

EJERFORENINGEN NORDSTRAND,
FREDERIKSHAVN

ÅRSRAPPORT

2010

29. REGNSKABSÅR

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Introduktion.....	2
Bestyrelsens beretning.....	3 - 4
Den uafhængige revisors påtegning.....	5 - 6
Anvendt regnskabspraksis.....	7 - 8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december.....	9
Balance 31. december.....	10
Noter.....	11 - 13
Forslag til budget 1. januar - 31. december 2011:	
Fællesudgifter.....	14
Varmeregnskab.....	15
Fællesudgifter og varme for 2011.....	16

INTRODUKTION

Foreningen	Ejerforeningen Nordstrand v/advokat Lars Fogh-Andersen Åstrupvej 9 9800 Hjørring
Administrator	Advokat Lars Fogh-Andersen
Vicevært	Tom Stendahl Pedersen Tlf. 98 42 64 26
Bestyrelse	Margit Pedersen, formand Henrik Carlsen, næstformand Lis Bay Poulsen Mogens Bertelsen Ingelise Hansen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Rimmensalle 89 9900 Frederikshavn
Pengeinstitutter	Danske Bank Danmarksgade 70 E 9900 Frederikshavn Nordjyske Bank Vestergade 21 9300 Sæby Spar Nord Danmarksgade 48 9900 Frederikshavn

BESTYRELSENS BERETNING

Beretningen er gældende for perioden 1. januar - 31. december 2010.

Efter den ordinære generalforsamling den 25. marts konstituerede bestyrelsen sig således:

Margit Pedersen, formand
Henrik Carlsen, næstformand
Mogens Bertelsen, bestyrelsesmedlem
Lis Bay Poulsen, bestyrelsesmedlem
Ingelise Hansen, bestyrelsesmedlem

Suppleant til bestyrelsen:
Else Jepsen

I perioden har været afholdt 9 bestyrelsesmøder.

Margit Pedersen holdt orlov fra bestyrelsen fra 1. maj - 31. oktober 2010. I denne periode fungerede Henrik Carlsen som formand, og Else Jepsen indtrådte i bestyrelsen.

Bestyrelsesarbejdet har i perioden været præget af arbejdet med at finde mulige løsninger til finansiering af den foreslåede renovering af facaderne mod øst og syd, som ønsket af et flertal af de fremmødte på den ordinære generalforsamling.

Bestyrelsen fremsatte derfor forslag om, at renovering af facaderne kunne overgå til egen vedligeholdelse i lighed med indvendig vedligeholdelse. Dette blev forkastet på en ekstraordinær generalforsamling den 17. maj 2010.

Et flertal af bestyrelsen besluttede på bestyrelsesmøde den 9. september 2010 at iværksætte en finansieringsmodel gående ud på, at ejerforeningen skulle give de enkelte ejere mulighed for gennem forudbetaling af deres andel af den samlede renoveringsudgift efter fordelingstal at få renoveret facadepartierne i tilknytning til egen lejlighed, da renoveringen fortsat skal gennemføres i ejerforeningens regi. Skrivelse er tilsendt alle ejere den 5. oktober 2010. Skrivelsen indeholdt en redegørelse for vilkårene for frivillig indbetaling af fællesudgifter. På baggrund af skrivelsen har 48 ejere givet tilsagn om forudbetaling. Det er derfor besluttet at igangsætte udskiftning af facaderne mod øst og syd. Udskiftningen påbegyndes pr. 1. april 2011. Vedligeholdelse og udskiftning af facadepartier for lejligheder tilhørende ejere, der ikke har meldt sig til frivillig indbetaling af fællesudgifter vil ske på grundlag af ejerforeningens vurdering af det konkrete behov for vedligeholdelse og udskiftning samt de økonomiske ressourcer hertil.

BESTYRELSENS BERETNING

Bestyrelsen kan fortsat træffes den 1. onsdag i hver måned fra kl. 18 - 19.

Bestyrelsen:

Margit Pedersen
Formand

Henrik Carlsen
Næstformand

Mogens Bertelsen

Lis Bay Poulsen

Ingelise Hansen

Administrator:

Lars Fogh-Andersen

UDKAST

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til generalforsamlingen i Ejerforeningen Nordstrand, Frederikshavn

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Nordstrand, Frederikshavn for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2010 omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen 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 foreningens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede med henblik på at udforme revisionshandlingerne, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision 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 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 foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2010 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2010 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på, at foreningen har en negativ egenkapital på 3.898.884 kr., som bestyrelsen har oplyst vil blive retableret via fremtidige indbetalinger fra foreningens medlemmer, som hæfter for alle foreningens forpligtelser.

Uden at det har påvirket vores konklusion skal vi oplyse, at forslag til fællesudgifter 2011 og forslag til varmebudget 2011 ikke er omfattet af vores revision.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

UDTALELSE OM BESTYRELSENS BERETNING

Bestyrelsen har ansvaret for at udarbejde en beretning, der indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Revisionen har ikke omfattet bestyrelsens beretning, men vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst beretningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i bestyrelsens beretning er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Frederikshavn, den 4. marts 2011

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Marianne Fog Jørgensen
Statsautoriseret revisor

UDKAST

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejerforeningen Nordstrand, Frederikshavn for 2010 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A. Herudover har foreningen valgt at følge reglerne for klasse B om bestyrelsesberetningen.

Resultatopgørelsens opstillingsform er tilpasset foreningens aktiviteter.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning eller måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde foreningen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå foreningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning eller måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Bidrag fra medlemmer

Som indtægtskriterium er anvendt faktureringsprincippet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og vedligeholdelse.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge samt andre omkostninger til social sikring mv. til foreningens medarbejdere.

Henlæggelse til grundfond

Henlæggelsen beregnes på grundlag af godkendt budget for det pågældende år.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**Finansielle indtægter og omkostninger**

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

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Brugstid

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-5 år

Småanskaffelser med en kostpris på under 12,3 tkr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2010	2009
Bidrag fra medlemmerne		2.722.783	2.392.572
- heraf a'conto varme og vand		-1.121.864	-840.000
Bidrag til fællesudgifter		1.600.919	1.552.572
Lønninger, vicevært og medhjælp	1	-373.096	-391.648
Andre omkostninger	2	-371.019	-347.798
Afskrivninger		-5.083	-7.625
RESULTAT FØR RENTER OG HENLÆGGELSER		851.721	805.501
Andre finansielle indtægter		13	3.040
Andre finansielle udgifter		-292.695	-284.557
RESULTAT FØR HENLÆGGELSER		559.039	523.984
Henlæggelse til grundfond	3	-419.040	-406.850
ÅRETS RESULTAT		139.999	117.134
RESULTATDISPONERING			
Henlæggelse til kapitalkonto		139.999	117.134
		139.999	117.134

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2010	2009
Driftsmateriel og inventar	4	0	5.083
Materielle anlægsaktiver		0	5.083
ANLÆGSAKTIVER		0	5.083
Mellemregning Administrator		22.409	0
Mellemregning Empfang		0	1.675
Mellemregning Altanudvalg		0	9.909
Tilgodehavende hos medlemmer		35.674	0
Varmeregnskab	5	120.119	271.935
Periodeafgrænsningsposter		511	9.287
Tilgodehavender		178.713	292.806
Girobeholdning		14.953	3.349
Nordjyske Bank, 101401-1		284.919	0
Spar Nord, 456-97-01525		424	5.911
Likvide beholdninger		300.296	9.260
OMSÆTNINGSAKTIVER		479.009	302.066
AKTIVER		479.009	307.149
PASSIVER			
Grundfond	6	-4.790.507	-4.776.400
Kapitalkonto	7	831.397	691.398
Vaskeri	8	49.266	53.557
Gildesal	9	10.964	13.114
EGENKAPITAL		-3.898.880	-4.018.331
Spar Nord, 380-88-91149, valotalån		3.050.000	3.170.000
Spar Nord, 457-03-82956 (max. 1.000.000)		997.648	761.855
Nordjyske Bank, 101401-1		0	12.165
Gæld til medlemmer		20.208	0
Mellemregning administrator		0	21.135
Skyldige forbrugsafgifter		183.941	290.142
Skyldige omkostninger	10	113.484	59.200
Skyldige feriepenge, A-skat og arbejdsmarkedsbidrag		12.608	10.983
GÆLDSFORPLIGTELSE		4.377.889	4.325.480
PASSIVER		479.009	307.149

NOTER

	2010	2009	Note
Lønninger			1
Udgiftsført i resultatopgørelsen:			
Løn incl. arbejdsmarkedsbidrag	345.527	366.408	
ATP og lønsumsafgift	26.793	23.776	
Arbejdstøj/julegaver m.v.	776	1.464	
	373.096	391.648	
Andre omkostninger			2
El	74.631	85.449	
Forsikringer	82.320	69.334	
Bestyrelseshonorar	19.250	21.800	
Kontorartikler	1.090	590	
Porto	422	0	
Kontingenter og abonnementer	2.766	780	
EDB-udgifter	8.830	7.783	
Telefon	7.444	6.225	
Renovation	47.757	49.045	
Snerydning	26.014	6.891	
Administration	61.079	59.300	
Revision og regnskabsassistance, ordinært 2010	21.625	20.500	
Tinglysningsafgift	0	1.400	
Drift arbejdsredskaber	13.260	12.351	
Leje stole mv.	343	375	
Øl og vand m.m.	3.488	3.025	
Gaver og blomster	700	150	
Mindre anskaffelser m.m.	0	2.800	
	371.019	347.798	
Henlæggelse til grundfond			3
7.760 m ² á 54,00	419.040	406.850	
Materielle anlægsaktiver			4
		Driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. januar 2010		22.875	
Tilgang		0	
Afgang		0	
Kostpris 31. december 2010		22.875	
Afskrivninger 1. januar 2010		17.792	
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver		0	
Årets afskrivninger		5.083	
Afskrivninger 31. december 2010		22.875	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2010		0	

NOTER

			Note
Varmeregnskab 1. januar - 31. december 2010			
Varmeregnskab:			
Tilgode hos medlemmer 1. januar 2010	-271.935		
Indbetalt	269.948	-1.987	
Årets varmeregnskab:			
Indbetalt af medlemmer	1.121.864		
Afregnet Frederikshavn Forsyning	1.203.470		
Forbrug varme og vand, vaskeri	-11.999	1.191.471	-69.607
Varmeregnskabshonorar 2010			-48.525
Tilgode hos medlemmer pr. 31. december 2010			120.119
Grundfond			
Saldo 1. januar 2010		-4.776.400	
Henlæggelse 2010 - note 3		419.040	
		-4.357.360	6
Renovering af altaner	-3.394		
Kloakservice	-18.601		
Haveanlæg/fliser	-1.815		
Malerarbejde gavle og skure	-2.282		
Energimærkning	-40.375		
Eftersyn elektrolyse	-5.261		
Tagreparation	-11.170		
Renovering indgangspartier	-73.098		
Elektrikere	-42.554		
Varmeanlæg	-111.728		
Facaderenovering, konsulent	-67.500		
Daglig vedligeholdelse	-22.871		
Diverse reparationer	-32.498	-433.147	
Saldo 31. december 2010		-4.790.507	
Kapitalkonto			
Saldo 1. januar 2010		691.398	
Resultatdisponering		139.999	
Saldo 31. december 2010		831.397	7

NOTER

		Note
Vaskeri		8
Resultatopgørelse:		
Indbetalt fra medlemmer	48.100	
Varekøb	-16.345	
Vedligeholdelse	-16.437	
Forbrug, el	-33.690	
Byggestrøm	26.080	
Forbrug, varme og vand	-11.999	
	-52.391	
Årets resultat	-4.291	
Kapitalkonto:		
Saldo 1. januar 2010	53.557	
Årets resultat	-4.291	
Saldo 31. december 2010	49.266	
Gildesal		9
Resultatopgørelse:		
Indbetalt fra medlemmer	7.100	
Varekøb	-200	
Vedligeholdelse	-9.050	
	-9.250	
Årets resultat	-2.150	
Kapitalkonto:		
Saldo 1. januar 2010	13.114	
Årets resultat	-2.150	
Saldo 31. december 2010	10.964	
Skyldige omkostninger		10
Brunata, varmeregnskabshonorar 2010	27.938	
BDO	21.625	
Lønsumsafgift, 4. kvartal 2010	4.427	
Diverse	59.494	
	113.484	

FORSLAG TIL FÆLLESUDGIFTER 2011

Baseret på 2010 med tillæg af cirka 3%

Løn ejendomsfunktionær		355.000
ATP m.v.		30.000
Arbejdstøj m.v.		4.000
Omkostninger		389.000
El i alt	115.000	
Heraf vedrørende vaskeri	24.000	91.000
Forsikringer		75.000
Bestyrelseshonorar		30.000
Kontorhold		7.000
Telefon		4.500
Henlæggelse til vedligehold (7.760 m ² á 39,00 kr.) (ej facade havside)		302.640
Renovation		68.000
Administration		63.000
Revision		21.000
Moms af revision og administration		21.000
Drift arbejdsredskaber		4.000
Renteindtægter		0
Ydelser - nyt lån:		
Afdrag (fordeles på 7.706 m ²)	120.000	
Renteudgifter (fordeles på 7.706 m ²)	208.000	328.000
Renteudgifter kassekredit		60.000
Diverse		260
Øvrige omkostninger		1.075.400
Samlede udgifter		1.464.400
Samlede udgifter pr. måned pr. m²		15,73
Henlæggelse til vedligeholdelse og renovering af facadepartier mod syd og øst over en 10-årig periode, 4.394 m ² á 60,00 kr.		260.000
Samlet udgift hertil pr. m ² pr. måned for lejligheder, der ikke har foretaget straksindbetaling		5,00

FORSLAG TIL VARMEBUDGET 2011

Forbruget er fastlagt på baggrund af erfaringerne fra 2010 og oplysninger fra Forsyningen Frederikshavn.

Anslået samlet forbrug: 1.130.000 kr.

Det samlede forbrug kan specificeres således:

	Beløb incl. moms
Fjernvarmeudgift, anslået til 750 MWh á 1.089 kr.*, afrundet	820.000
Fjernvarmehonorar, anslået	48.000
Vandudgift, forventet 5.100 m ³ á 55,00 kr.*, afrundet	280.000
Varmeudgift til fordeling	1.148.000
Vaskeriet fratrækkes	18.000
Fjernvarmeudgift herefter til fordeling.....	1.130.000
Samlede udgifter pr. måned pr. m ²	12,13

*) Incl. abonnementsafgift og fast afgift.

FÆLLESUDGIFTER OG VARME FOR 2011 PR. KVARTAL

Fordelingstal	Fælles- udgifter (47,19/7706)	Varme (36,39/7760)	I alt	Facadehen- læggelse (15/4394)
54.....	2.548,00	1.965,00	4.513,00	810,00
63.....	2.973,00	2.293,00	5.266,00	945,00
66.....	3.115,00	2.402,00	5.517,00	990,00
67.....	3.162,00	2.438,00	5.600,00	1.005,00
70.....	3.303,00	2.547,00	5.850,00	1.050,00
75.....	3.539,00	2.729,00	6.268,00	1.125,00
96.....	4.530,00	3.493,00	8.023,00	1.440,00

SUPPLA