



RIH-REVISION
Registreret
Revisionsaktieselskab

Hulkærvej 22
DK-2640 Hedehusene

Telefon: 4656 0461
Telefax: 4659 0415
E-mail: rih@rih.dk

I-net: www.rih.dk
CVR-nr.: 73 13 17 15

Andelsboligforeningen Sundborg

Amagerbrogade 73 - 85
2300 København S

ÅRSRAPPORT

1. juli 2013 – 30. juni 2014

Godkendt på andelsboligforeningens
generalforsamling den 30/9 2014

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Bestyrelsens påtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning	2
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse.....	5
Balance.....	6
Noter	8
Medlemsliste og fordelt andelsværdi	15

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede aflægger hermed årsrapport for 1. juli 2013 til 30. juni 2014 for Andelsboligforeningen Sundborg.

Vi erklærer:

- At årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven og Andelsboligforeningens vedtægter.
- At den valgte regnskabspraksis er hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

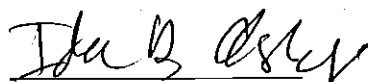
Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentlig vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.


Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den 9. september 2014


Bestyrelsen:


Rene Flørnæs

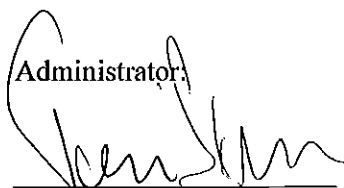

Ida B. Østergaard


Arne B. Sørensen

Formand


Søren Nielsen


Kristian Handberg

Administrator:

Real Administration
Tonni Sørensen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i andelsboligforeningen Sundborg

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Sundborg for regnskabsåret 1. juli 2013 – 30. juni 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse 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 vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2014 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2013 – 30. juni 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med sædvanlig praksis for andelsboligforeninger det af bestyrelsen godkendte resultatbudget for 2013/14. Budgettallene, som fremgår i en særskilt kolonne i tilknytning til resultatopgørelsen, har ikke været underlagt revision.

Hedehusene, den 9. september 2014

RIH REVISION
Registreret Revisionsaktieselskab

Per Rasmussen
Registreret revisor HD (R)

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser foreningens aktiviteter i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal og dermed, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til bidraget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgiftens størrelse fastsættes af generalforsamlingen, og fordeles på de respektive andele efter fordelingstal. Boligafgiften indregnes i resultatopgørelsen i den periode, indtægterne vedrører, uanset betalings-tidspunktet.

Øvrige driftsudgifter

Der er foretaget periodisering af øvrige driftsudgifter.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindestående.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperioden rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, kurstab og låneomkostninger fra optagelsen af lån samt renter af bankgæld.

Ejendom

Ejendommen måles til kostpris med tillæg af senere forbedringer. Der afskrives ikke på ejendommen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til det beløb, vi forventer at modtage.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgælden måles til pantebrevsrestgæld pr. 30. juni 2014. Prioritetsgælden er fratrukket aktivering af kurstab/stiftelsesomkostninger, som nedskrives over lånets løbetid på 30 år.

Øvrige gældsposter måles til nominel restgæld

Nøgleoplysninger

De anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 10. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningslovens samt vedtægterne.

RESULTATOPGØRELSE

Note	Regnskab 2013/14	Budget 2013/14	Regnskab 2012/13 t.kr.
Indtægter			
	3.167.115	3.167.210	3.167
	1.934	1.934	2
	0	0	139
	100	0	0
	729	0	0
	9.814	0	22
	<u>3.179.692</u>	<u>3.169.144</u>	<u>3.330</u>
Omkostninger			
1	760.691	730.000	670
2	314.574	371.500	352
3	101.176	350.000	94
4	259.159	276.500	292
	127.744	130.800	143
	82.266	78.000	76
	0	0	152
	64.375	61.600	62
	787.408	789.700	787
8	45.954	45.954	46
	300.000	300.000	300
	<u>2.843.347</u>	<u>3.134.054</u>	<u>2.974</u>
Årets resultat	<u>336.345</u>	<u>35.090</u>	<u>356</u>
Afdrag	0	8.000	60
Likviditetspåvirkning	<u>336.345</u>	<u>27.090</u>	<u>296</u>

Resultatdisponering

Bestyrelsen foreslår, at årets overskud på kr. 336.345 overføres til næste år.

BALANCE PR. 30. juni 2014
AKTIVER

Noter	2013/14	2012/13 t.kr.
Materielle anlægsaktiver		
5 Ejendommen matr.nr. 2C, Sundbyøster	<u>27.570.954</u>	<u>27.301</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>27.570.954</u>	<u>27.301</u>
Tilgodehavender		
Periodeafgrænsningsposter	25.323	0
Overdragelser	0	14
Tilgodehavende varme	146.135	173
Tilgodehavende beboere	33.223	2
Tilgodehavende	<u>0</u>	<u>25</u>
	<u>204.681</u>	<u>214</u>
6 Likvide beholdninger	<u>2.890.846</u>	<u>1.356</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>3.095.527</u>	<u>1.570</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>30.666.481</u></u>	<u><u>28.871</u></u>

BALANCE PR. 30. juni 2014
PASSIVER

Noter	2013/14	2012/13 t.kr.
7 Egenkapital		
Andelskapital	241.276	241
Overført overskud	<u>12.190.804</u>	<u>11.855</u>
EGENKAPITAL I ALT	<u>12.432.080</u>	<u>12.096</u>
 Hensættelser		
Hensættelse til grundfond	<u>900.000</u>	<u>600</u>
HENSÆTTELSE I ALT	<u>900.000</u>	<u>600</u>
 Langfristede gældsforpligtelser		
8 Gæld til realkreditinstitut	<u>16.094.191</u>	<u>16.073</u>
	<u>16.094.191</u>	<u>16.073</u>
 Kortfristede gældsforpligtelser		
Mellemregning altaner	315.000	0
Mellemregning handler	853.431	0
9 Skyldige omkostninger	<u>71.779</u>	<u>102</u>
	<u>1.240.210</u>	<u>102</u>
 GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	<u>17.334.401</u>	<u>16.175</u>
 PASSIVER I ALT	<u><u>30.666.481</u></u>	<u><u>28.871</u></u>
 10 Andelenes værdi		

NOTER

	Regnskab 2013/14	Budget 2013/14	Regnskab 2012/13 t.kr.
1 Ejendoms- og forbrugsafgifter			
Ejendomsskatter	529.745	520.000	352
Vandafgift	218.889	200.000	191
Tab varme tidligere år	4.057	0	0
Renovation m.v.	8.000	10.000	127
	<u>760.691</u>	<u>730.000</u>	<u>670</u>
2 Vicevært, renhold			
Vicevært	313.146	367.500	350
Telefon	1.428	4.000	2
	<u>314.574</u>	<u>371.500</u>	<u>352</u>
3 Reparationer og vedligeholdelse			
Murer	3.555	50.000	19
Tømrer, snedker	0	10.000	0
Maler	0	10.000	4
Varmvandsbeholder	6.521	0	0
Faldstammer	0	0	6
Tag/tagrender	0	50.000	0
Porttelefon	0	0	3
Elektriker	6.559	30.000	7
Blikkenslager	50.370	50.000	16
Glarmester	5.488	5.000	0
Materialer, pærer mv.	16.968	25.000	3
Arbejdsweekend	1.409	20.000	0
Diverse vedligeholdelse	10.306	100.000	36
	<u>101.176</u>	<u>350.000</u>	<u>94</u>
4 Administration			
Administrator	146.891	147.000	145
Rådgivning, advokat	0	5.000	0
Revisor	33.000	33.000	31
Mødeomkostninger, generalforsamling	17.308	15.000	13
Arrangementer	2.488	15.000	3
Kontigent ABF m.v.	12.509	13.000	12
Varmeregnskab, Brunata	34.870	32.500	32
Hjemmeside	375	1.000	0
Rådgivning, opmåling	0	0	44
Gebyr, porto m.v.	11.718	15.000	12
	<u>259.159</u>	<u>276.500</u>	<u>292</u>

NOTER

	Regnskab 2013/14	Regnskab 2012/13 t.kr.
5 Ejendommen matr.nr. 2C, Sundbyøster		
Kostpris	27.300.929	27.301
Igangværende vinduesudskiftning	<u>270.025</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2013	<u>27.570.954</u>	<u>27.301</u>
Seneste offentlige vurdering	<u>98.000.000</u>	<u>98.000</u>
Valuarvurdering	<u>0</u>	<u>0</u>
6 Likvide beholdninger		
Nordea	2.136.570	599
Danske Bank	749.276	750
Bestyrelsens kasse	<u>5.000</u>	<u>7</u>
Saldo pr. 30. juni 2014	<u>2.890.846</u>	<u>1.356</u>
7 Egenkapitalopgørelse		
Andelskapital		
Saldo pr. 1. juli 2013	<u>241.276</u>	<u>241</u>
Saldo pr. 30. juni 2014	<u>241.276</u>	<u>241</u>
Overført overskud		
Saldo pr. 1. juli 2013	11.854.459	11.498
Årets resultat	<u>336.345</u>	<u>357</u>
Saldo pr. 30. juni 2014	<u>12.190.804</u>	<u>11.855</u>
Egenkapital i alt	<u>12.432.080</u>	<u>12.096</u>

NOTER

	Regnskab 2013/14	Regnskab 2012/13 t.kr.
8		
Gæld til realkreditinstitut		
Realkredit Danmark, 4% Obligationslån. afdragsfrit i 10 år	17.289.000	17.289
Nykredit, 5% Obligationslån	<u>0</u>	<u>25</u>
	17.289.000	17.314
Aktivering af kurstab/stiftelsesomkostninger		
Kurstab/stiftelsesomkostninger ved lån optaget 2010	-1.240.763	-1.287
Årets afskrivning 1/30 af 1.378.620	<u>45.954</u>	<u>46</u>
Saldo pr. 30. juni 2014	<u>-1.194.809</u>	<u>-1.241</u>
	16.094.191	16.073
Kursværdi pr. 30. juni 2014	<u>17.289.000</u>	<u>17.314</u>
9		
Skyldige omkostninger		
Brunata	0	21
Revision	33.000	30
A-Skat m.v.	0	18
Real administration	3.622	26
Ejendomsservice	17.375	0
Trappevask	7.995	0
Holmgaards	0	3
Øvrige	<u>9.787</u>	<u>4</u>
	71.779	102

NOTER

10 Andelenes værdi

Andelskronens værdi pr. 30.06.2014, der beregnes i overensstemmelse med § 5, stk. 2 i "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" kan opgøres efter én af følgende metoder:

Andelskroneberegning med udgangspunkt i ejendommens anskaffelsespris:

Egenkapital den 30. juni 2014		12.432.080
Tilbageført kurstab/stiftelsesomkostninger		<u>-1.194.809</u>
Reguleret egenkapital		<u><u>11.237.271</u></u>

Andelskroneberegning med udgangspunkt i den seneste offentlige vurdering:

Dog skal værdien nedsættes, såfremt foreningen efterfølgende modtager en ny kontantvurdering på ejendommen, der medfører, at andelskronens værdi ikke kan oprettholdes.

Egenkapital den 30. juni 2014			12.432.080
Seneste offentlige vurdering	98.000.000		
Ejendommens bogførte værdi	<u>27.570.954</u>		<u>70.429.046</u>
			82.861.126
Kursregulering prioritetsgæld	Kursværdi 17.289.000	Bogført gæld 16.094.191	<u>-1.194.809</u>
Reguleret egenkapital			<u><u>81.666.317</u></u>

Andelskroneberegning med udgangspunkt i valuarvurdering:

Kan ikke beregnes, da der ingen valuarvurdering foreligger.

NOTER

11 Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen

		30.06.2014	
		Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	68	6.549
B2	Erhvervsandele	7	1.151
B3	Boliglejemål	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)		
B6	I alt	75	7.700

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?				x
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?				x
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her	Se vedtægternes § 14 A			

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1975
D2	Ejendommens opførelsesår	1898

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		x
E2	Jf. vedtægternes § 4		

NOTER

	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien			x

		kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	98.000.000	12.727

		kr.	Gns. kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	900.000	117

		%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0,92

	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		x
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		x
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		x

		kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	411
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	0

		2012 Kr. pr. m ²	2013 Kr. pr. m ²	2014 Kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	-13,33	46,33	8,61

NOTER

		Kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	10.606
K2	Gæld - omsætningsaktiver	1.849
K3	Teknisk andelsværdi	12.455

		2012 Kr. pr. m ²	2013 Kr. pr. m ²	2014 Kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	74	12	13
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	12	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	86	12	13

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	37
---	---	----

		2012 Kr. pr. m ²	2013 Kr. pr. m ²	2014 Kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	4	8	0

MEDLEMSLISTE OG FORDELT ANDELSVÆRDI

	Fordelingstal	Ny andelsværdi
1 Amagerbrogade 73, st. dør 1	2,327	1.900.006
2 Amagerbrogade 73, st. dør 2	0,829	677.300
3 Amagerbrogade 73, st. dør 3	0,917	748.595
4 Amagerbrogade 73, st. dør 4	0,000	0
5 Amagerbrogade 73, st. dør 5	3,300	2.694.943
7 Amagerbrogade 73, 1. tv.	2,144	1.750.697
8 Amagerbrogade 73, 2. tv.	2,144	1.750.697
9 Amagerbrogade 73, 3. tv.	2,144	1.750.697
10 Amagerbrogade 73, 4. tv.	2,144	1.750.697
11 Amagerbrogade 73, 1. th.	1,674	1.367.409
12 Amagerbrogade 73, 2. th.	1,674	1.367.409
13 Amagerbrogade 73, 3. th.	1,674	1.367.409
14 Amagerbrogade 73, 4. th.	1,674	1.367.409
17 Amagerbrogade 75, 2. tv.	1,801	1.471.000
18 Amagerbrogade 75, 3. tv.	1,801	1.471.000
19 Amagerbrogade 75, 4. tv.	1,801	1.471.000
20 Amagerbrogade 75, st. th.	0,875	714.782
21 Amagerbrogade 75, 1. th.	1,027	839.092
22 Amagerbrogade 75, 2. th.	1,027	839.092
23 Amagerbrogade 75, 3. th.	1,027	839.092
24 Amagerbrogade 75, 4. th.	1,027	839.092
26 Amagerbrogade 77, st. tv.	0,698	569.754
27 Amagerbrogade 77, 1. tv.	0,736	600.831
28 Amagerbrogade 77, 2. tv.	0,736	600.831
29 Amagerbrogade 77, 3. tv.	0,736	600.831
30 Amagerbrogade 77, 4. tv.	0,736	600.831
31 Amagerbrogade 77, st. th.	0,977	797.655
32 Amagerbrogade 77, 1. th.	0,977	797.655
33 Amagerbrogade 77, 2. th.	0,977	797.655
34 Amagerbrogade 77, 3. th.	0,977	797.655
35 Amagerbrogade 77, 4. th.	0,977	797.655
37 Amagerbrogade 79, 1. tv.	1,040	849.451
38 Amagerbrogade 79, 2. tv.	1,040	849.451
39 Amagerbrogade 79, 3. tv.	1,040	849.451
40 Amagerbrogade 79, 4. tv.	1,040	849.451
42 Amagerbrogade 79, 1. mf.	0,736	600.831
43 Amagerbrogade 79, 2. mf.	0,736	600.831
44 Amagerbrogade 79, 3. mf.	0,736	600.831
45 Amagerbrogade 79, 4. mf.	0,736	600.831
47 Amagerbrogade 79, 1. th.	0,977	797.655
48 Amagerbrogade 79, 2. th.	0,977	797.655
49 Amagerbrogade 79, 3. th.	0,977	797.655
50 Amagerbrogade 79, 4. th.	0,977	797.655
54 Amagerbrogade 81, 2. tv.	0,837	683.704
55 Amagerbrogade 81, 3. tv.	0,837	683.704
56 Amagerbrogade 81, 4. tv.	0,837	683.704
58 Amagerbrogade 81, 2. th.	0,964	787.296
59 Amagerbrogade 81, 3. th.	0,964	787.296
60 Amagerbrogade 81, 4. th.	0,964	787.296

	Fordelingstal	Ny andelsværdi
63 Amagerbrogade 83, 2.	1,078	880.528
64 Amagerbrogade 83, 3.	1,078	880.528
65 Amagerbrogade 83, 4. tv.	1,078	880.528
68 Amagerbrogade 75, 1. tv.	1,801	1.471.000
69 Amagerbrogade 85, 1. tv.	1,750	1.429.564
70 Amagerbrogade 85, 2. tv.	1,738	1.419.204
71 Amagerbrogade 85, 3. tv.	1,738	1.419.204
72 Amagerbrogade 85, 4. tv.	1,738	1.419.204
73 Amagerbrogade 85, 1. th.	1,167	953.042
74 Amagerbrogade 85, 2. th.	1,180	963.402
75 Amagerbrogade 85, 3. th.	1,180	963.402
76 Amagerbrogade 85, 4. th.	1,180	963.402
77 Frankrigsgade 2, kld.	0,757	617.888
79 Frankrigsgade 2, st. th.	1,446	1.180.944
80 Frankrigsgade 2, 1. th.	1,509	1.232.740
81 Frankrigsgade 2, 2. th.	1,509	1.232.740
82 Frankrigsgade 2, 3. th.	1,509	1.232.740
83 Frankrigsgade 2, 4. th.	1,509	1.232.740
84 Frankrigsgade 2, st. tv.	1,015	828.732
85 Frankrigsgade 2, 1. tv.	1,383	1.129.148
86 Frankrigsgade 2, 2. tv.	1,383	1.129.148
87 Frankrigsgade 2, 3. tv.	1,383	1.129.148
88 Frankrigsgade 2, 4. tv.	1,383	1.129.148
90 Amagerbrogade 81, st.	5,514	4.503.454
91 Amagerbrogade 79, st.	2,142	1.749.693
93 Amagerbrogade 83, 1.	1,497	1.222.380
94 Amagerbrogade 81, 1.	1,383	1.129.148

 100,000

 81.666.317