

Andelsboligforeningen Sundbygård

Årsrapport for 2010

53. regnskabsår

Gyrn • Lops • Brandt • Statsautoriserede Revisorer A/S

Ved Vesterport 6, 5. sal • 1612 København V • Telefon 38 87 99 11 • Telefax 38 87 61 04 • CVR-nr. 30 82 19 63

kbh@glb.dk • Hjemmeside: www.glb.dk

K Ø B E N H A V N • K Ø G E

Medlem af RevisorGruppen Danmark · Internationalt samarbejde: Clarkson Hyde · Medejer af skatterådgivningsfirmaet Revi Tax A/S

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
GENERELLE OPLYSNINGER	1
BESTYRELSESPÅTEGNING	2
DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING	3-4
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	5-6
RESULTATOPGØRELSE	7-10
ÅRETS RESULTAT	10
AKTIVER	11
PASSIVER	12-13
EGENKAPITAL	14
NOTER	15-17
ÅRSREGNSKAB FOR GÅRDLAUGET SUNDBYGÅRD	18
LIKVIDITETSOVERSIGT	19-20
BUDGET FOR ÅRET 2011	21-23
BILAG MED SUPPLERENDE OPLYSNINGER OM EJENDOMMEN	24

GENERELLE OPLYSNINGER

NAVN

Andelsboligforeningen Sundbygård
Nyrnberggade 47-53, Lergravsvej 33-43, Sternberggade 2-8, Lembergade 18-28
2300 København S
CVR-nr. 10 50 83 12

ADMINISTRATION

Ejendomsadministrationen Andelsbo
Dronning Olgas Vej 37
2000 Frederiksberg
Telefon 38 16 11 25
Telefax 38 16 11 50
E-mail: andelsbo@andelsbo-adm.dk

REVISION

Gyrn • Lops • Brandt
Statsautoriserede Revisorer A/S
Ved Vesterport 6, 5. sal
1612 København V
Telefon 38 87 99 11
Telefax 38 87 61 04
E-mail: jj@glb.dk

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2010 for Andelsboligforeningen Sundbygård. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Endvidere oplyses, at der bestyrelsen bekendt ikke er verserende retssager, udover hvad der fremgår af årsrapporten, og at alle aktuelle forpligtelser og eventualforpligtelser er indarbejdet og oplyst i årsrapporten, herunder kautions- garanti- og lignende forpligtelser.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København den 7. februar 2011

BESTYRELSEN:

**Ralf Christophersen
(formand)**

Lars Vallentin Christensen

Jørgen Koblauch

Per Olsen

Susan Reese-Jørgensen

INTERNE REVISORER:

Else Gelsing

Hjørdis Nielsen

Som foreningens administrator:

ADMINISTRATOR:

Hanne Menné

Nina Pagh

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til andelshaverne i andelsboligforeningen Sundbygård

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Sundbygård for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2010, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven og andelsboligforeningens vedtægter. Revisionen omfatter ikke budgettal samt bilag med supplerende oplysninger om ejendommen, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsrapporten

Andelsboligforeningens ledelse 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

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet 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 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 andelsboligforeningens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, 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 andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den regnskabspraksis, der er anvendt af ledelsen, er passende, om de regnskabsmæssige skøn, der er udøvet af ledelsen, er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

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 årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2010 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2010 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

København, den 7. februar 2011

Gyrn · Lops · Brandt

Statsautoriserede Revisorer A/S

Jørgen Jørgensen
statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for 2010 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A med de fravigelser og tilpasninger, der følger af foreningens særlige forhold samt lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

RESULTATOPGØRELSEN

Indtægter og udgifter

Indtægter og udgifter er indregnet i resultatopgørelsen med de beløb der vedrører regnskabsåret. Væsentlige resultatposter er periodiseret pr. statusdagen.

Ekstraordinære poster

Ekstraordinære indtægter og udgifter kan henføres til begivenheder, der klart afviger fra den ordinære drift og som ikke forventes at være af tilbagevendende karakter.

Skat af årets resultat

Foreningen er ikke skattepligtig, da der ikke indgår indtægter ved erhvervsmæssig virksomhed men alene indtægter fra foreningens medlemmer, renter m.v.

Betalt prioritetsafdrag

Et beløb svarende til årets betalte afdrag på prioritetsgæld er henlagt af årets resultat til en reservefond under egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom måles til senest kendte offentlige ejendomsvurdering (kontantværdi) med tillæg af de forbedringsarbejder på ejendommen som måtte være afholdt efter vurderingstidspunktet. Op- eller nedskrivning er ført på opskrivningsfond ejendom under egenkapitalen. Under hensyntagen til det retvisende billede af årsrapporten og andelsboligforeningslovens bestemmelser om værdiansættelse, foretages der ikke afskrivninger på ejendommen.

Hensatte forpligtelser

Der er i hensat i alt kr. 1.775.280 til fremtidig større vedligeholdelse m.v., jf. årsrapportens side 12. Hensættelsen omfatter en generel hensættelse til vedligeholdelse, genopretning, forbedringer og/eller fornyelser på ejendommen. Beløbet indregnes under hensatte forpligtelser i balancen, idet der er væsentlig usikkerhed med hensyn til størrelsen af de fremtidige udgifter hertil samt tidspunktet for afholdelsen af udgifterne.

Gældsforpligtelser

Foreningens prioritetsgæld måles til kontantværdi. Kursregulering af prioritetsgælden til kontantværdien pr. statusdagen er ført på kursreguleringsfond prioritetsgæld under foreningens egenkapital.

ANDELSVÆRDIER

I henhold til bestemmelserne i Andelsboligforeningsloven og foreningens vedtægter er udarbejdet forslag fra bestyrelsen til priser på andelene til godkendelse på generalforsamlingen. Prisforslaget fremgår som særskilt note.

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2010**- ORDINÆRE INDTÆGTER OG UDGIFTER -**

<u>2010</u> Budget		<u>2010</u> kr.
	<u>Ordinære indtægter:</u>	
6.472.700	Boligafgift - medlemmer	6.502.382
<u>15.300</u>	Kælderleje - medlemmer	<u>15.300</u>
6.488.000		6.517.682
	Arbejdesweekends	
0	indbetalt af medlemmer	43.060
0	- refunderet til medlemmer	- 10.660
0	- hensat til forbedringer i foreningen	- <u>32.400</u>
0	Restancegebyrer	3.750
30.000	Renteindtægter, bank	16.936
<u>0</u>	Tilbagebetalt lønsumsafgift	<u>74.544</u>
<u>6.518.000</u>	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	<u>6.612.912</u>
	<u>Ordinære udgifter:</u>	
2.825.700	Prioritetsydelse	2.828.019
<u>-770.400</u>	Heraf afdrag	<u>-770.430</u>
2.055.300	Prioritetsrenter	2.057.589
478.300	Ejendomsskat, grundskyld	478.285
223.000	Renovation m.v.	222.982
505.700	Vandafgifter	465.554
160.000	Forsikringer	131.435
43.500	El-forbrug	28.499
512.000	Vicevært - overført til gårdlaug kr. 40.000	436.601
250.000	Trappevask	229.806
62.300	Vinduespolering	63.330
27.400	Lønsumsafgift	19.193
7.800	Sociale ydelser	6.482
10.000	Snerydning	24.359
3.000	Kørsel af affald	3.015
<u>5.000</u>	Anden renholdelse, arbejdstøj, rengøringsartikler m.v.	<u>5.488</u>
4.343.300	transport	4.172.618

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2010

<u>2010</u> Budget		<u>2010</u> kr.
4.343.300	transport	4.172.618
	Håndværkerudgifter	
	Maler	22.331
	Snedker og tømrer	35.599
	Murer	27.962
	VVS-installatør	233.897
	Omlægning af hoved elforsyninger m.v.	852.127
	El-installatør	143.029
	Gårdsplads og vej	19.913
	Vaskeri	0
	Låse, nøgler og skilte	11.857
	Dørlukker	23.125
	Køleskab, klædeskab, hylder m.v.	6.631
	Gebyr genbrugsplads	1.736
	Skadeservice, selvriskodækning	5.804
800.000	Anden vedligeholdelse, dørstoppere, postkasser m.v.	<u>6.390</u>
		1.390.401
125.500	Gårdlauget Sundbygård jf. særskilt årsregnskab side 18	209.035
	Vaskeri	
150.000	afholdte udgifter	165.910
-100.000	- vaskeriindtægter	<u>- 89.794</u>
		76.116
	Antenne	
228.000	signallevering, Copy-Dan m.v.	241.130
-216.000	- indbetalt af medlemmer	<u>- 220.869</u>
		20.261
275.900	Administrationshonorar	275.875
0	Tilsyn/rådgivning, årsafleveringer og projekt cykelskur	43.750
6.000	Varmeregnskabshonorar	6.000
41.400	Revision af årsrapport og assistance vedr. budget m.v.	41.400
11.000	PBS-gebyrer (huslejekort)	10.795
1.000	Gebyrer	1.755
<u>19.800</u>	Kopiering og kontorartikler m.v.	<u>13.293</u>
5.585.900		6.261.299

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2010

<u>2010</u>		<u>2010</u>
Budget		kr.
5.585.900		6.261.299
2.000	Blomster og gaver	11.825
27.700	Telefon/IT- og administrationsgodtgørelse	29.800
6.000	Møder og generalforsamling	5.098
10.000	Telefon, forening	10.102
600.000	Ejendommens andel i varmeudgifter	688.382
0	Renovering og indretning af bestyrelseskontor	21.738
800	Medielicens	891
<u>6.332.400</u>	ORDINÆRE UDGIFTER I ALT	<u>7.029.135</u>

RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT

6.518.000	Ordinære indtægter	6.612.912
<u>6.332.400</u>	Ordinære udgifter	<u>7.029.135</u>
185.600	Resultat af ordinær drift	-416.223
<u>-770.400</u>	Afdrag på prioritetsgæld	<u>-770.430</u>
<u>-584.800</u>	Resultat efter afdrag	<u>-1.186.653</u>

- EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER OG UDGIFTER -**Ekstraordinære udgifter:**

200.000	Cykelskure	0
<u>0</u>	Omkostninger ved låneomlægning	<u>44.610</u>
<u>200.000</u>	Ekstraordinære udgifter i alt	<u>44.610</u>
<u>-200.000</u>	Resultat af ekstraordinær drift	<u>-44.610</u>

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2010

<u>2010</u> Budget		<u>2010</u> kr.
<u>ÅRETS SAMLEDE RESULTAT</u>		
185.600	Overskud af ordinær drift	-416.223
<u>-200.000</u>	Resultat af ekstraordinær drift	<u>-44.610</u>
-14.400	Årets samlede resultat	-460.833
<u>-770.400</u>	Afdrag på prioritetsgæld	<u>-770.430</u>
<u>-784.800</u>	Årets samlede resultat efter afdrag	<u>-1.231.263</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2010**- A K T I V E R -**

Ejendommens værdikonto:

Saldo iflg. sidste årsrapport, kontant ejendomsværdi pr. 21. september 2009 177.000.000

(Kontant ejendomsværdi iflg. § 4 vurdering pr. 21. september 2009 kr. 177.000.000)

MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER**177.000.000****ANLÆGSAKTIVER I ALT****177.000.000**

Restance boligafgift

71.491

Tilgodehavende andelshavere vedr. indvendig vedligeholdelse

6.216

Tilgodehavende andelshaver vedr. salgsafregning

9.197

Tilgodehavende andelshavere , regulering af købesum vedr. loftarealer

41.100

Tilgodehavende lønsumsafgift, refusion

74.544

Andre tilgodehavender

1.189**TILGODEHAVENDER****203.737**

Kassebeholdning hos gårdlaug

1.447

Nykredit Bank A/S, afregningskonto

1.157

Danske Bank A/S, aftaleindlån

2.142.140

Danske Bank A/S, erhvervskonto

835.365**LIKVIDE BEHOLDNINGER****2.980.109****OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT****3.183.846****AKTIVER I ALT****180.183.846**

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2010**- P A S S I V E R -****EGENKAPITAL** **140.284.145**

Hensat til større vedligeholdelsesarbejder samt til imødegåelse af konjunkturudsving på ejendommens værdikonto med tilhørende prioritetsgæld

Saldo iflg. sidste årsrapport		1.607.340
+ årets hensættelse, indbetalt af andelshavere vedr. tilkøb af loftarealer		<u>15.440</u>
		1.622.780

Hensat til forbedringer i foreningen (arbejdsweekends)

Saldo iflg. sidste årsrapport	120100	
+ årets hensættelser	<u>32.400</u>	152.500

HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT **1.775.280**

Prioritetsgæld:

			Restgæld iflg. sidste status	Afdrag	Restgæld
	Ud- løbsår	%	Restgæld iflg. sidste status	Afdrag	Restgæld
Nykredit	2024	4,67	6.222.559	303.370	5.919.189
Nykredit	indfriet	5,28	5.993.886	105.253	5.888.633
Nykredit	indfriet	5,61	<u>23.326.875</u>	<u>361.807</u>	<u>22.965.068</u>
			35.543.320	770.430	34.772.890
Nyt lån:					
Nykredit	2041	4,36	<u>30.560.000</u>	<u>0</u>	<u>30.560.000</u>
			66.103.320	770.430	65.332.890
- indfrielse, 2 lån			<u>-28.853.701</u>	<u>0</u>	<u>- 28.853.701</u>
			<u>37.249.619</u>	<u>770.430</u>	<u>36.479.189</u>
+ kursregulering af prioritetsgæld, overført til egenkapitalen					<u>253.247</u>
Prioritetsgæld omregnet til kontantværdi					36.732.436

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2010

transport		36.732.436
Kasseudlæg formandskasse		1.936
Forudbetalt løbende boligafgift		8.257
Skyldig A-skat m.v.		18.157
Skyldig arbejdsmarkedspension		1.999
Skyldige omkostninger		129.299
Varmeregnskab		
Indgåede bidrag	404.143	
- afholdte udgifter	<u>- 354.967</u>	49.176
Beboerkonto, andelssalg		559.343
Beboerkonto, fraflyttere		159.274
Mellemregning med administrator		3.965
Forudbetalt leje og deposita		<u>460.579</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		<u>38.124.421</u>
 PASSIVER I ALT		 <u><u>180.183.846</u></u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2010**EGENKAPITAL**

Aktiver	180.183.846
Hensatte forpligtelser	- 1.775.280
Gældsforpligtelser	- 38.124.421
EGENKAPITAL I ALT	<u>140.284.145</u>

Egenkapitalen kan specificeres således:

Andelskapital:

Saldo iflg. sidste årsrapport	<u>40.939</u>
-------------------------------	---------------

Reservefond:

Saldo iflg. sidste årsrapport	52.290.692
+ henlagt afgifter indbetalt af andelshavere vedr. salg af andele	96.633
- kurstab i forbindelse med omlægning af lån	- 1.660.528
	<u>50.726.797</u>

Ekstra reservefond:

Saldo iflg. sidste årsrapport	16.394.907
+ henlagt betalte prioritetsafdrag	770.430
	<u>17.165.337</u>

Opskrivningsfond ejendom m.v. :

Saldo iflg. sidste årsrapport	<u>78.948.781</u>
-------------------------------	-------------------

Kursreguleringsfond prioritetsgæld:

Saldo iflg. sidste årsrapport	- 1.946.017
+ årets kursregulering	1.692.770
	- 253.247
	<u></u>

Egenkapital i øvrigt:

Saldo iflg. sidste årsrapport	- 5.113.199
Årets samlede resultat	- 1.231.263
	- 6.344.462
	<u></u>

EGENKAPITAL I ALT**140.284.145**

NOTER

Note 1. Prioritetsgæld

Til sikkerhed for prioritetsgæld er der udstedt pantebreve med pant i foreningens ejendom.

Prioritetsgælden specificeres således:

	<u>Nykredit</u>	<u>Nykredit</u>
Lånetype	Kontantlån	Kontantlån
Hovedstol	7.626.000	30.560.000
Rentesats	4,67%	4,36%
Restløbetid, år	14	30
Restgæld	5.919.189	30.560.000
Obligationsrestgæld	6.172.436	31.899.791
Officiel kurs	100,00	95,80
Kursværdi (i alt kr. 36.732.436)	6.172.436	30.560.000

Begge lån er med fast rente og afdragsvis afvikling indtil udløb.

Ejerpantebreve:

Ejerpantebrev kr. 1.100.000 med pant i foreningens ejendom ligger i depot i Danske Bank A/S.

Ejerpantebrevet er til fri disposition.

Foreningen har pr. 31 december 2010 ingen renteswapaftaler.

Note 2. Andelsværdier

Egenkapital før reservation og regnskabsmæssige hensættelser	142.059.425
Regnskabsmæssige hensættelser	- 1.775.280
Egenkapital iflg. årsrapport	<u>140.284.145</u>
Hensat til imødegåelse af fald i egenkapitalen på grund af kursregulering af gælden, fremtidige større vedligeholdelsesarbejder m.v.	<u>0</u>
Forslag til samlet andelsværdi	<u><u>140.284.145</u></u>

I årsrapporten og ved beregning af andelsværdier er ejendommen optaget til seneste offentlige ejendomsværdi. Ejendommen er ikke valuarvurderet.

Egenkapitalen fordeles iflg. vedtægternes § 9 stk. 2 efter andelens bruttoareal. Andelenes samlede bruttoareal udgør 14.235 m².

Andelsværdien pr. m ² udgør kr.	<u>140.284.145</u>	=	<u>9.854,87</u>
	14.235		

Bestyrelsen foreslår, at der i henhold til vedtægternes § 9 stk. 2 og andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 c (kontant ejendomsvurdering) fra generalforsamlingstidspunktet godkendes priser svarende til X.XXX x arealet, m², (areal i alt 14.235 m²) (sidste år blev vedtaget kr. 9.000 x arealet), hvilket for foreningen som helhed svarer til kr. 140.284.145.

Indskud og andelsværdi specificeres på enkelte boligtyper:

<u>Antal andele</u>	<u>Areal pr. andel</u>	<u>Areal i alt</u>	<u>Andelsværdi pr. andel</u>	<u>Andelsværdi i alt</u>
1	52,0	52,0	512.454	512.454
84	59,0	4.956,0	581.438	48.840.761
12	60,0	720,0	591.293	7.095.510
4	60,7	242,8	598.191	2.392.764
4	71,0	284,0	699.696	2.798.785
2	71,5	143,0	704.624	1.409.247
6	80,0	480,0	788.390	4.730.340
8	82,0	656,0	808.100	6.464.798
3	82,5	247,5	813.027	2.439.082
3	88,0	264,0	867.229	2.601.687
3	89,5	268,5	882.011	2.646.034
2	102,0	204,0	1.005.197	2.010.395
21	108,0	2.268,0	1.064.327	22.350.857
1	109,0	109,0	1.074.181	1.074.181
1	109,7	109,7	1.081.080	1.081.080
13	118,0	1.534,0	1.162.875	15.117.378
1	116,0	116,0	1.143.166	1.143.166
1	130,0	130,0	1.281.134	1.281.134
1	143,0	143,0	1.409.247	1.409.247
1	146,0	146,0	1.438.812	1.438.812
1	149,5	149,5	1.473.304	1.473.304
1	156,0	156,0	1.537.361	1.537.361
1	160,5	160,5	1.581.707	1.581.707
2	167,0	334,0	1.645.764	3.291.528
1	172,0	172,0	1.695.039	1.695.039
1	189,5	189,5	1.867.498	1.867.498
179		14.235,0		140.284.145

Ved bestyrelsens forslag til andelspriser er der indarbejdet regnskabsmæssige hensættelser til fremtidige større vedligeholdelsesarbejder på kr. 1.775.280, samt en yderligere hensættelse på kr. 0 til imødegåelse af fald i foreningens egenkapital, i alt kr. 1.775.280.

Reglerne vedrørende overdragelse af andelene findes i vedtægternes §§ 9-10.

Tillæg til note vedr. andelsværdi

Under henvisning til Vestre Landsretsdømme af 12. januar 1995 skal vi gøre opmærksom på, at de vedtagne andelsværdier eventuelt skal nedsættes, såfremt der inden næste ordinære generalforsamling fremkommer en ny offentlig vurdering, hvor ejendommens værdi er mindre end den værdi, som ejendommen er opført til i denne årsrapport.

Note 3. Garantier og sikkerhedsstillelser

Foreningen har stillet garanti for 6 lån til delvis finansiering af køb af lejligheder. Garantierne er maksimeret til i alt oprindeligt kr. 329.740.

Note 4. Eventualforpligtelser

Ingen

Andelsboligforeningen Sundbygård

Likviditetsoversigt pr. 31. december 2010

31/12 2010

kr.

Disponible beløb:

Restance boligafgift	71.500	
Tilgodehavende andelshavere vedr. indvendig vedligeholdelse	6.200	
Tilgodehavende andelshaver vedr. salgsafregning	9.200	
Tilgodehavende andelshavere , regulering af købesum vedr. loft	41.100	
Tilgodehavende lønsumsafgift, refusion	74.500	
Andre tilgodehavender	1.200	
Kassebeholdning hos gårdlaug	1.400	
Nykredit Bank A/S, afregningskonto	1.200	
Danske Bank A/S, aftaleindlån	2.142.100	
Danske Bank A/S, erhvervskonto	<u>835.400</u>	3.183.800

Diverse gældsposter:

Kasseudlæg formandskasse	1.900	
Forudbetalt løbende boligafgift	8.300	
Skyldig A-skat m.v.	18.200	
Skyldig arbejdsmarkedspension	2.000	
Skyldige omkostninger	129.300	
Varmeregnskab	49.200	
Beboerkonto, andelssalg	559.300	
Beboerkonto, fraflyttere	159.300	
Mellemregning med administrator	<u>4.000</u>	<u>931.500</u>

LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2010 FØR HENSÆTTELSER **2.252.300**

Hensættelser 1.775.300

LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2010 EFTER HENSÆTTELSER **477.000**

Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:

Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2010		1.538.500
Formueatilgang i årets løb:		
Stigning i forudbetalt leje og deposita	27.300	
Optagelse af lån	30.560.000	
Henlagt afgifter vedr. salg af andele	<u>96.600</u>	<u>30.683.900</u>
		32.222.400
Formueafgang i årets løb:		
Årets ordinære underskud	416.200	
Årets ekstraordinære underskud	44.600	
Afdrag på prioritetsgæld	770.400	
Kurstab ved indfrielse af lån	1.660.500	
Indfrielse af lån	<u>28.853.700</u>	<u>31.745.400</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2010		<u><u>477.000</u></u>

Andelsboligforeningen Sundbygård

Budget for året 2011

- I N D T Æ G T E R -

	2011
	kr.
Ordinære indtægter:	
Boligafgift - medlemmer, efter nedsættelse med kr. 4 pr. m ² fra 1. januar 2011 og incl. forhøjelse 3% pr. 1. maj 2011	6.003.200
Kælderleje - medlemmer	15.300
	6.018.500
Renteindtægter, bank	17.500
	6.036.000

- U D G I F T E R -

Ordinære udgifter:		
Prioritetsydelse		2.571.700
Heraf afdrag		-821.700
		1.750.000
Prioritetsrenter		1.750.000
Ejendomsskat, grundskyld		511.800
Renovation m.v.		321.400
Vandafgifter		485.500
Forsikringer		140.000
El-forbrug		28.500
Vicevært - overført til gårdlaug kr. 40.000		440.000
Trappevask		230.000
Vinduespolering		65.200
Sociale ydelser		7.000
Snerydning		25.000
Kørsel af affald		3.000
Anden renholdelse		5.000
Håndværkerudgifter, anslået		1.000.000
Gårdlauget Sundbygård jf. særskilt budget side 23		113.000
Vaskeri		
afholdte udgifter	150.000	
- vaskeriindtægter	-95.000	55.000
Antenne		
signallevering, Copy-Dan m.v.	250.800	
- indbetalt af medlemmer	-238.000	12.800
transport		5.193.200

	<u>2011</u> kr.
transport	5.193.200
Administrationshonorar incl. moms	344.900
Varmeregnskabshonorar	6.000
Revision af årsrapport og assistance vedr. budget m.v.	42.600
PBS-gebyrer (huslejekort)	11.000
Gebyrer	1.500
Kopiering og kontorartikler m.v.	16.200
Blomster og gaver	8.000
Telefon/IT- og administrationsgodtgørelse	31.400
Møder og generalforsamling	6.000
Telefon, forening	11.000
Medielicens	1.000
	<u>5.672.800</u>
Resultat af ordinær drift:	
Ordinære indtægter	6.036.000
Ordinære udgifter	<u>-5.672.800</u>
Overskud af ordinær drift	363.200
Afdrag på prioritetsgæld	<u>-821.700</u>
Resultat efter afdrag	<u>-458.500</u>
Ekstraordinære udgifter:	
Cykelskure	<u>200.000</u>
	<u><u>200.000</u></u>
Resultat af ekstraordinær drift	<u>-200.000</u>

LIKVIDITETSOVERSIGT FOR ÅRET 2011

Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2011 før hensættelser	2.252.300
Ordinært resultat efter afdrag	-458.500
Ekstraordinært resultat	<u>-200.000</u>
Likviditetsoverskud pr. 31. december 2011 før hensættelser	<u><u>1.593.800</u></u>

Foranstående budget for perioden 1. januar - 31. december 2011 er udarbejdet af andelsboligforeningens bestyrelse til forelæggelse og godkendelse på den kommende generalforsamling.

Ved bestyrelsens forslag er der ikke taget hensyn til generalforsamlingens evt. vedtagelse af en ændring af boligafgiften samt evt. større vedligeholdelses- og forbedringsarbejder på ejendommen udover det i budgettet anførte.

Der er pr. 31. december 2011 hensat kr. 1.775.280 til større vedligeholdelsesarbejder m.v..

oo0oo

Gårdlauget Sundbygård**Budget for året 2011****- U D G I F T E R -**

	<u>2011</u> kr.
Viceværtløn	40.000
Administrationshonorar incl. moms	7.800
Fælles EI-forbrug, anslået	6.500
Fælles vandafgift, anslået	4.500
Nyanskaffelser og reparationer	20.000
Telefon/IT- og administrationsgodtgørelse, laugsbestyrelsesmedlemmer	19.200
Tilskud til fester	10.000
Diverse, mødeudgifter m.v.	<u>5.000</u>
	<u><u>113.000</u></u>

BILAG MED SUPPLERENDE OPLYSNINGER OM EJENDOMMEN

1. Arealer og ejendommens værdi

Ejendommens areal udgør ifølge andelsboligforeningens opgørelse i alt 14.235 m², som består af:

	m ²
179 boligandele	14.235
Areal i alt	14.235

Ejendommens areal udgør i henhold til Bygnings- og Boligregistret (BBR) 14.006 m².

Kontant ejendomsværdi ifølge § 4 vurdering pr. 21. september 2009 udgør kr. 177.000.000, jf. årsrapportens side 12, hvilket svarer til en kontantværdi på kr. 12.434 pr. m².

2. Andelshavernes hæftelsesforhold

Iflg. vedtægternes § 6 hæfter medlemmerne alene med deres andel for forpligtelser vedrørende foreningen.

3. Forsikringsmæssige forhold

Ejendommen er forsikret hos Købstædernes Forsikring. Forsikringen omfatter bygningskade, svamp- og insektskader samt bestyrelsesansvar. Glasforsikring er tegnet hos Dansk Glasforsikring. Der er i forsikringspoliceen ikke anført individuelle forbehold. Med hensyn til forsikringssummer og selvrisiko ved eventuel skade samt vilkår iøvrigt henvises til ejendommens police med tilhørende forsikringsbetingelser.

4. Supplerende oplysninger om pris ved handel med andele

Ved handel med andele til de i note 2 opgjorte andelsværdier indgår ejendommen i andelsværdiberegningen med en værdi på kr. 177.000.000 (kr. 12.434 pr. m²) minus hensættelser kr. 1.775.280 (kr. 125 pr. m²) eller netto kr. 175.224.720. Denne værdi svarer på totalbasis - med et areal for ejendommen på 14.235 m² - til en kontantværdi kr. 12.309 pr. m².

5. Andre oplysninger

Det er ikke oplyst, hvorvidt der er udarbejdet tilstandsrapport og vedligeholdelsesplan for ejendommen.

Andelsboligforeningen Sundbygård

Revisionsprotokollat vedr. regnskabsåret 2010

Gyrn • Lops • Brandt • Statsautoriserede Revisorer A/S

Ved Vesterport 6, 5. sal • 1612 København V • Telefon 38 87 99 11 • Telefax 38 87 61 04 • CVR-nr. 30 82 19 63

kbh@glb.dk • Hjemmeside: www.glb.dk

K Ø B E N H A V N • K Ø G E

Andelsboligforeningen Sundbygård**Revisionsprotokollat vedr. regnskabsåret 2010**

Under henvisning til revisionsprotokollat af 24. januar 2006 om generelle oplysninger skal vi herved meddele følgende supplerende oplysninger til årsrapporten:

1. Boligafgiften er forhøjet med 3,0% pr. 1. maj 2010.
2. Vaskeriindtægter kr. 89.794.
Vaskeriindtægterne udgør i år kr. 89.794 mod budgetteret kr. 100.000. Sidste år androg vaskeriindtægterne kr. 101.459

Vi har påset, at de anførte beløb er i overensstemmelse med foreningens bogføring, men har i øvrigt ikke foretaget revision af vaskeriindtægterne.

3. Anden renholdelse, arbejdstøj, rengøringsartikler m.v. kr. 5.488 kan specificeres således:

Arbejdstøj m.v. vicevært		4.311
Rengøringsartikler, sække m.v.		<u>1.177</u>
		<u>5.488</u>

4. Omkostninger ved låneomlægning kr. 44.610 kan specificeres således:

Vedr. nyt kontantlån Nykredit nom. kr. 30.560.000:		
Tinglysningsafgift	1.500	
Låneoptagelsesgebyr	5.000	
Kurtage	30.560	
Lånesagsekspektion	5.000	
Gebyr tingbogsattest	<u>1.050</u>	43.110
Vedr. indfriet lån Nykredit nom. kr. 24.070.860:		
Kurstab ved indfrielse udgør kr. 1.493.616		
Indfrielsesgebyr		750
Vedr. indfriet lån Nykredit nom. kr. 6.300.000:		
Kurstab ved indfrielse udgør kr. 166.912		
Indfrielsesgebyr		<u>750</u>
		<u>44.610</u>

5. Restance boligafgift kr. 71.491 kan specificeres således:

Bolig nr. 16-12		2.599
Bolig nr. 66-6		2.935
Bolig nr. 180-2 (sidste år kr. 31.866)		<u>65.958</u>
		<u>71.491</u>

6. Tilgodehavende andelshavere vedr. indvendig vedligeholdelse kr. 6.216 kan specificeres således:

Bolig nr. 192-6,	vedr. udskiftet toilet, udført den 22. april 2009	5.941
Bolig nr. 138-10,	Vedr. indregulering af gaskomfur, udført den 4. august 2009	<u>275</u>
		<u><u>6.216</u></u>

7. Tilgodehavende andelshaver vedr. salgsafregning kr. 9.197 vedrører bolig nr. 50-6.

8. Tilgodehavende andelshavere , regulering af købesum vedr. loftarealer kr. 41.100 kan specificeres således:

Bolig nr. 10	8.220
Bolig nr. 147	8.220
Bolig nr. 148	8.220
Bolig nr. 157	8.220
Bolig nr. 168	<u>8.220</u>
	<u><u>41.100</u></u>

9. Andre tilgodehavender kr. 1.189 vedrører faktura fra KM Minitraktorservice, betalt 2 gange.

10. Prioritetsgæld omregnet til kontantværdi kr. 36.732.436 kan specificeres således:

	<u>%</u>	<u>Nom. restgæld pr. statusdag</u>	<u>Obligations- restgæld pr. statusdagen</u>	<u>Kurs</u>	<u>Kontantværdi pr. statusdag</u>
Nykredit	4,67	5.919.189	6.172.436	100,00	6.172.436
Nykredit	4,36	<u>30.560.000</u>	<u>31.899.791</u>	95,80	<u>30.560.000</u>
		<u><u>36.479.189</u></u>	<u><u>38.072.227</u></u>		<u><u>36.732.436</u></u>
Nom. restgæld pr. statusdagen					36.479.189
Kontantværdi pr. statusdag					<u><u>36.732.436</u></u>
					<u><u>253.247</u></u>

11. Skyldig arbejdsmarkedspension kr. 1.999 vedrører september måned 2009.:

12. Skyldige omkostninger kr. 129.299 kan specificeres således:

CPH Rengøring	17.094
Diventa, vinduespolering	15.889
Nortec, vaskeri	3.679
VVS-installatør	49.373
EL-installatør	25.817
Snedkre/tømrer	7.607
Dust2Clean, vejsalt	2.337
Jesper Christensen vedr. PC m.v.	1.700
Selvriskodækning vedr. stormskade	<u>5.804</u>
	<u><u>129.299</u></u>

13. Beboerkonto, andelssalg kr. 559.343 vedrører bolig nr. 23-8, indbetalt købesum.

14. Beboerkonto, fraflyttere kr. 159.274 kan specificeres således:

Bolig nr. 31	tilbageholdt i 2008	20.000
Bolig nr. 147	tilbageholdt i 2008	20.000
Bolig nr. 1	tilbageholdt i 2010	47.200
Bolig nr. 109	tilbageholdt i 2010	86.400
Udlagte håndværkerudgifter, diverse boliger		<u>-14.326</u>
		<u>159.274</u>

Andet

15. Vedr. afgifter indbetalt af andelshavere ved salg af andele, henvises til vedtægternes § 10.

---o0o---

Udover revisionen af foreningens årsrapport, har vi efter aftale med bestyrelsen og administrator assisteret i forbindelse med opstilling og udarbejdelse af årsrapport, likviditetsoversigt pr. statusdagen samt budget for det kommende regnskabsår.

Bortset fra ovenstående er der ikke truffet særlige aftaler med bestyrelsen og administrator om yderligere særskilte arbejdsopgaver.

Årsrapporten har vi givet følgende påtegning:

"DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING"

Til andelshaverne i andelsboligforeningen Sundbygård

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Sundbygård for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2010, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven og andelsboligforeningens vedtægter. Revisionen omfatter ikke budgettal samt bilag med supplerende oplysninger om ejendommen, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsrapporten

Andelsboligforeningens ledelse 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

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet 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 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 andelsboligforeningens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, 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 andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den regnskabspraksis, der er anvendt af ledelsen, er passende, om de regnskabsmæssige skøn, der er udøvet af ledelsen, er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

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 årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2010 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2010 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter."

Bestyrelsens regnskabserklæring

Foreningens bestyrelse bekræfter efter bedste overbevisning ved underskrift på revisionsprotokollatet:

1. At årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, økonomiske stilling og resultat
2. At balancen indeholder samtlige aktiver, at disse tilhører foreningen og er forsvarligt målt, herunder at foretagne nedskrivninger m.v. er tilstrækkelige til at dække den risiko, der hviler på
3. At foreningens aktiver ikke er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover det i årsrapporten anførte, samt at der på ejendommen ikke er tinglyst servitutter om hjemfaldsforpligtelse eller tilskudsdeklaration, udover hvad der er oplyst i årsrapporten.
4. At årsrapportens oplysninger om prioritetslån i ejendommen er korrekte og fyldestgørende, herunder at der ikke er indgået supplerende finansielle aftaler udover hvad der er oplyst i årsrapporten.
5. At der bestyrelsen bekendt ikke er verserende retssager, udover hvad der fremgår af årsrapporten, og at alle aktuelle forpligtelser og eventalforpligtelser er indarbejdet og oplyst i årsrapporten, herunder kautions-, garanti og lignende forpligtelser.

6. At der fra balancedagen og frem til i dag ikke er indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten, og som ikke er kommet til udtryk i årsrapporten.
7. At de supplerende oplysninger om ejendommen (areal, andelshavernes hæftelsesforhold, forsikringsmæssige forhold m.v.), som bestyrelsen har forsynet årsrapporten med, er korrekte og fyldestgørende.

Revisors erklæring

I henhold til lov om godkendte revisorer og revisionsvirksomheder skal vi oplyse:

at vi opfylder lovgivningens habilitetsbestemmelser, og

at vi under revisionen har modtaget alle de oplysninger der er anmodet om.

København, den 7. februar 2011

Gyrn • Lops • Brandt
Statsautoriserede Revisorer A/S

Jørgen Jørgensen
statsautoriseret revisor

BESTYRELSEN:

Ralf Christophersen
(formand)

Lars Vallentin Christensen

Jørgen Koblauch

Per Olsen

Susan Reese-Jørgensen

INTERNE REVISORER:

Else Gelsing

Hjørdis Nielsen