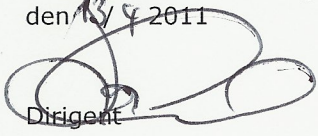


**Andelsboligforeningen
Søterrasserne I**

Årsrapport 2010

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling
den 13/4 2011


Dirigent

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors påtegning	5

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance, aktiver	10
Balance, passiver	11
Specifikationer	12
Andelsværdiberegning	18

Foreningsoplysninger

Forening

Andelsboligforeningen Søterrasserne I
Gyngemose Parkvej 19-23
2860 Søborg

Hjemmeside: [www.gyngemoseparkvej 19-23.dk](http://www.gyngemoseparkvej19-23.dk)

E-mail: gyngemosen@gmail.com

Hjemstedskommune: Gladsaxe

CVR-nummer: 32632688

Regnskabsperiode: 1. januar 2010 - 31. december 2010

Regnskabsår: 5

Bestyrelse

Kirsten Andersen, formand

Lise Vork

Ole Pedersen

Jannik Hillingsøe

Alice Steiner

Administrator

Dan-Ejendomme as

Tuborg Boulevard 12

2900 Hellerup

Revision

Revision København

registreret revisionsaktieselskab

Lersø Parkallé 42-44

2100 København Ø

Ledelsespåtegning

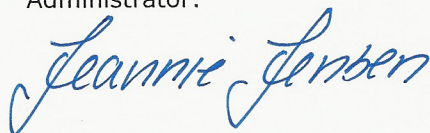
Bestyrelse og administration har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2010 for Andelsboligforeningen Søterrasserne I.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt yderligere krav i vedtægter eller aftaler. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 9. marts 2011


Administrator:



Bestyrelse:



Kirsten Andersen
formand




Lise Vork



Ole Pedersen



Alice Steiner



Jannik Hillingsøe

Den uafhængige revisors påtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Søterrasserne I

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Søterrasserne I for regnskabsåret 1. januar 2010 - 31. december 2010, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven. Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsrapporten

Ledelsen 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 afgive 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 årsregnskabet 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 foreningens 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 afgive en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn 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.

Den uafhængige revisors påtegning

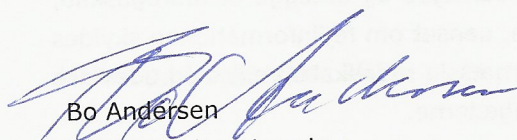
Konklusion

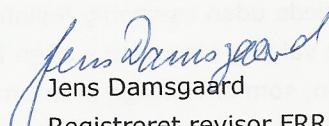
Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2010 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2010 - 31. december 2010 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger.

København, den 9. marts 2011

Revision København

registreret revisionsaktieselskab


Bo Andersen
Statsautoriseret revisor


Jens Damsgaard
Registreret revisor FRR

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Søterrasserne I for 2010 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til seneste regnskabsår.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde foreningen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå foreningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Indtægtskriterium

Foreningens indtægter er indregnet i resultatopgørelsen efter faktureringsprincippet.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til foreningens hovedaktivitet.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Ejendommen optages til anskaffelsessum.

Der er ikke foretaget afskrivninger på ejendomme, idet ejendommens værdi skønnes opretholdt ved almindelig vedligeholdelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronen foretages i overensstemmelse med §5, stk. 2, i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, samt foreningens vedtægter.

		Budget		Budget	
		2010	2010	2009	2011
Resultatopgørelse		kr.	kr.	kr.	kr.
		Ej revideret			Ej revideret
Boligafgift		3.722.000	3.722.111	3.677.800	3.722.000
Andre indtægter	1	0	20.472	300	2.000
Indtægter i alt		3.722.000	3.742.583	3.678.100	3.724.000
Vedligehold	2	-190.000	-106.278	-80.958	-232.000
Vicevært	3	-120.000	-121.245	-131.874	-180.000
Energiforbrug	4	-80.000	-74.114	-97.384	-80.000
Forsikringer		-25.000	-20.541	-20.368	-21.000
Skatter og afgifter	5	-286.300	-286.261	-283.961	-300.000
Grundejerforening	6	-60.000	-162.302	-59.783	-94.000
Administrationsomkostninger	7	-103.000	-79.249	-112.344	-127.000
Udgifter i alt		864.300	849.990	786.672	1.034.000
Resultat før finansielle poster		2.857.700	2.892.593	2.891.428	2.690.000
Andre finansielle indtægter	8	5.000	2.484	12.587	1.000
Andre finansielle omkostninger	9	-2.612.000	-2.646.522	-3.107.016	-2.291.000
Årets resultat		250.700	248.555	-203.001	400.000
Afdrag prioritetsgæld		0	0	0	-242.000
Resultat efter afdrag		250.700	248.555	-203.001	158.000

		31.12.2010	31.12.2009
		kr.	kr.
Balance, aktiver			
Ejendommen matr. nr. 1 RG Mørkhøj	10	76.864.650	76.864.650
Anlægsaktiver i alt		76.864.650	76.864.650
Varmeregnskab	11	18.253	-30.334
Tilgodehavender	12	55.809	79.902
Periodeafgrænsningsposter	13	12.243	13.058
Likvide beholdninger	14	891.982	364.043
Omsætningsaktiver i alt		978.287	426.669
Aktiver i alt		77.842.937	77.291.319

Balance

		31.12.2010	31.12.2009
		kr.	kr.
Balance, passiver			
Andelskapital		16.141.650	16.141.650
Overført overskud eller underskud	15	754.592	506.037
Egenkapital i alt		16.896.242	16.647.687
Gæld til realkreditinstitutter	16	60.412.000	60.412.000
Vandregnskab	17	63.644	68.879
Anden gæld	18	471.051	162.753
Gældsforpligtelser i alt		60.946.695	60.643.632
Passiver i alt		77.842.937	77.291.319
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	19		
Bestyrelsesansvarsforsikring	20		

Specifikationer	Budget			Budget
	2010	2010	2009	2011
	kr.	kr.	kr.	kr.
	Ej revideret			Ej revideret
1 Andre indtægter				
El til elscooter	0	300	300	300
Salg af nøgleclips	0	2.089	0	1.700
Afsat skyldige omkostninger primo	0	18.083	0	0
	<u>0</u>	<u>20.472</u>	<u>300</u>	<u>2.000</u>
2 Vedligehold				
VVS-anlæg	0	-10.861	-8.562	-24.000
VVS faldstammer	0	-3.225	-11.813	0
Kloakservice	0	-7.743	0	-18.000
El-anlæg	0	-16.103	-17.057	-18.000
Låseservice/dørlukker	0	-4.642	0	0
Nøgler og vaskekort	0	-398	0	0
Ingeniørhonorar	0	-5.037	0	0
Ingeniørhonorar energiattest	-30.000	0	0	-40.000
Ingeniørhonorar 5 års gennemgang	0	0	0	-60.000
Elevatorservice/ serviceabonnement	-60.000	-51.795	-41.820	-54.000
Serviceabonnement - ventilation	0	-5.330	0	-6.000
Serviceabonnement - øvrige	0	-154	0	0
Komplementerende bygningsdele	0	-990	-1.706	-12.000
Budgetteret planlagt vedligeholdelse	-100.000	0	0	0
	<u>-190.000</u>	<u>-106.278</u>	<u>-80.958</u>	<u>-232.000</u>

Specifikationer	Budget			Budget
	2010	2010	2009	2011
	kr.	kr.	kr.	kr.
	Ej revideret			Ej revideret
3 Vicevært				
Ejendomsservice og trappevask	-120.000	-99.475	-100.369	-104.000
Vinduespolering	0	-16.441	-31.383	-27.000
Snerydning/vejsalt	0	-403	-122	-1.000
Rengøringsartikler	0	-2.634	0	-5.000
Telefon - fast linie	0	-1.608	0	-2.000
Materialeudgifter (incl. olie til terrasserne)	0	-684	0	-41.000
	<u>-120.000</u>	<u>-121.245</u>	<u>-131.874</u>	<u>-180.000</u>
4 Energiforbrug				
EI	-80.000	-74.114	-91.475	-80.000
Afsat Dong	0	0	-5.909	0
	<u>-80.000</u>	<u>-74.114</u>	<u>-97.384</u>	<u>-80.000</u>
5 Skatter og afgifter				
Ejendomsskatter	-201.300	-201.216	-188.053	-216.000
Renovation	-85.000	-85.045	-95.908	-84.000
	<u>-286.300</u>	<u>-286.261</u>	<u>-283.961</u>	<u>-300.000</u>
6 Grundejerforening				
Bidrag grundejerforening	-60.000	-93.903	-23.910	-94.000
Bidrag grundejerforening 1/10 - 31/12 2008	0	0	-11.960	0
Afsat grundejerforening 2. halvår 2009	0	0	-23.913	0
Regulering bidrag grundejerforening for 2009	0	-50.072	0	0
Regulering bidrag grundejerforening 2008	0	-18.327	0	0
	<u>-60.000</u>	<u>-162.302</u>	<u>-59.783</u>	<u>-94.000</u>

Specifikationer	Budget			Budget
	2010	2010	2009	2011
	kr.	kr.	kr.	kr.
	Ej revideret			Ej revideret
7 Administrationsomkostninger				
Gebyrer	-4.000	-4.133	-3.388	-3.000
Porto	0	-132	-1.222	0
Revisorhonorar	-14.000	-14.000	-13.000	-15.000
Valuarvurdering	-17.000	0	-14.160	-17.000
Administration tidligere administrator	0	0	-28.725	0
Adminstrationshonorar, Dan- Ejendomme as	-55.000	-50.500	-41.250	0
Administrationshonorar (momsbelagt)	0	0	0	-71.000
Kontingent ABF	-7.000	-6.930	-8.230	-7.000
Generalforsamling, andre møder m.v.	0	0	-1.443	0
Kontor og telefongodtgørelse m.v. bestyrelse	-6.000	0	0	-6.000
Øvrige foreningsudgifter	0	-305	-711	0
Arbejdsweekend	0	-476	0	-3.000
Mødeudgifter	0	-2.773	0	-5.000
Transportudgifter	0	0	-215	0
	<u>-103.000</u>	<u>-79.249</u>	<u>-112.344</u>	<u>-127.000</u>
8 Andre finansielle indtægter				
Renter, Amagerbanken	5.000	1.456	12.587	1.000
Renter, Danske Bank	0	1.028	0	0
	<u>5.000</u>	<u>2.484</u>	<u>12.587</u>	<u>1.000</u>
9 Andre finansielle omkostninger				
Renter Realkredit Danmark	-2.612.000	0	0	0
Realkredit Danmark Hovedstol 15.181.000	0	-741.136	-741.136	-452.000
Realkredit Danmark Hovedstol 14.870.000	0	-782.162	-759.114	-751.000
Realkredit Danmark Hovedstol 30.361.000	0	-1.087.531	-1.604.032	-1.088.000
Låneomkostninger	0	-32.000	0	0
Renter administrator	0	-3.693	-2.734	0
	<u>-2.612.000</u>	<u>-2.646.522</u>	<u>-3.107.016</u>	<u>-2.291.000</u>

Specifikationer	2010 kr.	2009 kr.
10 Ejendommen matr. nr. 1 RG Mørkhøj		
Anskaffelsessum, primo	76.864.650	76.864.650
	<u>76.864.650</u>	<u>76.864.650</u>
Offentlig ejendomsværdi 2010 udgør 70.000.000 DKK.		
11 Varmeregnskab		
A conto varmebetalinger 2010	-190.500	-176.825
Afholdt varmeudgifter 2010	192.457	149.028
Varmeregnskab 2008/2009	16.296	-2.537
	<u>18.253</u>	<u>-30.334</u>
12 Tilgodehavender		
Tilgodehavende boligafgift og udlagt ved handler	40.591	64.536
Tilgodehavende boligafgift vedrørende år 2007	0	15.366
Udlæg for lejere	309	0
Forsikringskader	8.934	0
Øvrige tilgodehavender	5.975	0
	<u>55.809</u>	<u>79.902</u>
13 Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalte omkostninger	12.243	13.058
	<u>12.243</u>	<u>13.058</u>
14 Likvide beholdninger		
Kassebeholdning	3.169	771
Amagerbank 5201 2064489 indlån	56.582	362.972
Amagerbank 5201 1030599 venteliste	300	300
Danske Bank 3001 10713692	831.931	0
	<u>891.982</u>	<u>364.043</u>

	2010	2009
Specifikationer	kr.	kr.

15 Overført overskud eller underskud

Overført overskud eller tab, primo	506.037	709.038
Årets overførte overskud eller tab	248.555	-203.001
	754.592	506.037

16 Gæld til realkreditinstitutter

Prioritetsgæld, primo	60.412.000	60.412.000
	60.412.000	60.412.000

Kontant restgæld pr. 31. december 2010 udgør 61.502.404 DKK.

	<u>Restgæld</u>	<u>Renter</u>	<u>Kursværdi</u>
Realkredit Danmark 4,6420% F3 01012011	15.181.000	741.136	15.196.181
Realkredit Danmark 3,3420% F5 01012015	30.361.000	1.087.531	31.322.273
Realkredit Danmark 4,7100% F3 01012011	14.870.000	782.162	14.983.950
	60.412.000	2.610.829	61.502.404

F3 Realkredit Danmark 4,6420% er pr. 1/1 2011 omlagt til F5 2,7400% til 01012016. F3 Realkredit Danmark 4,7100% er pr. 1/1 2011 omlagt til 4,5004% 30 årigt annuitetslån med afdrag.

17 Vandregnskab

A conto vandindbetaling 2010 fra beboerne	165.540	164.090
A conto vandudgift 2010 til vandværk	-98.010	-98.010
Vandregnskab 2009	-3.886	2.799
	63.644	68.879

Specifikationer	2010	2009
	kr.	kr.
18 Anden gæld		
Kreditorer	0	64.485
Handyman Service	9.469	0
TDC	482	0
Gladsaxe Kommune Fjernvarmeforsyning	26.038	0
Glarvester Henrik Rudolph Craner	3.934	0
Skyldige omkostninger	0	29.315
Afsat bidrag til grundejerforening	0	23.913
Afsat Dong	7.457	5.909
Afsat revisorhonorar	14.000	0
Ej hævet check	450	0
Skyldig gebyr tidligere administrator	500	0
Mellemregning andelshavere	0	378
Mellemregning salg andele	401.124	29.955
Mellemregning tidligere andelshavere	0	8.798
Mellemregning med Dan-Ejendomme as	7.600	0
	<u>471.051</u>	<u>162.753</u>

19 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter, 60.412.000 DKK, er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2010 udgør 76.864.650 DKK.

20 Bestyrelsesansvarsforsikring

Foreningen har tegnet police hos Nykredit med en maksimal dækning på kr. 1.000.000 pr. forsikringsår, dog maksimalt kr. 300.000 pr. forsikringsbegivenhed.

Andelsværdiberegning

Ejendommen optaget til værdi i henhold til vurdering foretaget af valuar og prioritetsgæld optaget til kursværdi

Egenkapital pr. 31. december 2010		16.896.242
Valuarvurdering pr. 17/2 2010	85.000.000	
Bogført værdi pr. 31/12 2010	<u>76.864.650</u>	8.135.350
Bogført værdi prioritetsgæld	60.412.000	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>61.502.404</u>	<u>-1.090.404</u>
REGULERET EGENKAPITAL		<u>23.941.188</u>

Andelsværdi

23.941.188/16.141.650 1,483193

Opmærksomheden henledes på, at andelsboligforeningen har pligt til at nedsætte andelsværdien ved en ekstraordinær generalforsamling, hvis foreningens valgte princip for opgørelser af værdien af andelene - dvs. den offentlige ejendomsvurdering/en valuarvurdering måtte falde.

Andelsværdiberegning

ANDELSVÆRDIBEREGNING

Adresse	Indskud	Værdi
Gyngemose Parkvej 19, St. tv	357.000	529.500
Gyngemose Parkvej 19, St. th	301.350	446.960
Gyngemose Parkvej 19, 1. tv	399.000	591.794
Gyngemose Parkvej 19, 1. th	308.700	457.862
Gyngemose Parkvej 19, 2. tv	404.250	599.581
Gyngemose Parkvej 19, 2. th	319.200	473.435
Gyngemose Parkvej 19, 3. tv	407.400	604.253
Gyngemose Parkvej 19, 3. th	329.700	489.009
Gyngemose Parkvej 19, 4. tv	407.400	604.253
Gyngemose Parkvej 19, 4. th	331.800	492.124
Gyngemose Parkvej 19, 5. tv	415.800	616.712
Gyngemose Parkvej 19, 5. th	333.900	495.238
Gyngemose Parkvej 19, 6.	514.500	763.103
Gyngemose Parkvej 21, st. tv	392.700	582.450
Gyngemose Parkvej 21, st. th	378.000	560.647
Gyngemose Parkvej 21, 1. tv	390.600	579.335
Gyngemose Parkvej 21, 1. th	399.000	591.794
Gyngemose Parkvej 21, 2. tv	395.850	587.122
Gyngemose Parkvej 21, 2. th	404.250	599.581
Gyngemose Parkvej 21, 3. tv	395.850	587.122
Gyngemose Parkvej 21, 3. th	404.250	599.581
Gyngemose Parkvej 21, 4. tv	399.000	591.794
Gyngemose Parkvej 21, 4. th	407.400	604.253
Gyngemose Parkvej 21, 5. tv	399.000	591.794
Gyngemose Parkvej 21, 5. th	415.800	616.712
Gyngemose Parkvej 21, 6. tv	402.855	597.512
Gyngemose Parkvej 21, 6. th	506.445	751.156
Gyngemose Parkvej 23, st. tv	325.500	482.779
Gyngemose Parkvej 23, st. th	499.800	741.300
Gyngemose Parkvej 23, 1. tv	336.000	498.353
Gyngemose Parkvej 23, 1. th	499.800	741.300
Gyngemose Parkvej 23, 2. tv	341.250	506.140
Gyngemose Parkvej 23, 2. th	499.800	741.300
Gyngemose Parkvej 23, 3. tv	344.400	510.812
Gyngemose Parkvej 23, 3. th	504.000	747.529
Gyngemose Parkvej 23, 4. tv	350.700	520.156
Gyngemose Parkvej 23, 4. th	508.200	753.759
Gyngemose Parkvej 23, 5. tv	352.800	523.271
Gyngemose Parkvej 23, 5. th	512.400	759.988
Gyngemose Parkvej 23,6	<u>546.000</u>	<u>809.824</u>
	<u>16.141.650</u>	<u>23.941.188</u>