

Andelsboligforeningen Strandbo I
Årsrapport 2010

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 26/4 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	16

Foreningsoplysninger

Forening

Andelsboligforeningen Strandbo I

Hjemstedskommune:

København

CVR-nummer:

25984803

Regnskabsperiode:

1. januar 2010 - 31. december 2010

Kundenummer:

14365291

Bestyrelse

Mads Kristian Buchardt Lolle, formand

Mads Iversen

Maj Pilgaard

Louise Bondo

Administrator

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Store Kongensgade 24

1264 København K

Revision

Revision København

registreret revisionsaktieselskab

Lersø Parkallé 42-44

2100 København Ø

Ledelsespåtegning

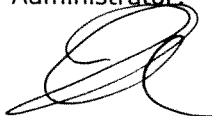
Bestyrelse og administration har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2010 for Andelsboligforeningen Strandbo I.

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 selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2010 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2010 - 31. december 2010.

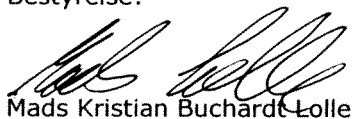
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 7. marts 2011

Administrator:

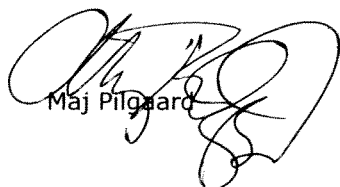


Bestyrelse:

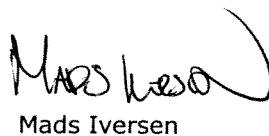


Mads Kristian Buchardt-Lolle

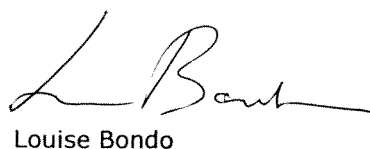
formand



Maj Pilgaard



Mads Iversen



Louise Bondo

Den uafhængige revisors påtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Strandbo I

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Strandbo 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 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 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.

København, den 7. marts 2011

Revision København

registreret revisionsaktieselskab


Bo Andersen
Statsautoriseret revisor


Jens Damsgaard
Registreret revisor FRR

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Strandbo 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.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter er indregnet i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Ejendommen er optaget til anskaffelsesværdi med tillæg af foretagne forbedringer.

Der er ikke foretaget afskrivninger på ejendommen, 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.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

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.

Andelsboligforeningen Strandbo I

		Budget		
		2010	2010	2009
		kr.	kr.	kr.
Resultatopgørelse		Ej revideret		
Boligafgift	1	4.398.996	4.400.608	4.396.125
Lejeindtægt	2	407.125	419.459	392.750
Fællesudgifter	3	0	-1.400	-503
Andre indtægter	4	0	1.126	12.245
Indtægter i alt		4.806.121	4.819.793	4.800.617
Vedligehold	5	-634.399	-437.340	-955.964
Vicevært og renholdelse	6	-340.000	-328.254	-320.563
Forsikringer	7	-150.000	-150.476	-145.518
Skatter og afgifter m.v.	8	-1.005.585	-1.012.610	-906.555
Foreningsomkostninger	9	-305.000	-294.238	-317.842
Resultat før finansielle poster		2.371.137	2.596.875	2.154.175
Andre finansielle indtægter	10	30.000	25.040	56.106
Andre finansielle omkostninger	11	-1.650.000	-1.766.055	-1.650.548
Årets resultat		751.137	855.860	559.733
Afdrag prioritetsgæld		-710.000	-715.115	-504.352
Resultat efter afdrag		41.137	140.745	55.381

Andelsboligforeningen Strandbo I

		31.12.2010	31.12.2009
Balance, aktiver		kr.	kr.
Ejendom, matr. Østervold Kvarter København 917,918,923	12	38.661.626	38.661.626
Renovering tag, vinduer, facade		19.773.354	19.582.645
Anlægsaktiver i alt		58.434.980	58.244.271
Tilgodehavender		12.494	38.993
Periodeafgrænsningsposter	13	0	6.743
Indestående Grundejernes Investeringsfond		481.136	415.219
Likvide beholdninger	14	1.792.385	6.551.634
Omsætningsaktiver i alt		2.286.015	7.012.589
Aktiver i alt		60.720.995	65.256.860

Andelsboligforeningen Strandbo I

		31.12.2010	31.12.2009
		kr.	kr.
Balance, passiver			
Andelskapital	15	8.390.000	8.390.000
Overført overskud eller underskud	16	7.877.776	7.021.916
Egenkapital i alt		16.267.776	15.411.916
Gæld til realkreditinstitutter	17	42.579.403	31.079.517
Forudbetalinger	18	88.572	89.112
Indvendig vedligehold	19	406.845	390.420
Kreditinstitutter i øvrigt	20	0	17.130.689
Skyldige omkostninger	21	1.258.508	1.045.054
Anden gæld	22	119.891	110.152
Gældsforpligtelser i alt		44.453.219	49.844.944
Passiver i alt		60.720.995	65.256.860
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	23		
Eventualforpligtelser	24		

Specifikationer	Budget	2010	2009
	2010	2010	2009
	kr.	kr.	kr.
	Ej revideret		
1 Boligafgift			
Boligafgift beboelse	4.398.996	4.400.608	4.396.125
	<u>4.398.996</u>	<u>4.400.608</u>	<u>4.396.125</u>
2 Lejeindtægt			
Leje beboelse	390.125	387.559	381.745
Leje P-plads	0	8.400	2.275
Leje garage	11.000	17.500	2.730
Leje kælder	6.000	6.000	6.000
	<u>407.125</u>	<u>419.459</u>	<u>392.750</u>
3 Fællesudgifter			
Leje, tomgang	0	-1.400	-503
	<u>0</u>	<u>-1.400</u>	<u>-503</u>
4 Andre indtægter			
Diverse indtægter ejendom	0	1.126	12.245
	<u>0</u>	<u>1.126</u>	<u>12.245</u>

Specifikationer	Budget		
	2010	2010	2009
	kr.	kr.	kr.
	Ej revideret		
5 Vedligehold			
Blikkenslager VVS	0	-101.328	-80.863
Udskiftning af strengreguleringsventiler	0	0	-100.275
Snedker og tømrer	0	-5.766	-14.224
Gelænder til kældertrapper	0	0	-21.753
Glarmester	0	-1.175	-14.708
Elektriker	0	-19.018	-37.867
Refusion udgifter el-stigeledning	0	0	-46.750
Elektriker udskiftning stigeledning	0	0	-52.500
Elektriker lamper bagtrapper	0	-20.926	0
Låsesmed, nøgler og skilte	0	-890	-17.124
Nøgler opkrævet	0	2.700	1.650
Maler	0	-2.000	-27.475
Murer	0	-26.344	-35.819
Faldstammer og stigestreng	0	-40.010	-46.342
Reparation elevator	0	-37.615	-49.783
Teknisk bistand/konsulent	0	-9.813	0
Honorar udskiftning af ventiler	0	0	-12.500
Reparation af varmeanlæg	0	-33.091	-107.143
Kloakreovering	0	-42.291	-51.614
Kloakrensning	0	-16.211	-13.635
Porttelefoner	0	-18.200	-11.907
Skadedyrsbekæmpelse	0	-5.354	-7.138
Haveanlæg	0	-8.613	-11.116
Operation gårdløft	0	0	-10.724
Selvrisiko skade	0	0	-5.000
Reparationer og vedligeholdelse	-600.000	0	0
Hensat til indvendig vedligeholdelse	-34.399	-34.400	-34.400
Værktøj og inventar	0	-1.899	-1.411
Nye postkasser	0	0	-145.369
Drift af maskiner	0	-15.096	-174
	-634.399	-437.340	-955.964

Specifikationer	Budget	2010	2009
	2010	2010	2009
	kr.	kr.	kr.
	Ej revideret		
6 Vicevært og renholdelse			
Vicevært	-240.000	-167.905	-165.016
Vinduespolerer/trappevask	-100.000	-96.191	-93.900
Vicevært afløsning	0	-12.526	-14.665
Regulering feriepengeforpligtelse	0	-363	-239
Pension vicevært	0	-9.605	-9.440
KM-godtgørelse, vicevært	0	-3.354	-2.556
Barsel.dk/FIB+AER+AES	0	-1.148	-644
Lønsum	0	-6.587	-8.643
ATP-bidrag, vicevært	0	-2.160	-2.160
Telefon, vicevært	0	-3.899	-3.390
Gebyr dataløn	0	-2.108	-2.022
Vicevært kontor	0	-3.291	-2.400
Vicevært service	0	0	-3.500
Snerydning	0	-4.954	-1.099
Vinduespolering	0	-2.250	-4.500
Rengøringsartikler	0	-11.913	-6.389
	<u>-340.000</u>	<u>-328.254</u>	<u>-320.563</u>
7 Forsikringer			
Forsikringer	-100.400	-82.894	-80.308
Erhvervsforsikringer	-2.100	-2.169	-2.011
Glasforsikringer	0	-17.528	-17.599
Abonnement KONE	-47.500	-47.885	-44.820
DR Licens	0	0	-780
	<u>-150.000</u>	<u>-150.476</u>	<u>-145.518</u>
8 Skatter og afgifter m.v.			
Ejendomsskatter	-363.388	-363.739	-339.942
Regulering ejendomsskat Strandbo II 2008	0	-5.694	0
Renovation m.v.	-157.197	-151.504	-157.773
Refusion renovation for Strandbo II	0	0	-59.503
Regulering renovation for 2008	0	-5.595	91.415
EI	-85.000	-53.689	-78.096
Vand	-400.000	-432.389	-362.656
	<u>-1.005.585</u>	<u>-1.012.610</u>	<u>-906.555</u>

Specifikationer	Budget		2009
	2010	2010	
	kr.	kr.	kr.
9 Foreningsomkostninger			
Gebyr bank, PBS m.v.	-9.000	-8.708	-8.510
Kontorartikler	-15.000	-15.570	-13.101
Revisorhonorar	-26.500	-26.750	-25.500
Revisor tidl. år	0	0	-1.000
Administration	-154.500	-154.500	-150.000
Varmeregnskab	-30.000	-28.428	-29.469
Vurderingshonorar	-25.000	-25.000	-25.000
Foreningsudgifter	-45.000	-35.289	-65.266
	<u>-305.000</u>	<u>-294.238</u>	<u>-317.842</u>
10 Andre finansielle indtægter			
Renter GI	6.500	6.577	5.766
Bankrenteindtægter	23.500	18.463	50.340
	<u>30.000</u>	<u>25.040</u>	<u>56.106</u>
11 Andre finansielle omkostninger			
Omkostninger ved låneomlægning	0	-169.504	0
Prioritetsrenter	-1.650.000	-1.596.118	-1.650.548
Renteudgifter Tinglysningskonto	0	-433	0
	<u>-1.650.000</u>	<u>-1.766.055</u>	<u>-1.650.548</u>
		2010	2009
		kr.	kr.
12 Ejendom, matr. Østervold Kvarter København 917,918,923			
Ejendom		38.661.626	38.661.626
		<u>38.661.626</u>	<u>38.661.626</u>

Offentlig ejendomsværdi pr. 1. oktober 2010 udgør 146.500.000 DKK.

Specifikationer	2010	2009
	kr.	kr.
13 Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalinger	0	6.743
	<u>0</u>	<u>6.743</u>
14 Likvide beholdninger		
Danske Bank 9570-60059837	11.899	12.184
Danske Bank 4001-3204 3104 32	1.780.486	6.539.450
	<u>1.792.385</u>	<u>6.551.634</u>
15 Andelskapital		
Andelsindskud	8.390.000	8.390.000
	<u>8.390.000</u>	<u>8.390.000</u>
16 Overført overskud eller underskud		
Saldo primo	7.021.916	6.462.183
Årets resultat	855.860	559.733
	<u>7.877.776</u>	<u>7.021.916</u>
17 Gæld til realkreditinstitutter		
Realkredit Danmark primo	31.079.518	0
Nyt lån Realkredit Danmark Flexlån F1 med afdrag	0	31.583.869
Nyt lån Realkredit Danmark Obligationslån uden afdrag	12.215.000	0
Årets afdrag	-715.115	-504.352
	<u>42.579.403</u>	<u>31.079.517</u>

Kontant restgæld pr. 31. december 2010 udgør 42.609.767 DKK.

Specifikationer	2010	2009
	kr.	kr.
18 Forudbetalinger		
Deposita	47.714	47.714
Forudopkrævet leje	6.267	6.267
Forudbetalt fra lejer	23.691	24.231
Vaskelås/deposita	10.900	10.900
	<u>88.572</u>	<u>89.112</u>
19 Indvendig vedligehold		
Saldo pr. 1. januar	390.420	364.740
Årets hensættelse	34.400	34.400
Anvendt	-17.975	-8.720
	<u>406.845</u>	<u>390.420</u>
20 Kreditinstitutter i øvrigt		
Danske Bank 4001-3204 3116 25	0	17.130.689
	<u>0</u>	<u>17.130.689</u>

Specifikationer	2010 kr.	2009 kr.
21 Skyldige omkostninger		
Mellemregning ved overdragelse	1.040.861	44.550
Skyldig handel lejer 1-450.19-4	0	590.732
Mellemregning med administrator	2.964	10.367
Revisorhonorar hensat	26.750	25.500
Skyldig Kalk- & Mørtelværkerne	2.507	0
Skyldig NCC Construction Danmark A/S	2.626	0
Skyldig Dong	9.321	12.192
Skyldig Kone A/S	3.569	2.812
Skyldig Brunata	20.000	0
Skyldig YIT A/S	0	2.112
Skyldig City låse & sikring	2.453	0
Skyldig City Kloak Service	0	994
Skyldig Witre Danmark A/s	0	1.386
Skyldig Laybourn-el A/S	0	52.500
Skyldig Måtte Xpressen A/S	2.978	2.883
Skyldig Vidar Illum Ejendoms- og Ing. firma	0	2.850
Skyldig N.J. Diemers Eftf.	0	515
Skyldig Basen/F.A. Larsen	38.461	9.620
Skyldig Otis A/S	0	18.750
Skyldig byggesag	81.617	240.322
Skyldig A-skat	1.486	2.504
Skyldigt AM-bidrag	1.102	1.089
Skyldigt ATP-bidrag	540	540
Skyldig lønsum	0	2.136
Skyldig barsel.dk/FIB+AER+AES	210	0
Skyldig feriepengeforpligtelse	21.064	20.701
	1.258.508	1.045.054
22 Anden gæld		
A conto varme nov./dec.	157.037	133.762
Varmeudgifter indeværende år	-200.469	-168.533
Varmeafregning	163.323	144.923
	119.891	110.152

Specifikationer	2010	2009
	kr.	kr.

23 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, på kr. 42.579.403 er der afgivet pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2010 udgør kr. 58.434.979.

24 Eventualforpligtelser

Såfremt foreningen sælger de p.t. udlejede lokaler, vil dette medføre en beskatning af en avance ved salget. Der er ikke indregnet udskudt skat i årsrapporten.

Andelsværdiberegning

Ejendommen optaget til handelsværdi som udlejningsejendom og prioritetsgæld optaget til kursværdi

Egenkapital pr. 31. december 2010		16.267.776
Valuarvurdering af 31/3 2011	150.000.000	
Bogført værdi pr. 31. december 2010	<u>58.434.980</u>	91.565.020
Hensat til vedligeholdelse og udskudt skat		-11.152.000
Prioritetsgæld, restgæld	42.579.403	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>42.609.767</u>	<u>-30.364</u>

Reguleret egenkapital **96.650.432**

Fordelingstal = indskud

Samlet fordelingstal pr. 31. december 2010 8.390.000

Værdi pr. indskudt krone pr. 31. december 2010

$96.650.432/8.390.000$ 11,5197

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.