



Andelsboligforeningen Søbo

Øster Søgade 38/Webersgade 21, 2100 København Ø

Årsrapport for året 2012

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 (formand)
Maria Forbert
Dorrit Mott
Hans-Henrik Ohlsen
Camilla Arildsen

Administrator

Revision Revisionsfirmaet Henrik Holmstrøm Degn
Vigerslevvej 131
2500 Valby

i samarbejde med
Crowe Horwath
statsautoriserede revisorer

Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Søbo for året 2012.

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 2012 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

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 22.04.13

I bestyrelsen:



Thomas Braae (formand)

Maria Forbert

Dorrit Mott

Hans-Henrik Ohlsen

Camilla Arildsen

Den uafhængige revisors påtegning

Til andelshaverne i A/B Søbo

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen Søbo for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, 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.

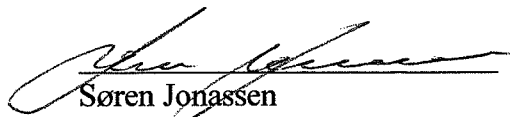
Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

København, den 1. marts 2013

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 skattemæssig kursværdi.

Gældsforpligtelser i øvrigt måles til de nominelle værdier.

Resultatopgørelse for tiden 1. januar - 31. december 2012

<u>Indtægter</u>		<u>Budget</u>
Boligafgifter	684.204	684.204
Boligafgifter - altaner	26.880	0
Lejeindtægter	96.363	97.340
Renter	<u>7.477</u>	<u>4.000</u>
<u>Indtægter i alt</u>	<u>814.924</u>	<u>785.544</u>
 <u>Omkostninger.</u>		
Renter m.v.:		
Realkredit Danmark	119.276	<u>42.500</u>
Offentlige skatter og afgifter:		
Ejendomsskatter	66.467	64.000
Vandafgift	57.725	40.000
Renovation	42.690	42.000
Skadedyrsbekæmpelse	<u>493</u>	<u>500</u>
	167.375	<u>146.500</u>
Ejendomsomkostninger:		
Renholdelse og snerydning	35.866	35.000
Gårdbidrag	31.312	32.000
Husforsikring	25.582	18.000
Falck	2.567	2.500
Arbejdsskadeforsikring	1.202	1.200
Elektricitet	14.164	15.000
Ejendommens andel i varme	<u>11.642</u>	<u>0</u>
	122.335	<u>103.700</u>
Administrationsomkostninger:		
Administrationshonorar	36.612	35.550
Advokathonorar	0	10.000
Revisionshonorar	15.875	15.500
ABF kontingent	4.380	3.700
Generalforsamling og møder	405	1.500
Kontorhold, porto og bankgebyrer m.v.	3.216	5.000
Telefon og kontorholdgodtgørelse	3.200	0
Bestyrelsesgodtgørelse	0	16.000
Gaver og blomster	1.090	2.000
Diverse	<u>0</u>	<u>1.500</u>
	64.778	<u>90.750</u>
Reparation og vedligeholdelse	note 1	<u>122.061</u>
<u>Omkostninger i alt</u>	<u>595.825</u>	<u>548.450</u>

Resultatopgørelse for tiden 1. januar - 31. december 2012

		<u>Budget</u>
<u>Regnskabsmæssigt overskud før skat</u>	219.099	237.094
Selskabsskat	<u>0</u>	<u>5.000</u>
<u>Regnskabsmæssigt overskud</u>	219.099	232.094
Ordinære afdrag på prioritetsgæld	<u>129.013</u>	<u>106.000</u>
<u>Kontant overskud</u>	<u>90.086</u>	<u>126.094</u>

Balance pr. 31. december 2012**Aktiver****Anlægsaktiver**

Ejendommen:		
Bogført værdi pr. 31. december 2012	note 2	<u>29.000.000</u>
		29.000.000
Igangværende byggesag (istandsættelsesarbejder og etablering af altaner)		
Afholdte omkostninger i 2012	note 3	<u>2.780.064</u>
<u>Anlægsaktiver i alt</u>		<u>31.780.064</u>

Omsætningsaktiver

Tilgodehavende boligafgifter m.v.		7.036
Igangværende forsikringssag - vandskade v/skybrud		142.229
Forudbetalte omkostninger		3.312
Kassebeholdning		2.612
Nordea, konto nr. 4378 887378		<u>8.485.633</u>
<u>Omsætningsaktiver i alt</u>		<u>8.640.822</u>
<u>Aktiver i alt</u>		<u>40.420.886</u>

Balance pr. 31. december 2012**Passiver****Egenkapital**

Andelskapital:		
Saldo pr. 1. januar 2012		100.000
Tab og vindingskonto:		
Saldo pr. 1. januar 2012	26.771.081	
Omkostninger ved omprioritering/nyt lån	- 181.788	
Kursregulering af prioritetsgæld	- 148.727	
Overført fra fremtidig vedligeholdelse	111.416	
Årets regnskabsmæssige overskud	<u>219.099</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 2012	1.938.979	
Overført til egenkapital i 2012	<u>- 111.416</u>	<u>1.827.563</u>
<u>Hensættelser i alt</u>		<u>1.827.563</u>

Gældsforpligtelser

Forudbetalte boligafgifter m.v.		18.125
Varmeregnskab 2012/2013:		
Opkrævet a conto	228.880	
Varmeomkostninger	<u>220.775</u>	8.105
Kabel-TV:		
Indtægter	94.560	
Omkostninger	<u>93.794</u>	766
Skyldigt vedrørende handler		34.950
Deposita		44.762
Skyldige omkostninger	note 4	2.295.540
Prioritetsgæld	note 5	<u>9.319.994</u>
<u>Gældsforpligtelser i alt</u>		<u>11.722.242</u>
<u>Passiver i alt</u>		<u>40.420.886</u>

Noter til årsrapporten for året 2012

<u>Note 1. Reparation og vedligeholdelse</u>		<u>Budget</u>
VVS	9.388	7.500
Murer	0	35.000
Tømrer og snedker	27.031	35.000
Elektriker	9.641	5.000
Maler	10.000	15.000
Glarmester	0	2.500
Låseservice	3.543	0
Varmeanlæg	40.731	45.000
Tagarbejde	0	5.000
Udarbejdelse af vedligeholdelsesplan	11.250	0
Diverse materialer og småanskaffelser	<u>10.477</u>	<u>15.000</u>
	<u>122.061</u>	<u>165.000</u>

Note 2. Ejendommen

Saldo pr. 1. januar 2012	<u>29.000.000</u>
<u>Bogført værdi pr. 31. december 2012</u>	<u>29.000.000</u>
Ejendommens offentlige kontantværdi pr. 1. oktober 2012 - kr. 29.000.000.	

Note 3. Igangværende byggesag (istandsættelsesarbejder og etablering af altaner)

Afholdte omkostninger:

Istandsættelsesarbejder - entreprise	2.138.613
Istandsættelsesarbejder - ekstraarbejde	64.606
Altanprojekt - entreprise	70.000
Teknikerhonorar	394.375
Administrationshonorar	100.000
Entrepriseforsikring	<u>12.470</u>
	<u>2.780.064</u>

Noter til årsrapporten for året 2012

Note 4. Skyldige omkostninger

Revisionshonorar	15.875
Byggesagsomkostninger	2.273.219
VVS	2.460
Elektricitet	3.106
A-skat m.v.	<u>880</u>
	<u>2.311.540</u>

Note 5. Prioritetsgæld

	<u>Nominal restgæld</u>	<u>Kursværdi</u>
RD lån 013 - 3,2364% - kontantlån - restløbetid 29 år 9 mdr.	<u>9.151.857</u>	<u>9.319.994</u>
	<u>9.151.857</u>	<u>9.319.994</u>

Årets ordinære afdrag udgør kr. 129.013.

Note 6. Likviditets- /pengestrømsopgørelse for året

Likvide beholdninger pr. 1. januar 2012	1.039.093
Regnskabsmæssigt overskud	<u>219.099</u>
	1.258.192
Provenu RD lån 013	9.199.000
Indfrielse RD lån 012	- 1.016.033
Omkostninger ved omprioritering/nyt lån	- 181.788
Igangværende byggesag	- 2.780.064
Afdrag på prioritetsgæld	- 129.013
Stigning i tilgodehavender m.v. under aktiver	- 114.838
Stigning i skyldige poster m.v. under passiver	<u>2.252.789</u>
<u>Likvide beholdninger pr. 31. december 2012</u>	<u>8.488.245</u>

Noter til årsrapporten for året 2012

Note 7. Beregning af andelsværdi

Andelenes værdi pr. 31. december 2012 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 2012 26.771.081

Andelsværdi pr. lejlighed på grundlag af lejevurdering:

Reguleret egenkapital

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

Note 8. Andelsværdi pr. lejlighed.

	<u>Lejeværdi</u>	<u>Lejeværdi x lejeværdi-kr.</u>	<u>Andels- indskud</u>	<u>Andels- værdi</u>
Nr. 3 Øster Søgade 38, st. tv.	4.010	1.545.968	4.000	1.549.968
Nr. 4 Øster Søgade 38, st. th.	2.740	1.056.347	4.000	1.060.347
Nr. 5 Øster Søgade 38, 1. tv.	4.360	1.680.903	4.000	1.684.903
Nr. 6 Øster Søgade 38, 1. th.	2.970	1.145.019	4.000	1.149.019
Nr. 7 Øster Søgade 38, 2. tv.	4.360	1.680.903	4.000	1.684.903
Nr. 8 Øster Søgade 38, 2. th.	2.970	1.145.019	4.000	1.149.019
Nr. 9 Øster Søgade 38, 3. tv.	4.360	1.680.903	4.000	1.684.903
Nr. 10 Øster Søgade 38, 3. th.	2.970	1.145.019	4.000	1.149.019
Nr. 11 Øster Søgade 38, 4. tv.	4.360	1.680.903	4.000	1.684.903
Nr. 12 Øster Søgade 38, 4. th.	2.970	1.145.019	4.000	1.149.019
Nr. 13 Øster Søgade 38, 5. tv.	3.320	1.279.954	4.000	1.283.954
Nr. 14 Øster Søgade 38, 5. th.	2.220	855.873	4.000	859.873
Nr. 15 Webersgade 21, st. tv.	2.380	917.557	4.000	921.557
Nr. 16 Webersgade 21, st. th.	2.100	809.609	4.000	813.609
Nr. 17 Webersgade 21, 1. tv.	2.620	1.010.084	4.000	1.014.084
Nr. 18 Webersgade 21, 1. th.	2.310	890.570	4.000	894.570
Nr. 19 Webersgade 21, 2. tv.	2.620	1.010.084	4.000	1.014.084
Nr. 20 Webersgade 21, 2. th.	2.310	890.570	4.000	894.570
Nr. 21 Webersgade 21, 3. tv.	2.620	1.010.084	4.000	1.014.084
Nr. 22 Webersgade 21, 3. th.	2.310	890.570	4.000	894.570
Nr. 23 Webersgade 21, 4. tv.	2.620	1.010.084	4.000	1.014.084
Nr. 24 Webersgade 21, 4. th.	2.310	890.570	4.000	894.570
Nr. 25 Webersgade 21, 5. tv.	1.880	724.794	4.000	728.794
Nr. 26 Webersgade 21, 5. th.	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>