	94.888	114.640
Elevatorabonnement KONE	23.529	23.529
YouSee september	31.466	27.734
Copydan september-december	12.278	12.591
Andersen Rengøring	7.974	7.756
	<u>536.401</u>	<u>625.431</u>
<b><u>Note 17. Likvide beholdninger</u></b>		
Danske Bank 4180 4400944210	47.324	13.459
Aftaleindlånskonto	0	3.900.000
Bank (kassekreditmaks. kr. 825.000)	326.062	108.047
Kassebeholdning	12.053	10.000
Vicevært konto, Danske Bank	7.759	10.367
	<u>393.198</u>	<u>4.041.873</u>

Noter til balance pr. 31. august 2011

	<u>2010/11</u>	<u>2009/10</u>
	kr.	kr.
<b><u>Note 18. Egenkapital</u></b>		
<b>Andelsindskud</b>		
Saldo pr. 1. september	1.220.665	1.220.665
Tilgang nye andele, bolig nr. 22 og 97	23.275	0
Saldo pr. 31. august	<u>1.243.940</u>	<u>1.220.665</u>
<b>Reserve for opskrivning af foreningens ejendom</b>		
Saldo pr. 1. september	100.245.076	100.245.076
Årets op- eller nedskrivning	3.000.000	0
Saldo pr. 31. august	<u>103.245.076</u>	<u>100.245.076</u>
<b>Overført resultat m.v.</b>		
Saldo pr. 1. september	9.326.441	4.790.695
Almindelig reservefond pr. 1. september	0	6.191.572
Kursreguleringsfond prioritetsgæld	774.472 -	774.472
Overført til reserve værdiforringelse ejendom	- 5.372.403	0
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering	- 229.504 -	881.354
Saldo pr. 31. august	<u>4.499.006</u>	<u>9.326.441</u>
<b>Reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering m.v.</b>		
Saldo pr. 1. september	0	0
Overført fra overført resultat m.v.	5.372.403	0
Saldo pr. 31. august	<u>5.372.403</u>	<u>0</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u>114.360.425</u>	<u>110.792.182</u>

Noter til balance pr. 31. august 2011

	<u>2010/11</u>	<u>2009/10</u>
	kr.	kr.
<b><u>Note 19. Prioritetsgæld</u></b>		
De enkelte prioritetslån er beskrevet nærmere på side 23.		
<b><u>Note 20. Varmeregnskab</u></b>		
Varmeregnskab 2010/11		
Indbetalt aconto	714.188	605.026
Fjernvarmeomkostning	<u>577.086</u>	<u>628.368</u>
	<b><u>-137.102</u></b>	<b><u>23.342</u></b>
Varmeregnskab i alt	<u><b>-137.102</b></u>	<u><b>23.342</b></u>
<b><u>Note 21. Øvrig gæld</u></b>		
Skyldige omkostninger:		
Dong el	12.385	
Krøyer & Larsen VVS	698	
Binau Låse & Sikring	29.610	
Glarmester	355	
Kone A/S	4.603	
KE varme	51.861	
Moms til lejere	111.255	
Feriepenge	1.869	
Gyrn, Lops, Brandt	<u>47.125</u>	
Skyldige omkostninger i alt	259.761	1.320.892
Skyldig prioritetsrenter	184.210	234.585
Skyldig A-skat m.v.	18.104	10.768
Skyldig moms	<u>112.227</u>	<u>27.692</u>
	<b><u>574.302</u></b>	<b><u>1.593.937</u></b>

Noter til balance pr. 31. august 2011

2010/11	2009/10
kr.	kr.

**Note 22. Gældsforpligtelser**

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 22.232.981 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld reduceret med afdrag i førstkommende år. Der henvises i øvrigt til note 19.

**Note 23. Eventualforpligtelser m.v.**

Sikkerhedsstillelser: Der er tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 2.000.000 til sikkerhed for kassekredit bankmellemværende.

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

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 24 lejligheder siden den 19. maj 1994, og foreningen udlejer fortsat 3 lejligheder og 11 erhvervslejemål til ikke-medlemmer.



Noter til balance pr. 31. august 2011

	Kurs	Restløbetid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Nominal restgæld	Obligations- restgæld	Næste års afdrag	Kursværdi
Nytkredit obligationslån opr. 3.000.000. Pålydende rente 4,5% p.a. konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Effektiv rentesats 4,5% p.a.	100	8	60.744	88.056	1.176.911	1.176.911	92.063	1.176.911
Realkredit Danmark, flexlån F3 opr. 6.838.000. Lånet er inkonvertibelt og kurs 100,72 Effektiv rentesats 4,43% p.a. Lånet rentetilpasses hvert 3. år, næste gang 1. januar 2014	100,72	14	184.376	299.065	4.487.434	4.500.019	254.927	4.532.419
Realkredit Danmark, flexgarantilån opr. 4.474.000. Indfriet pr. 30. december 2010.	0	0	130.568	36.438	0	0	0	0
Realkredit Danmark, kontantlån opr. 12.081.000. Pålydende rente 4% p.a., konvertibelt og derfor maks. Kurs 100. Effektiv rentesats 4,5624% p.a.	99,02	16	502.700	415.356	9.768.058	10.162.389	434.633	10.062.798
Realkredit Danmark, kontantlån opr. 4.234.000. Pålydende rente 4% p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Effektiv rentesats 4,47% p.a.	99,02	21	183.587	101.471	3.667.667	3.827.671	106.083	3.790.160
Realkredit Danmark, kontantlån opr. 2.147.000. Indfriet pr. 8. juni 2011	0	0	124.253	30.620	0	0	0	0
Realkredit Danmark, kontantlån opr. 4.168.000. Pålydende rente 4% p.a. konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Effektiv rentesats 4,2936% p.a.	97,47	29	99.642	48.428	4.119.572	4.243.861	98.956	4.136.491
Reduktion skyldige prioritetsrenter Kuponrente ved indfrielse I alt			<u>1.285.870</u> -50.375 -6.946 <u>1.228.549</u>	<u>1.019.434</u>	<u>23.219.642</u>	<u>23.910.851</u>	<u>986.662</u>	<u>23.698.779</u>

Øvrige noter pr. 31. august 2011

**Note 24. Nøgletal**

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Sølvgadehus 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:

<b>Boligtype</b>	<b>Antal</b>	<b>Areal (kvm)</b>
Andelsboliger	99	7.710
Kommuneandele	4	361
Boliglejemål	3	226
Erhvervslejemål (ekskl. kælder 273 m2)	11	550
	<b>117</b>	<b>8.847</b>

Garageanlæg er ikke medregnet i ovenstående areal.

**Beregnete nøgletal for foreningen**

1. Værdioppgørelser pr. 31. august:

	<b>2010/11</b>	<b>2009/10</b>
	<b>kr./kvm.</b>	<b>kr./kvm.</b>
	<b>total</b>	<b>total</b>
Offentlig ejendomsvurdering (incl. garageanlæg) pr. kvm.	15.599	15.259
Valuarvurdering (incl. garageanlæg) pr. kvm.	15.259	0
	<b>2010/11</b>	<b>2009/10</b>
	<b>kr./kvm.</b>	<b>kr./kvm.</b>
	<b>andele</b>	<b>andele</b>
Offentlig ejendomsvurdering (incl. garageanlæg) pr. kvm.	17.098	17.045
Foreslået andelsværdi	13.444	13.444
Reserver uden for andelsværdi	666	544
Andel i foreningens nettogæld m.v.	2.988	3.057
	<b>17.098</b>	<b>17.045</b>

Øvrige noter pr. 31. august 2011

	2010/11	2009/10
	kr./kvm.	kr./kvm.
<u>2. Den løbende drift:</u>		
Regnskabsmæssige procenttal:		
Vedligeholdelse	39	58
Øvrige omkostninger	35	32
Finansielle poster netto	15	0
Afdrag	11	10
<b>Udgifter m.v.</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
<b>Boligafgift i pct. af de samlede ejendomsindtægter</b>	<b>45</b>	<b>41</b>

Note 25. Beregning af andelsværdi

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

Egenkapital pr. 31. august 2011		114.360.425
Heraf generalforsamlingsbestemte reserver		<u>-5.372.403</u>
Foreningens egenkapital reduceret med generalforsamlingsbestemte reserver		108.988.022
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	23.219.642	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-23.698.779</u>	<u>-479.137</u>
		<b>108.508.886</b>
Værdi pr. indskudskrone (afrundet)	<u>108.508.886</u>	<b>87,23</b>
	1.243.940	
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den. 22. november 2010)		<b>87,23</b>

Øvrige noter pr. 31. august 2011

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele

<u>Boligtype</u>	<u>Indskud pr. andelstype (kr.)</u>	<u>Indskud i alt (kr.)</u>	<u>Andelsværdi pr. andelstype (kr.)</u>	<u>Andelsværdi inkl. indskud (kr.)</u>
65 m2	10.025	20.050	874.481	1.748.962
66 m2	10.175	10.175	887.565	887.565
68 m2	10.475	230.450	913.734	20.102.148
72 m2	11.100	33.300	968.253	2.904.759
76 m2	11.715	11.715	1.021.899	1.021.899
79 m2	12.175	693.975	1.062.025	60.535.425
85 m2	13.100	78.600	1.142.713	6.856.278
94 m2	14.500	29.000	1.264.835	2.529.670
105 m2	16.200	81.000	1.413.126	7.065.630
<u>Kommuneandele</u>		<u>55.675</u>	0	<u>4.856.530</u>
<u>99</u>		<u>1.243.940</u>		<u>108.508.866</u>

Bestyrelsen gør samtidig opmærksom på, at de vedtagne andelsværdier eventuelt skal nedsættes, såfremt der inden næste ordinære generalforsamling fremkommer en ny offentlig vurdering, hvor ejendommens værdi er mindre end den værdi, som ejendommen er opført til i denne årsrapport.

## Likviditetsoversigt pr. 31. august 2011

		<u>31/8 2011</u> kr.
<b>Disponible beløb:</b>		
Andre tilgodehavender	214.800	
Forudbetalte omkostninger	536.400	
Disponibel påkassekredit (kreditmaks. kr. 825.000)	1.151.100	
Likvide beholdninger	<u>67.100</u>	1.969.400
 <b>Diverse gældsposter:</b>		
Varmeregnskab	137.100	
Forudbetalt løbende boligafgift	7.500	
Varmedeposita	9.000	
Øvrig gæld	<u>574.300</u>	<u>727.900</u>
<b>LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. AUGUST 2011</b>		<b><u><u>1.241.500</u></u></b>
 Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. september 2010		4.376.300
Formue tilgang i årets løb:		
Forøgelse af deposita	35.700	
Optagelse af lån	4.168.000	
Tilgang nye andele (andelsindskud)	<u>23.300</u>	<u>4.227.000</u>
		8.603.300
Formueafgang i årets løb:		
Årets underskud efter prioritetsafdrag og hensættelser	1.248.900	
Indfrielse af lån	<u>6.112.900</u>	<u>7.361.800</u>
<b>LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. AUGUST 2011</b>		<b><u><u>1.241.500</u></u></b>

I ovennævnte likviditetsoverskud pr. 31. august 2011 er kassekreditens maksimum medtaget med kr. 825.000.

## Budget for året 2011/12 med sammenligningstal

	Budget 2011/12 (ej revideret)	Realiseret 2010/11	Budget 2010/11 (ej revideret)
<b><u>Indtægter:</u></b>			
Boligafgift - medlemmer	3.368.000	3.335.188	3.494.000
Garageleje og p-pladser samt kældre - medlemm	209.000	197.140	157.000
Lejeindtægter, beboelses- og erhvervslejemål	884.000	905.615	933.000
Garageleje og p-pladser samt kældre - ikke medl	759.000	749.177	767.000
Vaskeriindtægter	130.000	130.075	125.000
Antenne indtægter	0	403.930	377.000
Fortjeneste ved salg af andel	0	1.997.003	1.800.000
Ventelistegebyr	0	1.500	0
Tilskud efter lov om privat byfornyelse, trapper	1.000	4.888	5.000
Antenne indtægter	417.000	0	0
Andre indtægter	0	55.021	0
	<b>5.768.000</b>	<b>7.779.537</b>	<b>7.658.000</b>
<b><u>Omkostninger:</u></b>			
Ejendomsskatter	1.150.000	1.054.642	1.020.000
Forsikringer	160.000	149.343	154.000
Vandafgift	320.000	314.130	350.000
Elforbrug fællesarealer	100.000	110.367	120.000
Refusion af el-afgifter	-1.000	-1.560	0
Vicevært	366.000	328.964	340.000
Trappevask	96.000	94.380	95.000
Graffiti afrensning	4.000	3.750	0
Lønsumsafgift	0	0	18.000
Sociale ydelser	5.000	5.072	5.000
Snerydning	10.000	3.736	10.000
Kørsel affald	0	-10	0
Anden renholdelse	30.000	24.150	20.000
Renovationssække	0	0	21.000
Fælles gårdanlæg	40.000	39.452	40.000
Vedligeholdelse, løbende	500.000	646.472	370.000
Arbejdsweekend	2.000	505	2.000
Elektrolyse	10.000	11.862	11.000
Vedligeholdelse af garager og parkeringspladser	30.000	57.173	30.000
Elevatorabonnement	80.000	72.602	90.000
Vedligeholdelse, genopretning og renovering (maling indgangspartier kr 50.000, altaner kr. 140.000, evt. tab voldgiftssag kr. 250.000)	440.000	2.747.656	3.060.000
Administrationshonorar	332.000	298.228	312.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	43.000	44.447	42.000
Varmeregnskabshonorar inkl. kontrolmanual	50.000	49.991	48.000
Gebyrer m.v.	18.000	17.729	18.000
Bestyrelseshonorar	50.000	50.000	50.000
Valuarvurdering	25.000	25.000	0
Kontorartikler	6.000	5.875	9.000
Blomster og gaver	3.000	3.226	3.000
	<b>3.869.000</b>	<b>6.157.182</b>	<b>6.238.000</b>
<b>Transport</b>	<b>3.869.000</b>	<b>6.157.182</b>	<b>6.238.000</b>

## Budget for året 2011/12 med sammenligningstal

	Budget 2011/12 (ej revideret)	Realiseret 2010/11	Budget 2010/11 (ej revideret)
<b>Transport</b>	<b>3.869.000</b>	<b>6.157.182</b>	<b>6.238.000</b>
Møder og generalforsamling	20.000	12.157	20.000
Telefon	10.000	12.262	10.000
ABF kontingent	13.000	12.375	12.000
Kørselsgodtgørelse	2.000	2.338	2.000
Omkostninger ved voldgiftssag	0	15.000	0
Ejendommens andel i varmeudgifter	0	1.712	4.000
Andre foreningssudgifter	5.000	4.194	10.000
Antenne signallevering, Copy-Dan m.v.	417.000	0	0
Internet udgifter	0	608	0
Tab lejere	0	34.744	0
Antenne signallevering, Copy-Dan m.v.	0	401.378	371.000
<b>OMKOSTNINGER I ALT</b>	<b>4.336.000</b>	<b>6.653.950</b>	<b>6.667.000</b>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>	<b>1.432.000</b>	<b>1.125.587</b>	<b>991.000</b>
<b><u>Finansielle poster:</u></b>			
Renteindtægter Grundejernes Investeringsfond	0	7.396	0
Renteindtægter bank	0	2.950	15.000
Prioritetsrenter og bidrag	-1.044.000	-1.228.549	-1.348.000
Omkostninger ved omprioritering	0	-29.368	0
Kurstab ved omprioritering	0	-106.983	0
Renter bank	0	-537	0
<b>FINANSIELLE POSTER, NETTO</b>	<b>1.044.000</b>	<b>1.355.091</b>	<b>1.333.000</b>
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>388.000</b>	<b>-229.504</b>	<b>-342.000</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>388.000</b>	<b>-229.504</b>	<b>-342.000</b>
<b><u>Forslag til resultatdisponering:</u></b>			
Overført til næste år	388.000	-229.504	-342.000
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>388.000</b>	<b>229.504</b>	<b>-342.000</b>

## Budget for året 2011/12 med sammenligningstal

	Budget 2011/12 (ej revideret)	Realiseret 2010/11	Budget 2010/11 (ej revideret)
<b>Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsfradrag og hensættelser:</b>			
Årets resultat	388.000	-229.504	-342.000
Betalte prioritetsafdrag	-1.082.000	-1.019.433	-950.000
Genopretning og renovering af ejendommen	440.000	2.747.656	3.060.000
<b>Resultat af ordinær drift</b>	<b>-254.000</b>	<b>1.498.719</b>	<b>1.768.000</b>
Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering	-440.000	-2.747.656	-3.060.000
<b>Årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser</b>	<b>-694.000</b>	<b>-1.248.937</b>	<b>-1.292.000</b>

### LIKVIDITETSOVERSIGT FOR ÅRET 2011/12

#### Likviditetsoversigt for året 2011/12

Likviditetsoverskud pr. 1. september 2011	1.241.500
Årets budgetterede resultat 2011/12 efter prioritetsafdrag og hensættelser	-694.000
<b>Likviditetsoverskud pr. 31. august 2012</b>	<b>547.500</b>

I ovennævnte likviditetsoverskud pr. 31. august 2011 er kassekreditens maksimum medtaget med kr. 825.000.

Foranstående budget for perioden 1. september 2011 - 31. august 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.



## Andelsboligforeningen Sølvgadehus

### VEDRØRENDE ÅRSREGNSKABET FOR 2010/11

#### **1. Revision af regnskabsåret for 2010/11**

Som foreningens generalforsamlingsvalgte revisor har vi foretaget den vedtægtsbestemte revision af årsregnskabet for Andelsboligforeningen Sølvgadehus for 2010/11.

#### **2. Konklusion på det udførte revisionsarbejde samt revisionspåtegning**

Den udførte revision har ikke givet anledning til forbehold eller supplerende oplysninger i revisionspåtegningen.

Såfremt foreningens ledelse godkender årsregnskabet i den foreliggende form, vil vi afgive følgende revisionspåtegning:

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Sølvgadehus for regnskabsåret 1. september 2010 - 31. august 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 årsregnskabet. 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 revisionshandlinger, 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.

### **Konklusion**

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2011 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2010 - 31. august 2011 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

### **3. Revisionens formål, tilrettelæggelse og udførelse mv.**

I vort revisionsprotokollat af 19. oktober 2009 har vi redegjort for revisionens formål, tilrettelæggelse og udførelse. Endvidere er beskrevet ansvarsfordelingen mellem foreningens ledelse og os.

### **4. Forretningsgange og intern kontrol**

Vi har som led i revisionen gennemgået foreningens registreringssystemer og interne kontroller.

Foreningens ledelse har som sædvanlig praksis i andelsboligforeninger, valgt af få foreningens bogholderi med tilhørende betalingsfunktion varetaget af ekstern administrator. Foreningens ledelse foretager godkendelse af bilag inden fremsendelse til administrator, hvorefter administrator foretager betaling af bilagene. For faste omkostninger har foreningens ledelse godkendt tilmelding til betalingsservice.

Da det ikke er praktisk muligt for foreningens ledelse, at foretage godkendelse på betalingstidspunktet skal vi i henhold til god revisionsskik anbefale, at ledelsens efterfølgende gennemgang og vurdering af bogføring og årsregnskab tilrettelægges under hensyntagen hertil.

Der er ikke foretaget uanmeldt beholdningseftersyn i årets løb. På baggrund af foreningens anvendelse af ekstern administrator, er det vor opfattelse, at et uanmeldt beholdningseftersyn ikke vil bibringe yderligere revisionsmæssig overbevisning og dokumentation.

Konstaterer vi under vor revision uregelmæssigheder, skal vi udvide revisionen med henblik på at afklare årsagen til de fundne uregelmæssigheder. Vi har ikke i forbindelse med vor revision af årsregnskabet for 2010/11 afdækket uregelmæssigheder, men som anført kan vi ikke give sikkerhed for, at uregelmæssigheder ikke forekommer.

#### 5. Kommentarer og supplerende specifikationer til årsregnskabet

1. Ejendommens værdikonto, kr. 138.000.000.

Vi har kontrolleret foreningens adkomst til ejendommen samt værdiansættelsen af denne. Vi har endvidere kontrolleret tinglyste panthæftelser og sikret os, at de er korrekt indarbejdet i årsregnskabet.

2. Gæld til kreditinstitutter, kr. 23.219.642.

Vi har foretaget afstemning af prioritetsgæld samt kontrolleret den foretagne kursregulering til gælden. Vi har endvidere påset at årets renteomkostning stemmer til bogføringen.

3. Andre tilgodehavender kan specificeres således:

Lønsum og moms retur fra Skat	172.743
Vaskeri aug	10.825
Til administrator	-900
	<u>182.668</u>

4. Forudbetalt løbende boligafgift kr. 7.434 kan specificeres således:

Bolig 18	5.034
Bolig 8	1.200
Bolig 4	1.200
	<u>7.434</u>

## 6. Øvrige arbejdsopgaver

I forbindelse med revisionen af årsregnskabet har vi bistået foreningen med udarbejdelsen af årsregnskabet ligesom vi har assisteret med udarbejdelse af likviditetsoversigt pr. statusdagen.

Vi har ydet assistance med opgørelsen af foreningens skattepligtige indkomst for 2010/11, herunder udarbejdet bilag indeholdende specifikationer til foreningens selvangivelse for 2010/11.

## 7. Øvrige oplysninger

I overensstemmelse med danske revisionsstandarder indhenter vi herunder regnskabsberetning fra ledelsen til bekræftelse af årsregnskabets fuldstændighed.

I henhold til danske revisionsstandarder skal vi informere ledelsen om forhold, som ikke er korrigeret i årsregnskabet i den foreliggende form, fordi ledelsen vurderer dem som værende uvæsentlige både enkeltvis og sammenlagt for årsregnskabet som helhed.

Der er ikke konstateret forhold, som ikke er indarbejdet i årsregnskabet i den foreliggende form.

I forbindelse med revisionen har vi forespurgt ledelsen om risikoen for, at årsregnskabet kan indeholde væsentlige fejl som følge af besvigelser, samt hvorvidt ledelsen har kendskab til konstaterede eller formodede besvigelser.

Ledelsen har oplyst, at der efter ledelsens vurdering ikke er særlig risiko for besvigelser, og at foreningen i forhold til foreningens størrelse og karakter har et effektivt kontrolmiljø, der afdækker risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet herunder fejlinformation forårsaget af besvigelser.

Ledelsen har endvidere oplyst, at man ikke har kendskab til konstaterede eller formodede besvigelser.

I forbindelse med vores revision er vi ikke blevet bekendt med forhold, der indikerer eller vækker mistanke om besvigelser af betydning for årsregnskabet .

## 8. Ledelsens regnskaberklæring vedrørende 2010/11

Denne regnskaberklæring afgives til revisor i forbindelse med revisors revision af årsregnskabet for Andelsboligforeningen Sølvgadehus for regnskabsåret 2010/11.

Foreningens ledelse bekræfter efter bedste overbevisning følgende forhold, ved vor underskrift på nærværende revisionsprotokollat:

- Der her ikke været uregelmæssigheder eller besvigelser, som har omfattet ledelsen eller medlemmer, der har en væsentlig rolle i regnskabsaflæggelsen eller i foreningens interne kontroller, eller andre, hvor besvigelsen kunne have haft væsentlig indvirkning på årsregnskabet. Endvidere vurderes det, at der ikke er nogen risiko for væsentlig fejlinformation som følge af besvigelser.
- Alle oplysninger om vor viden om enhver påstand om besvigelser eller mistanke herom, der vedrører årsregnskabet, og som er meddelt af medlemmer, nuværende som tidligere eller andre er videregivet til revisor.
- Årsregnskabet indeholder ikke væsentlige fejlinformationer, ligesom der ikke fremkommer væsentlige udeladelser i forhold til lovgivningens oplysningskrav.
- Alle aktuelle eller mulige overtrædelser af lovgivningen, hvis konsekvens skal overvejes i forbindelse med udarbejdelsen af årsregnskabet er oplyst til revisor.
- Vi har ikke kendskab til begivenheder eller forhold, der ligger efter regnskabsårets udløb, som kan rejse betydelig tvivl om værdien af foreningens aktiver og forpligtelser eller foreningens mulighed for at fortsætte driften.
- Samtlige aktiver er indregnet i balancen. Aktiverne er tilstede, tilhører foreningen og er forsvarligt målt, herunder at foretagne nedskrivninger er tilstrækkelige til at dække den risiko, der hviler på aktiverne.
- Foreningens aktiver er ikke behæftet med ejendomsforbehold eller er pantsat samt at der på ejendommen ikke er tinglyst servitutter om hjemfaldsforpligtelse eller tilskudsdeklaration udover det omfang, der er oplyst i årsrapporten.
- Alle forpligtelser, såvel aktuelle forpligtelser som eventualforpligtelser, er indarbejdet og oplyst i årsregnskabet. Endvidere er alle garantier og sikkerhedsstillelser overfor tredjemand oplyst i årsregnskabet.
- Alle supplerende oplysninger omkring ejendommens areal, andelshaveres hæftelsesforhold mv. som ledelsen har forsynet årsregnskabet med, er korrekte og fyldestgørende.

## 9. Revisors erklæring

I henhold til lov om godkendte revisorer og revisionsvirksomheder skal vi oplyse,

- at vi opfylder lovgivningens krav til revisors uafhængighed, og
- at vi under revisionen har modtaget alle de oplysninger, vi har anmodet om

København, den 31. oktober 2011

**Gyrn • Lops • Brandt**

**Statsautoriserede Revisorer A/S**

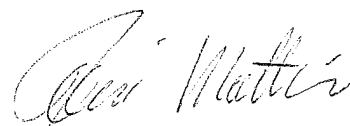
  
Jørgen Jørgensen  
statsautoriseret revisor

Forelagt for bestyrelsen den 1

2011

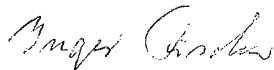
  
Michael Christiansen

  
Lone Engmann



René Matthies

(formand)

  
Inger Fischer

  
Susanne Nielsen