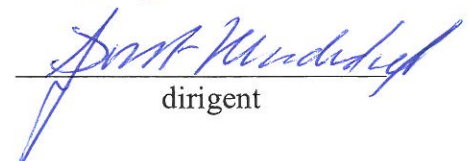




**A/B RØDTJØRN LØKKEN
RØDTJØRNVEJ 2-36
5200 ODENSE V**

Godkendt på andelsbolig-
foreningens generalforsamling
den 26/3 2012


dirigent

ÅRSRAPPORT 2011



INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
PÅTEGNINGER	
Bestyrelsens og administrators påtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning	2
ÅRSREGNSKAB (5. ÅR)	
Regnskabspraksis	3
Resultatopgørelse	4
Balance pr. 31. december 2011	5-6
Noter	7-10



BESTYRELSENS OG ADMINISTRATORS PÅTEGNING

Bestyrelsen aflægger hermed årsrapport for 2011 for A/B Rødtjørnløkken.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og foreningens vedtægter.

Den valgte regnskabspraksis er hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 23. februar 2012

BESTYRELSEN

Lotte Brun

John Palm

Charlotte Christensen

John Jespersen

John Astrup

ADMINISTRATOR

Claus Groth Christoffersen
GRAM Ejendomsadministration ApS



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til andelshaverne i A/B Rødtjørnløkken

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Rødtjørnløkken for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2011, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser og foreningens vedtægter.

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

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen 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

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført vores 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 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 af bestyrelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af bestyrelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

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

Odense, den 23. februar 2012

REVISIONSFIRMAET AXEL GRAM I·S

Torben Plinius
registreret revisor



REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for 2011 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse A og foreningens vedtægter.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse

Indtægter og omkostninger

Boligafgift fra andelshavere og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen i den periode, indtægterne og omkostningerne vedrører, uanset betalingstidspunktet.

Vedligeholdelse

Beløb til fremtidig vedligeholdelse omkostningsføres i resultatopgørelsen og indregnes som en hensat forpligtelse i balancen.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Ejendommen måles til kostpris. Under hensyntagen til det retvisende billede af årsrapporten og andelsboligforeningslovens bestemmelser om værdiansættelse, foretages der ikke afskrivninger på ejendommen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til det beløb, vi forventer at modtage.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Hensatte forpligtelser

Hensættelsen omfatter en generel hensættelse til vedligeholdelse, genopretning, forbedringer og/eller fornyelser på ejendommen. Beløbet indregnes under hensatte forpligtelser i balancen, idet der er væsentlig usikkerhed med hensyn til størrelsen af de fremtidige udgifter hertil samt tidspunkt for afholdelse af udgifterne.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til nominel restgæld.

Andelsværdier

I henhold til bestemmelserne i Andelsboligforeningsloven og foreningens vedtægter er der udarbejdet forslag fra bestyrelsen til priser på andelene, til godkendelse på generalforsamlingen. Prisforslaget fremgår som særskilt note.



RESULTATOPGØRELSE

<u>Note</u>	Budget 2012	2011	2010
1 Boligyldelse	1.178.784	1.149.984	1.135.584
2 Boligomkostninger	-130.865	-130.510	-118.998
DÆKNINGSBIDRAG	1.047.919	1.019.474	1.016.586
3 Administrationsomkostninger	-69.557	-71.995	-67.599
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	978.362	947.479	948.987
4 Finansielle indtægter	150	131	176
5 Finansielle omkostninger	-967.100	-948.573	-949.328
BUDGETRESULTAT	11.412	-963	-165
Prioritetsafdrag	121.600	119.278	115.700
ÅRETS RESULTAT	133.012	118.315	115.535



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2011

<u>Note</u>		<u>2010</u>
	A K T I V E R	
	<u>ANLÆGSAKTIVER</u>	
6	<u>Materielle anlægsaktiver</u>	
	Ejendommen Rødtjørnvej 2-36	
		<u>30.635.000</u> <u>30.635.000</u>
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>30.635.000</u> <u>30.635.000</u>
	 <u>OMSÆTNINGSAKTIVER</u>	
	<u>Likvide beholdninger</u>	
	Totalbanken	
		<u>30.033</u> <u>37.093</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>30.033</u> <u>37.093</u>
	 A K T I V E R I A L T	
		<u>30.665.033</u> <u>30.672.093</u>



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2011

<u>Note</u>		<u>2010</u>
	PASSIVER	
	<u>EGENKAPITAL</u>	
	Andelsindskud, 18 andele	6.196.344 6.196.344
	Overført resultat, primo	422.872 307.337
	Årets resultat	<u>118.315 115.535</u>
	EGENKAPITAL I ALT	<u>6.737.531 6.619.216</u>
	<u>HENSATTE FORPLIGTELSER</u>	
7	Henlæggelser til vedligeholdelse	<u>30.033 37.093</u>
	<u>GÆLDSFORPLIGTELSER</u>	
	<u>Langfristede gældsforpligtelser</u>	
8	Prioritetsgæld	<u>23.889.181 24.008.459</u>
	<u>Kortfristede gældsforpligtelser</u>	
9	Skyldige omkostninger	<u>8.288 7.325</u>
	GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	<u>23.897.469 24.015.784</u>
	PASSIVER I ALT	<u>30.665.033 30.672.093</u>
10	ANDELSVÆRDI	
11	PANTSÆTNINGER	
12	BUDGETKONSEKVEN	



NOTER

	Budget 2012	2011	2010
1 <u>BOLIGYDELSE</u>			
Boligydelse	<u>1.178.784</u>	<u>1.149.984</u>	<u>1.135.584</u>
2 <u>BOLIGOMKOSTNINGER</u>			
Forsikringer	19.352	16.355	16.395
Ejendomsskatter	61.963	59.441	55.529
Renovation	31.550	31.390	30.630
Elektriker	0	0	-2.523
Maler	0	0	19.000
Havearbejde	9.000	12.386	0
Vinterhold	9.000	0	0
Småanskaffelser mv.	0	1.498	100
Energimærkning	0	4.000	0
Algebehandling af tag	0	12.500	0
Selvrisiko ved forsikringskade	0	0	5.000
Anvendt af vedligeholdelseskonto	0	-7.060	-5.133
	<u>130.865</u>	<u>130.510</u>	<u>118.998</u>
3 <u>ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER</u>			
Kontingent - Grundejerforening	43.200	43.200	43.200
Administration, grundhonorar	*) 16.352	16.041	12.500
Administration, ekstraarbejder	0	1.000	0
Revision	4.300	4.200	4.200
Kontorhold	500	579	226
Bankgebyrer mv.	500	419	283
Hjemmeside	300	1.093	2.000
PBS	1.705	1.697	1.699
Arbejdsskedeforsikring	0	1.685	1.646
Arbejdsdage og møder	700	0	254
Generalforsamling	500	335	493
Fester	1.500	1.746	1.098
	<u>69.557</u>	<u>71.995</u>	<u>67.599</u>
4 <u>FINANSIELLE INDTÆGTER</u>			
Totalbanken	<u>150</u>	<u>131</u>	<u>176</u>
5 <u>FINANSIELLE OMKOSTNINGER</u>			
Realkredit Danmark, renter	845.500	829.295	833.628
Realkredit Danmark, afdrag	121.600	119.278	115.700
	<u>967.100</u>	<u>948.573</u>	<u>949.328</u>

*) Fra 1. januar 2011 er administrationsarbejde blevet momspligtigt.



		Ejendommen Rødtjørnvej 2-36	
6	<u>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER</u>		
	Kostpris 1. januar 2011		30.635.000
	Tilgang i årets løb		0
	Afgang i årets løb		0
	Kostpris 31. december 2011		<u>30.635.000</u>
	Regnskabsmæssig værdi 31. december 2011		<u>30.635.000</u>
	Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2010		<u>31.000.000</u>
		<u>2011</u>	<u>2010</u>
7	<u>HENLÆGGELSER TIL VEDLIGEHOLDELSE</u>		
	Henlæggelse til vedligeholdelse primo	37.093	42.226
	Årets henlæggelse til vedligeholdelse	0	0
	Anvendt i året	-7.060	-5.133
		<u>30.033</u>	<u>37.093</u>
8	<u>PRIORITETSGÆLD</u>		
		Renter	Kursværdi
		pr. 31/12	pr. 31/12
		2011	2011
		<u>2011</u>	<u>2011</u>
	Realkredit Danmark (nom. tkr. 4.902) Flexlån, restløbetid 24 år - rente 3,0576%	159.142	119.278
	Realkredit Danmark (nom. tkr. 19.606) Flexlån, restløbetid 4 år - rente 2,798%	670.153	0
		<u>829.295</u>	<u>119.278</u>
		<u>23.889.181</u>	<u>24.429.428</u>
Foreningen har pr. 31. december 2011 ingen renteswapaftaler.			
		<u>2011</u>	<u>2010</u>
9	<u>SKYLDIGE OMKOSTNINGER</u>		
	Administrator	4.088	3.125
	Revision	4.200	4.200
		<u>8.288</u>	<u>7.325</u>



10 ANDELSVÆRDI

Beregning af andelenes værdi pr. 31. december 2011 i henhold til Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2, litra a samt vedtægternes § 14, litra a.

Egenkapital den 31. december 2011 6.737.531

Egenkapitalen fordeles efter vedtægternes § 6, stk. 1 efter indskud. Andelenes samlede indskud udgør kr. 6.196.344.

Dette svarer for den enkelte andel til kurs $(6.737.531/6.196.344) =$ 108,73

<u>Andelsbolig</u>	<u>Indskud</u>	<u>Andel i formue</u>
Rødtjørnvej 2	368.830	401.044
Rødtjørnvej 4	368.830	401.044
Rødtjørnvej 6	295.064	320.835
Rødtjørnvej 8	295.064	320.835
Rødtjørnvej 10	368.830	401.044
Rødtjørnvej 12	368.830	401.044
Rødtjørnvej 14	295.064	320.835
Rødtjørnvej 16	295.064	320.835
Rødtjørnvej 18	295.064	320.835
Rødtjørnvej 20	295.064	320.835
Rødtjørnvej 22	368.830	401.044
Rødtjørnvej 24	368.830	401.044
Rødtjørnvej 26	368.830	401.044
Rødtjørnvej 28	368.830	401.044
Rødtjørnvej 30	368.830	401.044
Rødtjørnvej 32	368.830	401.044
Rødtjørnvej 34	368.830	401.044
Rødtjørnvej 36	368.830	401.044
Afrundningsdifference	0	-7
	<u>6.196.344</u>	<u>6.737.531</u>

11 PANTSÆTNINGER

Gæld til realkreditinstitut på kr. 23.889.181 er sikret ved pant i grunde og bygninger. De pantsatte aktivers regnskabsmæssige værdi er kr. 30.635.000.



12 BUDGETKONSEKvens

Ved godkendelse af budget vil boligydelsen for 2012 se ud som følger:

<u>Andelsbolig</u>	<u>Pr. måned</u>	<u>Pr. år</u>
Rødtjørnvej 2	5.847	70.166
Rødtjørnvej 4	5.847	70.166
Rødtjørnvej 6	4.678	56.133
Rødtjørnvej 8	4.678	56.133
Rødtjørnvej 10	5.847	70.166
Rødtjørnvej 12	5.847	70.166
Rødtjørnvej 14	4.678	56.133
Rødtjørnvej 16	4.678	56.133
Rødtjørnvej 18	4.678	56.133
Rødtjørnvej 20	4.678	56.133
Rødtjørnvej 22	5.847	70.166
Rødtjørnvej 24	5.847	70.166
Rødtjørnvej 26	5.847	70.166
Rødtjørnvej 28	5.847	70.166
Rødtjørnvej 30	5.847	70.166
Rødtjørnvej 32	5.847	70.166
Rødtjørnvej 34	5.847	70.166
Rødtjørnvej 36	5.847	70.166
Afrundingsdifference		-6
		<u>1.178.784</u>

Budgettet er gældende fra 1. januar 2012.