



“Andelsboligforeningen Søbo”

Øster Søgade 38/Webersgade 21, 2100 København Ø

Årsrapport for året 2010

Uafhængig samarbejdspartner med Horwath revisorerne - statsautoriserede revisorer

Revisionsfirmaet
Henrik Holmstrøm Degn

Vigerslevvej 131
2500 Valby

Tel: 3630 2211
Fax: 3644 0267

post@revisordegn.dk
www.revisordegn.dk

CVR-nummer: 3000 2644
Danske Bank: 3350 10202450

Foreningsoplysninger

Foreningen	Andelsboligforeningen Søbo CVR-nr.: 58 97 77 13 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Adresse	Øster Søgade 38 Webersgade 21 2100 København Ø
Ejendommen	Matr. nr. 164, Østervold Kvarter
Bestyrelse	Iain Shapley (formand) Maria Forbert Mette Onstrup Dorrit Mott Anna Mosegaard Schmidt
Administrator	Advokat Birgitte Markeprand Nikolaj Plads 26, 3. 1067 København K Tlf.: 3543 2600
Revision	Revisionsfirmaet Henrik Holmstrøm Degn Vigerslevvej 131 2500 Valby

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Søbo for året 2010.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

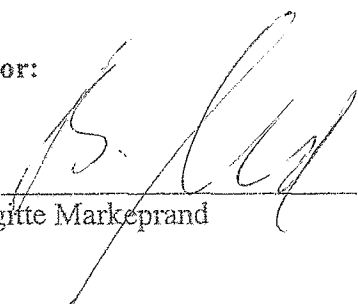
Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2010 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2010.

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 15. marts

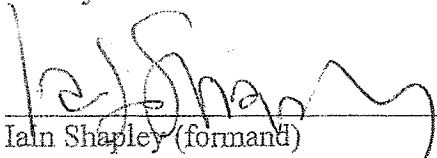
Administrator:



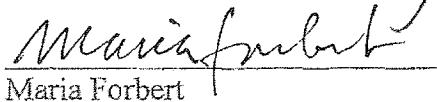
Advokat Birgitte Markeprand

København, den

I bestyrelsen:



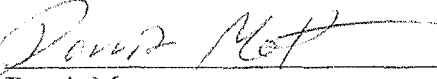
Iain Shapley (formand)



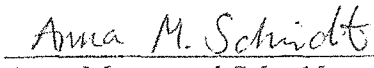
Maria Forbert



Mette Onstrup



Dorrit Mott



Anna Mosegaard Schmidt

Den uafhængige revisors påtegning

Til andelshaverne i A/B Søbo

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen Søbo for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2010, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser samt foreningens vedtægter. Revisionen omfatter ikke eventuelle budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Bestyrelsens ansvar for årsrapporten

Foreningens bestyrelse har ansvaret for at udarbejde og aflægge en årsrapport, 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 en årsrapport, 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 årsrapporten 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 årsrapporten 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 årsrapporten, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for foreningens udarbejdelse og aflæggelse af en årsrapport, 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 foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af bestyrelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af bestyrelsen og administrator udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsrapporten.

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

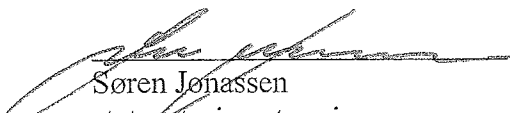
Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsrapporten 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 og foreningens vedtægter.

København, den 3. februar 2011

Crowe Horwath


Søren Jonassen
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Søbo er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

Resultatopgørelsen

Boligafgift og andre indtægter

Boligafgift og andre indtægter, der vedrører regnskabsåret, indregnes i resultatopgørelsen, uanset om indtægten er indbetalt til foreningen på balancetidspunktet.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Øvrige omkostninger

Øvrige omkostninger omfatter omkostninger til foreningens drift, vedligeholdelse og administration.

Skat

Eventuel beregnet skat af årets resultat udgiftsføres og afsættes under skyldige poster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Ejendommen måles til seneste offentlige kontantværdi/valuarvurdering.

Anlæg medtages alene i det omfang de skønnes ikke at være indeholdt i ejendommens værdi.

Anlæg medtages til anskaffelsespris.

Afskrivninger på anlæg foretages efter den for anlægget skønnede levetid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominelle værdier.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til nominel restgæld.

Gældsforpligtelser i øvrigt måles til de nominelle værdier.

Resultatopgørelse for tiden 1. januar - 31. december 2010

<u>Indtægter</u>		<u>Budget</u>
Boligafgifter	684.204	684.204
Lejeindtægter	75.944	80.972
Renter	<u>3.509</u>	<u>5.000</u>
<u>Indtægter i alt</u>	<u>763.657</u>	<u>770.176</u>
<u>Omkostninger.</u>		
Renter:		
Realkredit Danmark	48.986	<u>49.000</u>
Offentlige skatter og afgifter:		
Ejendomsskatter	59.558	60.000
Vandafgift	86.593	75.000
Skadedyrsbekæmpelse	472	500
Renovation	41.628	50.000
Elektricitet	<u>7.768</u>	<u>11.000</u>
	196.019	<u>196.500</u>
Forsikringer:		
Husforsikring	15.233	12.000
Falck	2.310	2.500
Arbejdsskadeforsikring	<u>1.171</u>	<u>1.000</u>
	18.714	<u>15.500</u>
Administration:		
Administrationshonorar	27.600	27.500
Advokathonorar	10.250	5.000
Revisionshonorar	15.000	15.000
Generalforsamling og møder	1.160	2.000
Kontorhold, porto og bankgebyrer m.v.	2.619	6.000
Bestyrelsesgodtgørelse	16.000	16.000
Gaver og blomster	<u>1.858</u>	<u>0</u>
	74.487	<u>71.500</u>
Vedligeholdelse m.v.:		
VVS	34.789)
Murer	18.925)
Tømrer og snedker	84.999)
Elektriker	10.043)
Maler	29.460)
Låseservice	5.659)
Varmeanlæg	10.000)
Konsulentbistand	4.500)
Diverse materialer og småanskaffelser	273	210.000)
Renholdelse og snerydning	60.926	50.000
Gårdbidrag	<u>27.371</u>	<u>32.000</u>
	<u>286.945</u>	<u>292.000</u>
<u>Omkostninger i alt</u>	<u>625.151</u>	<u>624.500</u>

Resultatopgørelse for tiden 1. januar - 31. december 2010

		<u>Budget</u>
Indtægter i alt	763.657	770.176
Omkostninger i alt	<u>625.151</u>	<u>624.500</u>
<u>Regnskabsmæssigt overskud før skat</u>	138.506	145.676
Selskabsskat 2009 og 2010	<u>9.673</u>	<u>5.000</u>
<u>Regnskabsmæssigt overskud</u>	128.833	140.676
Ordinære afdrag på prioritetsgæld	<u>102.423</u>	<u>101.000</u>
<u>Kontant overskud</u>	<u>26.410</u>	<u>39.676</u>

Balance pr. 31. december 2010AktiverAnlægsaktiver

Ejendommen:

Saldo pr. 1. januar 2010	29.500.000
Nedskrivning til ny offentlig kontantværdi pr. 1. oktober 2010	<u>- 500.000</u>

<u>Anlægsaktiver i alt</u>	<u>29.000.000</u>
----------------------------------	-------------------

Omsætningsaktiver

Kassebeholdning	1.526
-----------------------	-------

Nordea, konto nr. 4378 887378	907.193
-------------------------------------	---------

Varmeregnskab 2010/2011	56.415
-------------------------------	--------

Kabel-TV:

Saldo pr. 1. januar 2010	8.721	
Indtægter	- 71.760	
Omkostninger	<u>86.401</u>	<u>23.362</u>

<u>Omsætningsaktiver i alt</u>	<u>988.496</u>
--------------------------------------	----------------

<u>Aktiver i alt</u>	<u>29.988.496</u>
----------------------------	-------------------

Balance pr. 31. december 2010PassiverEgenkapital

Andelskapital:			
Saldo pr. 1. januar 2010			100.000
Tab og vindingskonto:			
Saldo pr. 1. januar 2010	26.771.081		
Kursregulering af prioritetsgæld	- 16.525		
Nedskrivning af ejendom	- 500.000		
Overført fra fremtidig vedligeholdelse	387.692		
Årets regnskabsmæssige overskud	<u>128.833</u>		<u>26.771.081</u>
<u>Egenkapital i alt</u>			<u>26.871.081</u>

Hensættelser

Hensat til fremtidig vedligeholdelse:			
Saldo pr. 1. januar 2010	2.170.349		
Overført til egenkapital i 2010	<u>- 387.692</u>		<u>1.782.657</u>
<u>Hensættelser i alt</u>			<u>1.782.657</u>

Gældsforpligtelser

Forudbetalte boligafgifter m.v.			15.633
Skyldigt vedrørende handler			34.950
Deposita			22.026
Skyldige omkostninger	note 1		41.108
Prioritetsgæld	note 2		<u>1.221.041</u>
<u>Gældsforpligtelser i alt</u>			<u>1.334.758</u>

<u>Passiver i alt</u>			<u>29.988.496</u>
-----------------------------	--	--	-------------------

Noter til årsrapporten for året 2010

Note 1. Skyldige omkostninger

Mellemregning med administrator	1.000
Revisionshonorar	15.000
Elektricitet	1.639
Renholdelse og snerydning	17.313
A-skat m.v.	880
Selskabsskat 2010	3.626
Øvrige	<u>1.650</u>
	<u>41.108</u>

Note 2. Prioritetsgæld

	<u>Nominal restgæld</u>	<u>Kursværdi</u>
Realkredit Danmark - lån 012 - 3,4128% - restløbetid 9 år 9 mdr.	<u>1.203.866</u>	<u>1.221.041</u>
	<u>1.203.866</u>	<u>1.221.041</u>

Årets ordinære afdrag udgør kr. 102.423.

Note 3. Likviditets- /pengestrømsopgørelse for året

Likvide beholdninger pr. 1. januar 2010	910.745
Regnskabsmæssigt overskud	<u>128.833</u>
	1.039.578
Afdrag på prioritetsgæld	- 102.423
Stigning i tilgodehavender m.v. under aktiver	- 35.476
Stigning i skyldige poster m.v. under passiver	<u>7.040</u>
<u>Likvide beholdninger pr. 31. december 2010</u>	<u>908.719</u>

Noter til årsrapporten for året 2010

Note 4. Beregning af andelsværdi

Andelenes værdi pr. 31. december 2010 er efter forslag fra bestyrelsen beregnet i overensstemmelse med § 5 stk. 2 c i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Andelsværdiberegning ved ejendommens seneste offentlige kontantværdi:

Tab og vindingskonto pr. 31. december 2010 26.771.081

Andelsværdi pr. lejlighed på grundlag af lejevurdering:

Reguleret egenkapital

Samlet lejevurdering = 26.771.081 : 69.440 = 385,53 pr. lejeværdikrone

Note 5. Andelsværdi pr. lejlighed.

	<u>Lejeværdi</u>	<u>Lejeværdi x lejeværdi-kr.</u>	<u>Andels- indskud</u>	<u>Andels- værdi</u>
Nr. 3	4.010	1.545.968	4.000	1.549.968
Nr. 4	2.740	1.056.347	4.000	1.060.347
Nr. 5	4.360	1.680.903	4.000	1.684.903
Nr. 6	2.970	1.145.019	4.000	1.149.019
Nr. 7	4.360	1.680.903	4.000	1.684.903
Nr. 8	2.970	1.145.019	4.000	1.149.019
Nr. 9	4.360	1.680.903	4.000	1.684.903
Nr. 10	2.970	1.145.019	4.000	1.149.019
Nr. 11	4.360	1.680.903	4.000	1.684.903
Nr. 12	2.970	1.145.019	4.000	1.149.019
Nr. 13	3.320	1.279.954	4.000	1.283.954
Nr. 14	2.220	855.873	4.000	859.873
Nr. 16	2.380	917.557	4.000	921.557
Nr. 17	2.100	809.609	4.000	813.609
Nr. 18	2.620	1.010.084	4.000	1.014.084
Nr. 19	2.310	890.570	4.000	894.570
Nr. 20	2.620	1.010.084	4.000	1.014.084
Nr. 21	2.310	890.570	4.000	894.570
Nr. 22	2.620	1.010.084	4.000	1.014.084
Nr. 23	2.310	890.570	4.000	894.570
Nr. 24	2.620	1.010.084	4.000	1.014.084
Nr. 25	2.310	890.570	4.000	894.570
Nr. 26	1.880	724.794	4.000	728.794
Nr. 27	1.750	674.675	4.000	678.675
Nr. 2 (foreningens)	0	0	4.000	4.000
	<u>69.440</u>	<u>26.771.081</u>	<u>100.000</u>	<u>26.871.081</u>