



Tlf: 96 20 76 00
Frederikshavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Rimmens Alle 89, Box 712
DK-9900 Frederikshavn
CVR-nr. 20 22 26 70

EJERFORENINGEN NORDSTRAND,
FREDERIKSHAVN

ÅRSRAPPORT

2011

30. REGNSKABSÅR

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Introduktion.....	2
Bestyrelsens beretning.....	3 - 4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	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 2012:	
Fællesudgifter.....	14
Varmeregnskab.....	15
Oversigt over fællesudgifter, varme og facadehenlæggelse for 2012.....	16
Facaderenovering.....	17-18

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	Nordjyske Bank Vestergade 21 9300 Sæby Spar Nord Danmarksgade 48 9900 Frederikshavn

BESTYRELSENS BERETNING

Beretningen er gældende for perioden 1. januar - 31. december 2011.

Efter den ordinære generalforsamling den 22. marts konstituerede bestyrelsen sig således:

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

Suppleanter til bestyrelsen:

1. Else Jepsen

Bestyrelsen har vedtaget en funktionsbeskrivelse af ansvarsområde(r) for det enkelte bestyrelsesmedlem.

I perioden har været afholdt 8 bestyrelsesmøder.

Hovedtemaerne i bestyrelsesarbejdet i 2011 har været opfølgning af opfordringer fra generalforsamlingen og renovering af facaderne mod øst og syd. Bestyrelsen har desuden brugt en del tid i forsøg på at efterleve foreningens formål om at drage omsorg for god ro og ordens opretholdelse i ejendommen.

Generalforsamlingen opfordrede til at

- arbejde for en nedbringelse af trækket på kassekreditten,
- undersøge, om der kan opnås mere konkurrencedygtige priser på administrations- og revisionsopgaven, samt
- have specielt fokus på de økonomiske udfordringer i relation til nødvendige vedligeholdelsesarbejder.

Bestyrelsens indstilling er, at kassekreditten i Spar Nord Bank A/S bør udlignes så hurtigt som muligt. Et skridt på vejen hertil er en sammensmeltning af foreningens pengeinstitutarrangementer. Efter forhandling med Spar Nord Bank A/S og Nordjyske Bank A/S er det derfor besluttet, at Spar Nord Bank A/S nu er foreningens hovedpengeinstitut.

Administrator har sammenholdt foreningens revisionsudgifter med udgifter i sammenlignelige foreninger. Foreningens revisorudgift er på niveau med andre ejerforeninger, og det vurderes derfor, at der ikke vil kunne opnås nogen besparelse ved et eventuelt revisorskifte.

Bestyrelsen har kun iværksat de mest nødvendige vedligeholdelsesarbejder, og hvor det har været muligt, er arbejdet udført af ejendomsfunktionæren og/eller en midlertidig ansat medhjælper.

Første etape af udskiftning af facader (i alt 48) blev afsluttet i efteråret 2011. Anden etape med udskiftning i 2012 er iværksat. I alt 37 tilmeldinger er modtaget ved fristens udløb den 1. december 2011.

Bestyrelsen har med jævne mellemrum i løbet af 2011 fået henvendelser om manglende "god ro og orden" med henvisning til § 9 og § 11 i vedtægterne. Bestyrelsen har behandlet henvendelserne og er enige om, at problemstillingerne følges tæt, således at der kan skrives ind, hvis egentlige vedtægts- eller husordensovertrædelser forekommer.

BESTYRELSENS BERETNING

Bestyrelsen kan fortsat træffes i gildesalen den 1. onsdag i måneden fra kl. 18,00 - 19,00.

Bestyrelsen:

Margit Pedersen
Formand

Henrik Carlsen
Næstformand

Mogens Bertelsen

Lis Bay Poulsen

Ingelise Hansen

Lars Fogh-Andersen
Administrator

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til generalforsamlingen i Ejerforeningen Nordstrand, Frederikshavn

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Nordstrand for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Revisionen har ikke omfattet forslag til fællesudgifter 2012, forslag til varmebudget for 2012 samt opgørelser vedrørende facaderenovering, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for foreningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 2011 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

ERKLÆRINGER I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på, at foreningen har en negativ egenkapital på 3.796.558 kr., som bestyrelsen har oplyst vil blive retableret via fremtidige indbetalinger fra foreningens medlemmer, som hæfter for alle foreningens forpligtelser.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Frederikshavn, den 24. februar 2012

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Marianne Fog Jørgensen
Statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejerforeningen Nordstrand, Frederikshavn for 2011 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 og 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 og 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

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	2011	2010
Bidrag fra medlemmerne		2.597.873	2.722.783
- heraf a'conto varme og vand		-1.129.888	-1.121.864
Bidrag til fællesudgifter		1.467.985	1.600.919
Lønninger, vicevært og medhjælp	1	-394.752	-373.096
Andre omkostninger	2	-405.813	-371.019
Afskrivninger		0	-5.083
RESULTAT FØR RENTER OG HENLÆGGELSER		667.420	851.721
Andre finansielle indtægter		5.635	13
Andre finansielle udgifter		-281.959	-292.695
RESULTAT FØR HENLÆGGELSER		391.096	559.039
Henlæggelse til grundfond	3	-302.640	-419.040
ÅRETS RESULTAT		88.456	139.999
RESULTATDISPONERING			
Henlæggelse til kapitalkonto		88.456	139.999
		88.456	139.999

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2011	2010
Mellemregning Administrator		0	22.409
Øvrige tilgodehavender		150	0
Tilgodehavende hos medlemmer		0	35.674
Varmeregnskab		0	120.119
Periodeafgrænsningsposter		0	511
Tilgodehavender		150	178.713
Girobeholdning		0	14.953
Nordjyske Bank, 101401-1		708	284.919
Spar Nord, 456-97-01525		45.128	424
Spar Nord, 457-73-52319		262.320	0
Likvide beholdninger		308.156	300.296
OMSÆTNINGSAKTIVER		308.306	479.009
AKTIVER		308.306	479.009
PASSIVER			
Grundfond	4	-4.755.847	-4.790.507
Kapitalkonto	5	919.853	831.397
Vaskeri	6	42.205	49.266
Gildesal	7	-2.769	10.964
EGENKAPITAL		-3.796.558	-3.898.880
Spar Nord, 380-88-91149, valutalån		2.930.000	3.050.000
Spar Nord, 457-03-82956 (max. 1.000.000)		473.650	997.648
Gæld til medlemmer		17.635	20.208
Varmeregnskab	8	72.898	0
Skyldige forbrugsafgifter		223.206	183.941
Skyldige omkostninger	9	82.876	113.484
Skyldige feriepenge, A-skat og arbejdsmarkedsbidrag		21.042	12.608
Forudbetalinger facaderenovering		283.557	0
GÆLDSFORPLIGTELSESR		4.104.864	4.377.889
PASSIVER		308.306	479.009

NOTER

	2011	2010	Note
Lønninger			1
Udgiftsført i resultatopgørelsen:			
Løn incl. arbejdsmarkedsbidrag	359.640	345.527	
ATP og lønsumsafgift	32.874	26.793	
Arbejdstøj/julegaver m.v.	2.238	776	
	394.752	373.096	
Andre omkostninger			2
El	78.837	74.631	
Forsikringer	86.223	82.320	
Bestyrelseshonorar	22.300	19.250	
Kontorartikler	2.614	1.090	
Porto	237	422	
Kontingenter og abonnementer	3.750	2.766	
EDB-udgifter	8.542	8.830	
Telefon	7.464	7.444	
Renovation	49.977	47.757	
Snerydning	11.766	26.014	
Administration	78.750	61.079	
Revision og regnskabsassistance, ordinært 2011	22.375	21.625	
Revision og regnskabsassistance, rest 2010	6.000	0	
Advokat	3.000	0	
Drift arbejdsredskaber	12.998	13.260	
Leje stole mv.	0	343	
Øl og vand m.m.	2.352	3.488	
Gaver og blomster	3.360	700	
Mindre anskaffelser m.m.	5.268	0	
	405.813	371.019	
Henlæggelse til grundfond			3
7.760 m ² á 39,00	302.640	419.040	

NOTER

		Note
Grundfond		4
Saldo 1. januar 2011.....	-4.790.507	
Henlæggelse 2011 - note 3	302.640	
	-4.487.867	
Renovering af altaner	-87.539	
Kloakservice	-6.142	
Haveanlæg/fliser	-588	
Malerarbejde gavle og skure.....	-6.030	
Renovering facader A+B	-10.259	
Tagreparation	-20.275	
Maskinindkøb	-10.000	
Elektrikere	-64.576	
Varmeanlæg	-25.038	
P-plads	-11.568	
Daglig vedligeholdelse	-9.611	
Diverse reparationer	-16.354	-267.980
Saldo 31. december 2011	-4.755.847	
Kapitalkonto		5
Saldo 1. januar 2011.....	831.397	
Resultatdisponering.....	88.456	
Saldo 31. december 2011	919.853	
Vaskeri		6
Resultatopgørelse:		
Indbetalt fra medlemmer.....	45.900	
Varekøb	-13.183	
Vaskerikort	-2.196	
Vedligeholdelse.....	-8.611	
Forbrug, el	-18.429	
Forbrug, varme og vand.....	-10.542	-52.961
Årets resultat	-7.061	
Kapitalkonto:		
Saldo 1. januar 2011.....	49.266	
Årets resultat	-7.061	
Saldo 31. december 2011	42.205	

NOTER

		Note
Gildesal		7
Resultatopgørelse:		
Indbetalt fra medlemmer	7.300	
Varekøb	-1.604	
Vedligeholdelse	-17.439	
Mindre anskaffelser	-1.990	
	-21.033	
Årets resultat	-13.733	
Kapitalkonto:		
Saldo 1. januar 2011	10.964	
Årets resultat	-13.733	
Saldo 31. december 2011	-2.769	
Varmeregnskab 1. januar - 31. december 2011		8
Varmeregnskab:		
Tilgode hos medlemmer 1. januar 2011	-120.119	
Indbetalt	119.952	-167
Årets varmeregnskab:		
Indbetalt af medlemmer	1.129.888	
Afregnet Frederikshavn Forsyning	1.023.683	
Forbrug varme og vand, vaskeri	-10.541	1.013.142
Varmeregnskabshonorar 2011		-43.681
Tilgode hos medlemmer pr. 31. december 2011		72.898
Skyldige omkostninger		9
Brunata, varmeregnskabshonorar 2011	22.477	
BDO	22.375	
Lønsumsafgift, 4. kvartal 2011	4.322	
Diverse	33.702	
		82.876

FORSLAG TIL FÆLLESUDGIFTER 2012

Baseret på 2011 med regulering for forventede afvigelser i 2012.

Løn ejendomsfunktionær incl. ATP, arbejdstøj mv.		401.000
Omkostninger		401.000
El i alt	100.000	
Heraf vedrørende vaskeri.....	20.000	80.000
Forsikringer		80.000
Bestyrelseshonorar.....		25.000
Kontorhold		4.000
Telefon.....		7.500
Henlæggelse til vedligehold (7.760 m ² á 39,00 kr.) (ej facade havside).....		302.640
Renovation		60.000
Administration.....		65.000
Revision		21.000
Moms af revision og administration		21.500
Drift arbejdsredskaber		2.000
Renteindtægter		0
Ydelser - nyt lån:		
Afdrag (fordeles på 7.706 m ²)	120.000	
Renteudgifter (fordeles på 7.706 m ²)	200.000	320.000
Renteudgifter kassekredit		30.000
Konsolidering/grundfond		44.760
Øvrige omkostninger		1.063.400
Samlede udgifter		1.464.400
Samlede udgifter pr. måned pr. m².....		15,73
Henlæggelse til vedligeholdelse og reovering af facadepartier mod syd og øst over en 10-årig periode, 1.942 m ² a 60,00 kr.		116.520
Samlet udgift hertil pr. m ² pr. måned for lejligheder, der ikke har foretaget straksindbetaling i 2011 og 2012		5,00

FORSLAG TIL VARMEBUDGET 2012

Forbruget er fastlagt på baggrund af erfaringerne fra 2011 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.

OVERSIGT OVER FÆLLESUDGIFTER, VARME OG FACADEHENLÆGGELSE*) FOR 2012 PR. KVARTAL

Fordelingstal	Fælles- udgifter (47,19/7706)	Varme (36,39/7760)	I alt	Facadehen- læggelse (15/1942) *)
54.....	2.548,00	1.966,00	4.514,00	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	2.439,00	5.601,00	1.005,00
70.....	3.303,00	2.548,00	5.851,00	1.050,00
75.....	3.539,00	2.730,00	6.269,00	1.125,00
96.....	4.530,00	3.495,00	8.025,00	1.440,00

*) Facadehenlæggelse opkrævet hos dem der ikke har foretaget fuldt ud indbetaling. Se liste i mappe under facadehenlæggelse.

FACADERENOVERING 1. ETAPE 2011

RESULTATOPGØRELSE

Indbetalt af tilmeldte ejere til facaderenovering 1. etape 2011	1.988.742
Renteindtægt	4.191
	1.992.933
Køb og montage af vinduer	-1.921.945
El-arbejde.....	-39.000
Tilsyn	-6.360
	-1.967.305
ÅRETS RESULTAT	25.628

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER

Indestående på konto 456-97-01525 - facaderenovering	45.128
AKTIVER.....	45.128

PASSIVER

Skyldig el-arbejde	19.500
Forudbetalt facaderenovering.....	25.628
PASSIVER.....	45.128

LØBENDE FACADERENOVERING 2011

RESULTATOPGØRELSE

Indbetalt fra medlemmer (60 kr. pr. m ² pr. år)	263.640
Renteindtægt	199
	263.839
Maling.....	-1.519
	-1.519
ÅRETS RESULTAT	262.320

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER

Indestående på konto 456-97-01525 - facaderenovering	262.320
AKTIVER.....	262.320

PASSIVER

Forudbetalt løbende facaderenovering	262.320
PASSIVER.....	262.320