



Andelsboligforeningen Søbo

Øster Søgade 38/Webersgade 21, 2100 København Ø

Årsrapport for året 2011

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	Thomas Braae Maria Forbert Mette Onstrup Michael Hansen Anna M. Schmidt
Administrator	Advokat Birgitte Markeprand Nikolaj Plads 26, 3. 1067 København K Tlf.: 3312 2233
Revision	Revisionsfirmaet Henrik Holmstrøm Degn Vigerslevvej 131 2500 Valby i samarbejde med Crowe Horwath statsautoriserede revisorer

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Søbo for året 2011.

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

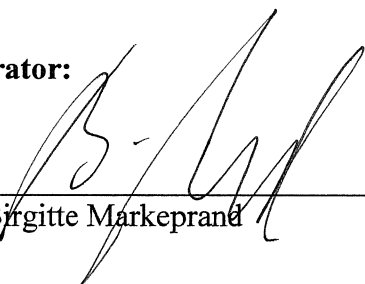
Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2011 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011.

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


Administrator:



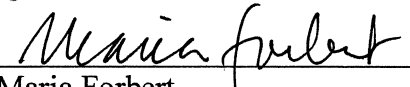
Advokat Birgitte Markeprand

København, den

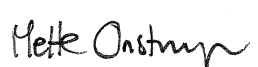
I bestyrelsen:



Thomas Braae



Maria Forbert



Mette Onstrup

Michael Hansen

Anna M. Schmidt

Den uafhængige revisors påtegning

Til andelshaverne i A/B Søbo

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen Søbo for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011, 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.

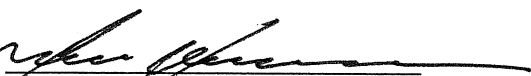
Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

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

København, den 1. februar 2012

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 rentekomkostninger.

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 skattemæssig kursværdi.

Gældsforpligtelser i øvrigt måles til de nominelle værdier.

Resultatopgørelse for tiden 1. januar - 31. december 2011

<u>Indtægter</u>		<u>Budget</u>
Boligafgifter	684.204	684.205
Lejeindtægter	56.861	67.915
Renter	<u>3.986</u>	<u>0</u>
<u>Indtægter i alt</u>	<u>745.051</u>	<u>752.120</u>
 <u>Omkostninger.</u>		
Renter:		
Realkredit Danmark	44.979	<u>47.000</u>
Offentlige skatter og afgifter:		
Ejendomsskatter	63.726	64.000
Vandafgift	37.531	95.000
Skadedyrsbekæmpelse	501	500
Renovation	41.251	42.000
Elektricitet	<u>11.240</u>	<u>8.000</u>
	154.249	<u>209.500</u>
Forsikringer:		
Husforsikring	15.972	15.300
Falck	2.402	0
Arbejdsskadeforsikring	<u>1.181</u>	<u>1.200</u>
	19.555	<u>16.500</u>
Administration:		
Administrationshonorar	35.550	36.000
Advokathonorar	17.500	10.000
Revisionshonorar	15.500	15.000
Revisionshonorar (deltagelse i regnskabsmøde)	3.125	0
ABF kontingent	3.612	0
Generalforsamling og møder	512	1.500
Kontorhold, porto og bankgebyrer m.v.	4.097	3.000
Bestyrelsesgodtgørelse	16.000	16.000
Gaver og blomster	847	2.000
Kabel-TV (saldo overført fra balance)	<u>26.975</u>	<u>0</u>
	123.718	<u>83.500</u>
Vedligeholdelse m.v.	note 1	<u>240.744</u>
<u>Omkostninger i alt</u>	<u>583.245</u>	<u>598.500</u>
<u>Regnskabsmæssigt overskud før skat</u>	161.806	153.620
Selskabsskat	<u>3.249</u>	<u>5.000</u>
<u>Regnskabsmæssigt overskud</u>	158.557	148.620
Ordinære afdrag på prioritetsgæld	<u>105.963</u>	<u>104.000</u>
<u>Kontant overskud</u>	<u>52.594</u>	<u>44.620</u>

Balance pr. 31. december 2011**Aktiver****Anlægsaktiver**

Ejendommen:

Bogført værdi pr. 31. december 2011 note 2 29.000.000**Anlægsaktiver i alt** 29.000.000**Omsætningsaktiver**

Tilgodehavende boligafgifter m.v. 34.463

Forudbetalte omkostninger 3.276

Kabel-TV:

Saldo pr. 1. januar 2011 23.362

Indtægter - 90.324

Omkostninger 93.937

26.975

Afskrives over resultatopgørelsen i 2011 26.975 0

Kassebeholdning 2.363

Nordea, konto nr. 4378 887378 1.036.730**Omsætningsaktiver i alt** 1.076.832**Aktiver i alt** 30.076.832

Balance pr. 31. december 2011**Passiver****Egenkapital**

Andelskapital:

Saldo pr. 1. januar 2011 100.000

Tab og vindingskonto:

Saldo pr. 1. januar 2011 26.771.081

Kursregulering af prioritetsgæld - 2.235

Hensat til fremtidig vedligeholdelse - 156.322

Årets regnskabsmæssige overskud 158.557 26.771.081**Egenkapital i alt** 26.871.081**Hensættelser**

Hensat til fremtidig vedligeholdelse:

Saldo pr. 1. januar 2011 1.782.657

Hensat i 2011 156.322 1.938.979**Hensættelser i alt** 1.938.979**Gældsforpligtelser**

Forudbetalte boligafgifter m.v. 20.338

Varmeregnskab 2011/2012 13.842

Skyldigt vedrørende handler 34.950

Deposita 43.650

Skyldige omkostninger note 3 36.679

Prioritetsgæld note 4 1.117.313**Gældsforpligtelser i alt** 1.266.772**Passiver i alt** 30.076.832

Noter til årsrapporten for året 2011

Note 4. Prioritetsgæld

	<u>Nominal restgæld</u>	<u>Kursværdi</u>
Realkredit Danmark - lån 012 - 3,4128% - restløbetid 8 år 9 mdr.	1.097.903	1.117.313
	<u>1.097.903</u>	<u>1.117.313</u>

Årets ordinære afdrag udgør kr. 105.963.

Note 5. Likviditets- /pengestrømsopgørelse for året

Likvide beholdninger pr. 1. januar 2011	908.719	
Regnskabsmæssigt overskud	<u>158.557</u>	
	1.067.276	
Afdrag på prioritetsgæld	- 105.963	
Fald i tilgodehavender m.v. under aktiver	42.038	
Stigning i skyldige poster m.v. under passiver	<u>35.742</u>	
<u>Likvide beholdninger pr. 31. december 2011</u>	<u>1.039.093</u>	

Note 6. Beregning af andelsværdi

Andelenes værdi pr. 31. december 2011 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 2011		<u>26.771.081</u>
--	--	-------------------

Andelsværdi pr. lejlighed på grundlag af lejevurdering:

Reguleret egenkapital

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

Noter til årsrapporten for året 2011

Note 7. 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. 15	2.380	917.557	4.000	921.557
Nr. 16	2.100	809.609	4.000	813.609
Nr. 17	2.620	1.010.084	4.000	1.014.084
Nr. 18	2.310	890.570	4.000	894.570
Nr. 19	2.620	1.010.084	4.000	1.014.084
Nr. 20	2.310	890.570	4.000	894.570
Nr. 21	2.620	1.010.084	4.000	1.014.084
Nr. 22	2.310	890.570	4.000	894.570
Nr. 23	2.620	1.010.084	4.000	1.014.084
Nr. 24	2.310	890.570	4.000	894.570
Nr. 25	1.880	724.794	4.000	728.794
Nr. 26	1.750	674.675	4.000	678.675
Nr. 2 (foreningens)	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>4.000</u>	<u>4.000</u>
	<u>69.440</u>	<u>26.771.081</u>	<u>100.000</u>	<u>26.871.081</u>