

Boligselskabet Isafjord A.M.B.A.

Njalsgade 30A, st. tv., 2300 København

Årsrapport for 2010

CVR-nr. 46 80 70 14

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning	2
Foreningsoplysninger	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Andelsværdi	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2010 for Boligselskabet Isafjord A.M.B.A.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

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

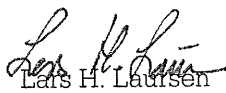
Ingen af foreningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25. februar 2011

Bestyrelse


Rasmus Jessop
formand


Lars H. Laurén
næstformand


Jens Brenner Larsen


Jakob Kristensen


Steffen Lund

Den uafhængige revisors påtegning

Til andelshaverne

Vi har revideret årsrapporten for Boligselskabet Isafjord A.M.B.A. for regnskabsåret 1. januar 2010 - 31. december 2010, omfattende ledelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, noter og andelsværdi. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsrapporten

Foreningens ledelse 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

Vort 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 ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen 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.

Den uafhængige revisors påtegning

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsrapporten 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.

København, den 25. februar 2011

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Anders Bjerglund Andersen
statsautoriseret revisor

Foreningsoplysninger

Foreningen

Boligselskabet Isafjord A.M.B.A.

Njalsgade 30A, st. tv.

2300 København

CVR-nr.: 46 80 70 14

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Rasmus Jessop

Lars H. Laursen

Jens Brenner Larsen

Jakob Kristensen

Steffen Lund

Administration

Selvadministrerende

Revisor

Beierholm, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Boligselskabet Isafjord A.M.B.A. 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 husleje

Boligafgift og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden, indregnes i resultatopgørelsen, uanset om indtægten er indbetalt til foreningen pr. 31. december 2010.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter skatter og forsikringer samt de omkostninger til energiforbrug, som påhviler foreningen.

Vedligeholdelsesomkostninger

Vedligeholdelsesomkostninger udgiftsføres med de faktisk afholdte omkostninger til håndværkere og materialer.

Skatter

Foreningens skattepligtige resultat opgøres som resultatet af udlejning til andre end andelshaverne. Skatten beregnes med den gældende skattesats og indregnes i resultatopgørelsen.

Der er ikke beregnet og afsat udskudt skat af på den del, af den akkumulerede ejendomsopskrivning, der kan henføres til de af foreningen ejede erhvervslejemål.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Ejendommen måles til vurderet handelsværdi pr. 31. december 2010.

Der afskrives ikke på ejendommen.

Fejemaskine afskrives over 3 år og bredbåndsinstallationer over 5 år.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld indregnes til kursværdi. Årets kursregulering indregnes over resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser i øvrigt måles til den nominelle restgæld på balancedagen.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2010	2009
Boligafgift	4.556.062	4.386.730
Huslejeindtægt	495.200	466.671
1 Andre indtægter	6.456	225.397
Indtægter i alt	5.057.718	5.078.798
Ejendomsskatter- og afgifter	-1.195.863	-1.245.688
2 Almindelige driftsudgifter	-1.667.579	-1.563.894
3 Vedligeholdelsesudgifter	-512.657	-342.106
4 Administrationsudgifter	-429.618	-474.216
Driftsomkostninger i alt	-3.805.717	-3.625.904
Resultat før finansielle poster	1.252.001	1.452.894
Finansielle indtægter	911	25.924
5 Finansielle omkostninger	-619.618	-1.023.932
Finansielle poster netto	-618.707	-998.008
Resultat før skat	633.294	454.886
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	633.294	454.886
Årets resultat fordeles således		
Overføres til næste år	633.294	454.886
I alt	633.294	454.886

Balance

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>31/12 2010</u>	<u>31/12 2009</u>
Anlægsaktiver			
6	Grunde og bygninger	<u>187.000.000</u>	<u>185.000.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>187.000.000</u>	<u>185.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>187.000.000</u>	<u>185.000.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavende boligafgifter og husleje	2.690	10.058
7	Andre tilgodehavender	352.762	380.692
	Varmeregnskab	12.043	0
	Periodeafgrænsningsposter	<u>11.283</u>	<u>11.851</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>378.778</u>	<u>402.601</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.516.332</u>	<u>1.084.280</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.895.110</u>	<u>1.486.881</u>
	Aktiver i alt	<u>188.895.110</u>	<u>186.486.881</u>

Balance**Passiver**

Note	31/12 2010	31/12 2009
Egenkapital		
Andelskapital	245.049	245.049
8 Reserve for opskrivinger	161.086.727	159.086.727
9 Overført resultat	14.816.216	14.182.922
Egenkapital i alt	176.147.992	173.514.698
Gældsforpligtelser		
10 Gæld til realkreditinstitutter	10.283.034	10.183.009
Langfristede gældsforpligtelser i alt	10.283.034	10.183.009
Deposita	254.385	186.417
Mellemregning vedr. lejlighedsoverdragelser	1.830.359	2.082.750
Varmeregnskab	0	285.669
Anden gæld	379.340	234.338
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.464.084	2.789.174
Gældsforpligtelser i alt	12.747.118	12.972.183
Passiver i alt	188.895.110	186.486.881

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
1. Andre indtægter		
Indmeldelsesgebyrer mv.	6.000	15.925
Salg af overtaget lager	0	339.173
Istandsættelse af erhvervslejemål	0	-129.701
Øvrige indtægter	6.867	0
Afhændelse af isenkræmmerforretningen	-6.411	0
	<u>6.456</u>	<u>225.397</u>
2. Almindelige driftsudgifter		
Løn	676.685	364.933
Trappevask, viceværthjælp og vinduespolering	12.612	228.005
Sociale ydelser	30.354	22.732
Lønsumsafgift	-72.300	32.819
Vejsalt og rengøringsartikler	27.106	21.454
Gartnerarbejde	7.751	7.427
Forsikringer og abonnementer	161.963	164.286
Leje og afgifter kabel-tv	823.408	722.238
	<u>1.667.579</u>	<u>1.563.894</u>

Noter

	2010	2009
3. Vedligeholdelsesudgifter		
Murerarbejde	32.556	92.707
Tømrer- og snedkerarbejde	23.938	88.446
Elektriker	17.376	6.692
Blikkenslager og Techem	58.037	99.555
Diverse isenkram mv.	26.359	15.007
Anden vedligeholdelse	80.367	39.699
Varmeanlæg mv.	194.342	0
Gårdhave og havemøbler	43.737	0
Malerarbejde	35.945	0
	512.657	342.106
4. Administrationsudgifter		
Regnskabsføring og administration	123.300	133.200
Konsulentassistance inkl. Techem	122.781	132.461
Bestyrelseshonorar	50.000	50.000
Advokatbistand	23.750	42.210
Revision og regnskabsmæssig assistance	28.125	35.000
PBS og Dataløn	16.182	18.234
Kontorartikler, papir og tryksager	1.574	2.218
Porto, telefon og varme	16.919	16.476
Generalforsamling og møder	11.838	16.363
Fester og arrangementer	25.426	15.407
Diverse	9.723	12.647
	429.618	474.216

Noter

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
5. Finansielle omkostninger		
Renter, pengeinstitutter	19.496	629
Renter og bidrag, realkreditinstitutter	499.996	484.544
Kursregulering af prioritetsgæld	100.025	538.759
Renter, andre	<u>101</u>	<u>0</u>
	<u>619.618</u>	<u>1.023.932</u>
 6. Materielle anlægsaktiver		
		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2010		<u>25.913.273</u>
Kostpris 31. december 2010		<u>25.913.273</u>
Opskrivninger 1. januar 2010		159.086.727
Årets opskrivninger		<u>2.000.000</u>
Opskrivninger 31. december 2010		<u>161.086.727</u>
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2010		<u>187.000.000</u>
 Ejendomsvurdering		<u>142.000.000</u>
 Valuarvurdering januar 2011		<u>187.000.000</u>

Noter

	<u>31/12 2010</u>	<u>31/12 2009</u>
7. Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende offentlige tilskud	247.424	370.594
Andre tilgodehavender	<u>105.338</u>	<u>10.098</u>
	<u>352.762</u>	<u>380.692</u>
8. Reserve for opskrivninger		
Reserve for opskrivninger 1. januar 2010	159.086.727	162.299.065
Opløsning af tidligere års opskrivninger	0	-3.212.338
Årets opskrivning	<u>2.000.000</u>	<u>0</u>
	<u>161.086.727</u>	<u>159.086.727</u>
9. Overført resultat		
Overført overskud eller underskud, primo 1. januar 2010	14.182.922	13.728.036
Årets overførte overskud eller underskud	<u>633.294</u>	<u>454.886</u>
	<u>14.816.216</u>	<u>14.182.922</u>
10. Gæld til realkreditinstitutter		
BRF - Rentetilpasningslån, 2020	6.623.995	6.511.885
BRF - Rentetilpasningslån, 2039	<u>3.659.039</u>	<u>3.671.124</u>
	<u>10.283.034</u>	<u>10.183.009</u>
11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Som sikkerhed for kassekredit i Danske Bank er der deponeret et ejerpantebrev i matr. nr. Amagerbros Kvarter 40/402-405 på kr. 7.000.000.		

Andelsværdi

Ifølge "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" fastsættes andelsværdien ifølge bestemmelserne i foreningens vedtægter. Denne værdi må dog ikke overstige den efter lovens § 5 udregnede maksimalpris.

Maksimalpris beregnet efter § 5 stk. 2 b (Handelsværdi)

Egenkapital ifølge årsrapport	176.147.992
I alt til fordeling på 888 enheder	176.147.992
I alt pr. enhed	198.365

	01-01-2011	01-01-2010	01-01-2009
2 værelser, 4 enheder	793.459	781.598	794.019
2½ værelser, 5 enheder	991.824	976.997	992.523
3 værelser, 6 enheder	1.190.189	1.172.397	1.191.028
3½ værelser, 7 enheder	1.388.554	1.367.796	1.389.533

Boligforeningen er ejer af 1 kontor og 4 forretninger