

A/B RØDTJØRNLØKKEN
RØDTJØRNVEJ 2-36
5200 ODENSE V

Godkendt på andelsbolig-
foreningens generalforsamling
den 21/3 2011


dirigent

ÅRSRAPPORT 2010

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
PÅTEGNINGER	
Bestyrelsens påtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning	2
ÅRSREGNSKAB (4. ÅR)	
Regnskabspraksis	3
Resultatopgørelse	4
Balance pr. 31. december 2010	5-6
Noter	7-10

BESTYRELSENS PÅTEGNING

Bestyrelsen aflægger hermed årsrapport for 2010 for A/B Rødtjørnløkken.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber og foreningens vedtægter.

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

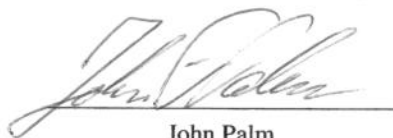
Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 12. februar 2011

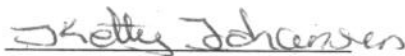
BESTYRELSEN



Lotte Brun



John Palm



Ketty Johansen



John Jespersen



John Astrup

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til andelshaverne

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Rødtjørnløkken for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2010, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven og Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Revisionen har ikke omfattet de i årsregnskabet indeholdte budgettal.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven og Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. 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 2010 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2010 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Odense, den 12. februar 2011

REVISIONSFIRMAET AXEL GRAM I/S

Torben Pliniussen
registreret revisor

REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for 2010 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse A med de fravigelser og tilpasninger der følger af foreningens særlige forhold samt Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse

Indtægter og omkostninger

Indtægter og omkostninger er indregnet i resultatopgørelsen med de beløb der vedrører regnskabsåret.

Væsentlige resultatposter er periodiseret pr. statusdagen.

Vedligeholdelse

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

Balance

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver 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.

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>	<u>Budget 2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
1 Boligydelse	1.135.584	1.135.584	1.236.384
2 Boligomkostninger	-106.796	-118.998	-106.935
DÆKNINGSBIDRAG	<u>1.028.788</u>	<u>1.016.586</u>	<u>1.129.449</u>
3 Administrationsomkostninger	-70.707	-67.599	-67.981
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	<u>958.081</u>	<u>948.987</u>	<u>1.061.468</u>
4 Finansielle indtægter	200	176	2.615
5 Finansielle omkostninger	-948.600	-949.328	-1.063.233
BUDGETRESULTAT	<u>9.681</u>	<u>-165</u>	<u>850</u>
Prioritetsafdrag	117.900	115.700	105.448
ÅRETS RESULTAT	<u><u>127.581</u></u>	<u><u>115.535</u></u>	<u><u>106.298</u></u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2010

<u>Note</u>		<u>2009</u>
	A K T I V E R	
	<u>ANLÆGSAKTIVER</u>	
6	<u>Materielle anlægsaktiver</u>	
	Ejendommen Rødtjørnvej 2-36	30.635.000 30.635.000
		<hr style="width: 100%;"/>
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>30.635.000</u> <u>30.635.000</u>
		<hr style="width: 100%;"/>
	<u>OMSÆTNINGSAKTIVER</u>	
	<u>Likvide beholdninger</u>	
	Totalbanken	37.093 42.226
		<hr style="width: 100%;"/>
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>37.093</u> <u>42.226</u>
		<hr style="width: 100%;"/>
	AKTIVER I ALT	<u>30.672.093</u> <u>30.677.226</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2010

<u>Note</u>		<u>2009</u>
	PASSIVER	
	<u>EGENKAPITAL</u>	
	Andelsindskud, 18 andele	6.196.344 6.196.344
	Overført resultat, primo	307.337 201.039
	Årets resultat	<u>115.535 106.298</u>
	EGENKAPITAL I ALT	<u>6.619.216 6.503.681</u>
	 <u>HENSATTE FORPLIGTELSER</u>	
7	Henlæggelser til vedligeholdelse	<u>37.093 42.226</u>
	 <u>GÆLDSFORPLIGTELSER</u>	
	<u>Langfristede gældsforpligtelser</u>	
8	Prioritetsgæld	<u>24.008.459 24.124.159</u>
	<u>Kortfristede gældsforpligtelser</u>	
9	Skyldige omkostninger	<u>7.325 7.160</u>
	GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	<u>24.015.784 24.131.319</u>
	 PASSIVER I ALT	<u>30.672.093 30.677.226</u>
10	ANDELSVÆRDI	
11	PANTSÆTNINGER	
12	BUDGETKONSEKVENNS	

NOTER

	<u>Budget 2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
1	<u>BOLIGYDELSE</u>		
	Boligydelse	1.135.584	1.236.384
	<u>1.135.584</u>	<u>1.135.584</u>	<u>1.236.384</u>
2	<u>BOLIGOMKOSTNINGER</u>		
	Forsikringer	16.355	13.552
	Ejendomsskatter	59.441	51.753
	Renovation	31.000	29.740
	Elektriker	0	2.523
	Maler	0	14.365
	Gård, have	0	4.113
	Kloak	0	683
	Småanskaffelser mv.	0	784
	Selvrisiko ved forsikringskade	0	0
	Anvendt af vedligeholdelseskonto	0	-10.578
	<u>106.796</u>	<u>118.998</u>	<u>106.935</u>
3	<u>ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER</u>		
	Kontingent - Grundejerforening	43.200	43.200
	Administration, grundhonorar	15.625	13.138
	Revision	4.200	4.100
	Kontorhold	500	106
	Bankgebyrer mv.	500	798
	Hjemmeside	900	0
	PBS	1.697	1.947
	Arbejdsskedeforsikring	1.685	1.598
	Bestyrelsesarbejde	0	1.000
	Arbejdsdage og møder	700	869
	Generalforsamling	500	404
	Fester	1.000	821
	Gaver	200	0
	<u>70.707</u>	<u>67.599</u>	<u>67.981</u>
4	<u>FINANSIELLE INDTÆGTER</u>		
	Totalbanken	200	2.615
	<u>200</u>	<u>176</u>	<u>2.615</u>
5	<u>FINANSIELLE OMKOSTNINGER</u>		
	Realkredit Danmark, renter	830.700	957.785
	Realkredit Danmark, afdrag	117.900	105.448
	<u>948.600</u>	<u>949.328</u>	<u>1.063.233</u>

		Ejendommen <u>Rødtjørnvej 2-36</u>
6	<u>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER</u>	
	Kostpris 1. januar 2010	30.635.000
	Tilgang i årets løb	0
	Afgang i årets løb	0
	Kostpris 31. december 2010	<u>30.635.000</u>
	Regnskabsmæssig værdi 31. december 2010	<u>30.635.000</u>
	Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2010	<u>31.000.000</u>

		<u>2010</u>	<u>2009</u>
7	<u>HENLÆGGELSER TIL VEDLIGEHOLDELSE</u>		
	Henlæggelse til vedligeholdelse primo	42.226	52.804
	Årets henlæggelse til vedligeholdelse	0	0
	Anvendt i året	-5.133	-10.578
		<u>37.093</u>	<u>42.226</u>

8	<u>PRIORITETSGÆLD</u>	Renter	Afdrag	Restgæld	Kursværdi
		<u>2010</u>	<u>2010</u>	pr. 31/12 <u>2010</u>	pr. 31/12 <u>2010</u>
	Realkredit Danmark (nom. tkr. 4.902) Flexlån, restløbetid 25 år - rente 3,0576%	163.475	115.700	4.402.459	4.518.168
	Realkredit Danmark (nom. tkr. 19.606) Flexlån, restløbetid 5 år - rente 2,798%	670.153	0	19.606.000	20.007.335
		<u>833.628</u>	<u>115.700</u>	<u>24.008.459</u>	<u>24.525.503</u>

Foreningen har pr. 31. december 2010 ingen renteswapaftaler.

		<u>2010</u>	<u>2009</u>
9	<u>SKYLDIGE OMKOSTNINGER</u>		
	Administrator	3.125	3.060
	Revision	4.200	4.100
		<u>7.325</u>	<u>7.160</u>

10 ANDEL SVÆRDI

Beregning af andelenes værdi pr. 31. december 2010 i henhold til Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2, litra a samt vedtægternes § 14, litra a.

Egenkapital den 31. december 2010 6.619.216

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 $(6.619.216/6.196.344) =$ 106,82

<u>Andelsbolig</u>	<u>Indskud</u>	<u>Andel i formue</u>
Rødtjørnvej 2	368.830	394.001
Rødtjørnvej 4	368.830	394.001
Rødtjørnvej 6	295.064	315.201
Rødtjørnvej 8	295.064	315.201
Rødtjørnvej 10	368.830	394.001
Rødtjørnvej 12	368.830	394.001
Rødtjørnvej 14	295.064	315.201
Rødtjørnvej 16	295.064	315.201
Rødtjørnvej 18	295.064	315.201
Rødtjørnvej 20	295.064	315.201
Rødtjørnvej 22	368.830	394.001
Rødtjørnvej 24	368.830	394.001
Rødtjørnvej 26	368.830	394.001
Rødtjørnvej 28	368.830	394.001
Rødtjørnvej 30	368.830	394.001
Rødtjørnvej 32	368.830	394.001
Rødtjørnvej 34	368.830	394.001
Rødtjørnvej 36	368.830	394.001
Afrundningsdifference	0	-2
	<u>6.196.344</u>	<u>6.619.216</u>

11 PANTSÆTNINGER

Gæld til realkreditinstitut på kr. 24.008.459 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 2011 se ud som følger:

<u>Andelsbolig</u>	<u>Pr. måned</u>	<u>Pr. år</u>
Rødtjørnvej 2	5.633	67.594
Rødtjørnvej 4	5.633	67.594
Rødtjørnvej 6	4.506	54.075
Rødtjørnvej 8	4.506	54.075
Rødtjørnvej 10	5.633	67.594
Rødtjørnvej 12	5.633	67.594
Rødtjørnvej 14	4.506	54.075
Rødtjørnvej 16	4.506	54.075
Rødtjørnvej 18	4.506	54.075
Rødtjørnvej 20	4.506	54.075
Rødtjørnvej 22	5.633	67.594
Rødtjørnvej 24	5.633	67.594
Rødtjørnvej 26	5.633	67.594
Rødtjørnvej 28	5.633	67.594
Rødtjørnvej 30	5.633	67.594
Rødtjørnvej 32	5.633	67.594
Rødtjørnvej 34	5.633	67.594
Rødtjørnvej 36	5.633	67.594
Afrundningsdifference		6
		<u>1.135.584</u>

Budgettet er gældende fra 1. januar 2011.