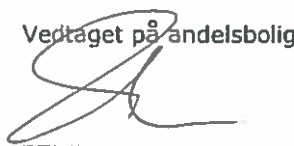


Andelsboligforeningen Strandbo I

CVR-nummer: 25984803

ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2015

Vedtaget på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling, den 24/7 2016



dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsesberetning mv.

Foreningsoplysninger	3
----------------------	---

Påtegninger

Administrator- og bestyrelsespåtegning	4
--	---

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	5
--	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------	----

Balance, aktiver	11
------------------	----

Balance, passiver	12
-------------------	----

Noter	13
-------	----

Nøgleoplysninger for Andelsboligforeningen Strandbo I	25
---	----

Andelsværdiberegning	28
----------------------	----

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen Andelsboligforeningen Strandbo I
c/o Sven Westergaard Ejendomsadministration A/S
Store Kongensgade 24 B
1264 København K

CVR-nr: 25 98 48 03
Hjemsted: København Ø
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse Camilla Ravnborg Winkler, formand
Maj Pilgaard
Niels Jørgen Diemer
Rune Stenbæk Olsen
Frank Cerri

Administrator Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Store Kongensgade 24
1264 København K

Revisor Revision København
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab VBR
Finsensvej 80 A, 1.
2000 Frederiksberg

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Strandbo I.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 18/4 2016

Administrator

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

København K, den 18/4 2016

Bestyrelse

Camilla Ravnborg Winkler
Formand

Maj Pilgaard

Niels Jørgen Diemer

Rune Stenbæk Olsen

Frank Cerri

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Strandbo I.

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Strandbo I for perioden 1. januar - 31. december 2015, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse har ansvar for udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens §5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. 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 foreningens 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 foreningens 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 foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens §5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Andelsboligforeningen Strandbo I

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskabet for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Frederiksberg, den 18/4 2016

Revision København
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab VBR
CVR-nr.: 34452342


Bo Andersen
Statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Strandbo I er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give de efter bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner, på nær at der er foretaget hensættelse til Grundejernes Investeringsfond.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet 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 budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen efter faktureringsprincippet.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen når den retslige betalingsforpligtelse opstår.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indekstån samt renter af bankgæld.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen svarende til valuarvurdering. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse. Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Den seneste offentlige vurdering udgør kr. 147.500.000

Der afskrives ikke på foreningens ejendom, ide ejendommens værdi skønnes opretholdt ved almindelig vedligeholdelse.

Fiberby udstyr/netværk afskrives efter forventet levetid svarende til 10 år.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Bindingspligt overfor Grundejernes Investeringsfond består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond med tillæg af årets indbetalingsforpligtelse. Tilgodehavendet modsvarer af det under hensatte forpligtelser indregnede beløb, og virker derfor neutralt i relation til andelsværdiberegningen. Rentetilskrivningen på indeståendet føres som en særskilt post på foreningens egenkapital.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat.

Hensatte forpligtelser

"Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond" vedrører foreningens forpligtelse til at afholde vedligeholdelsesomkostninger i henhold til boligreguleringslovens bestemmelser. Beløbet modsvarer den under aktiver indregnede bindingspligt.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

løbetid.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

De i noterne anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 2. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Andelsværdi

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015

	2015 kr. Budget Ej revideret	2015 kr. --	2014 kr. --
1 Boligafgift	4.671.785	4.671.786	4.570.022
2 Lejeindtægter	337.215	311.200	363.522
3 Øvrige indtægter	0	-2.810	-11.759
Indtægter i alt	5.009.000	4.980.176	4.921.785
4 Ejendomsskat og forsikringer	-639.543	-640.023	-585.639
5 Forbrugsafgifter	-691.703	-670.766	-682.113
6 Renholdelse	-305.000	-336.985	-334.493
7 Vedligeholdelse, løbende	-527.588	-721.722	-511.475
8 Foreningsomkostninger	-303.315	-297.630	-303.504
9 Øvrige foreningsomkostninger	-40.000	-45.644	-36.425
10 Tab på tilgodehavender	0	-4.054	0
11 Afskrivninger m.v.	0	-877	0
Omkostninger i alt	-2.507.149	-2.717.701	-2.453.649
Resultat før finansielle poster	2.501.851	2.262.475	2.468.136
12 Finansielle indtægter	15.000	2.115	16.835
13 Finansieringsomkostninger	-510.000	-489.771	-515.561
Finansiering i alt	-495.000	-487.656	-498.726
Årets resultat	2.006.851	1.774.819	1.969.410
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til "Overført resultat m.v.":			
Betalte afdrag prioritetsgæld	1.945.500	1.945.471	1.927.891
Overført restandel af årets resultat	61.351	-170.652	41.519
Resultatdisponering i alt	2.006.851	1.774.819	1.969.410

Andelsboligforeningen Strandbo I

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015 AKTIVER	2015	2014
	kr.	kr.
14 Matr. nr. Østervold Kvarter, København 917,918,923 Dagsværdi iht. valuarvurdering af 5. april 2016 Den seneste offentlige vurdering udgør kr. 147.500.000	166.800.000	160.000.000
15 Fiberby	30.373	0
Materielle anlægsaktiver i alt	166.830.373	160.000.000
Anlægsaktiver	166.830.373	160.000.000
16 Varmeregnskab	0	0
17 Antenneregnskab	5.247	0
18 Indestående Grundejernes Investeringsfond	723.085	617.857
19 Andre tilgodehavender	14.853	29.651
20 Periodeafgrænsningsposter	208.205	44.779
Tilgodehavender i alt	951.389	692.287
21 Likvide beholdninger	4.274.742	3.584.556
Omsætningsaktiver	5.226.131	4.276.843
AKTIVER	172.056.505	164.276.844

Andelsboligforeningen Strandbo I

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015 PASSIVER	2015	2014
	kr.	kr.
Andelsindskud	8.650.000	8.522.000
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	108.365.021	101.565.021
Overført resultat m.v.	4.961.217	6.617.040
	121.976.238	116.704.061
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	14.300.000	10.000.000
Andre reserver i alt	14.300.000	10.000.000
22 Egenkapital	136.276.238	126.704.061
23 Indvendig vedligehold	243.907	294.203
24 Forpligtelse Grudejernes Investeringsfond	723.084	0
Hensatte forpligtelser	966.991	294.203
25 Prioritetsgæld	34.043.555	35.989.026
Langfristede gældsforpligtelser i alt	34.043.555	35.989.026
26 Forudbetalinger	47.418	82.232
27 Øvrig anden gæld	722.301	1.207.322
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	769.721	1.289.554
Gældsforpligtelser	34.813.276	37.278.580
PASSIVER	172.056.505	164.276.844
28 Eventualposter mv.		
29 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Andelsboligforeningen Strandbo I

NOTER	2015	2015	2014
	kr.	kr.	kr.
Budget		-	-
Ej revideret		-	-
<hr/>			
1 Boligafgift			
Boligafgift beboelse	4.667.585	4.667.586	4.561.748
Moderniseringstillæg	4.200	4.200	4.200
Tomgang, varme, el	0	0	4.074
	4.671.785	4.671.786	4.570.022
<hr/>			
2 Lejeindtægter			
Leje beboelse	303.565	280.000	329.872
Leje garage og P-plads	27.650	25.200	27.650
Leje kælder	6.000	6.000	6.000
	337.215	311.200	363.522
<hr/>			
3 Øvrige indtægter			
Diverse indtægter ejendom	0	1.390	79
Leje, tomgang	0	-4.200	-11.838
	0	-2.810	-11.759
<hr/>			
4 Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	477.543	477.544	461.717
Forsikringer	140.200	140.647	102.370
Erhvervsforsikringer	2.550	2.591	2.528
Glasforsikringer	19.250	19.241	19.024
	639.543	640.023	585.639
<hr/>			

Andelsboligforeningen Strandbo I

NOTER	2015	2015	2014
	kr.	kr.	kr.
Budget		-	-
Ej revideret		-	-
<hr/>			
5 Forbrugsafgifter			
Renovation m.v.	281.703	277.219	276.439
Rottebekæmpelse	0	3.245	2.655
Skorstensfejer	0	1.242	1.211
El	70.000	72.349	67.961
Erstatning strøm	0	-14.150	0
Vand	340.000	371.786	355.250
Årsafregning vand	0	-40.297	-21.403
Forbrugsafgifter, tomgang manuelt	0	-628	0
	691.703	670.766	682.113
<hr/>			
6 Renholdelse			
Vicevært	185.000	113.844	168.009
Trappevask	120.000	89.019	88.956
Vinduespolering	0	22.000	16.500
Vicevært afløsning	0	73.086	20.476
Regulering feriepengeforpligtelse	0	-6.916	-1.408
Pension vicevært	0	0	4.173
KM-godtgørelse, vicevært	0	1.732	2.328
Barsel.dk/FIB+AER+AES	0	716	713
ATP-bidrag, vicevært	0	2.160	2.160
Telefon, vicevært	0	7.407	9.095
Gebyr data løn	0	2.633	2.618
Vicevært kontor	0	2.520	8.458
Skadedyr	0	7.163	0
Haveanlæg	0	5.675	3.511
Snerydning	0	871	1.089
Diverse	0	1.500	0
Rengøringsartikler	0	13.575	7.365
Arbejdstøj	0	0	450
	305.000	336.985	334.493

Andelsboligforeningen Strandbo I

NOTER	2015	2015	2014
	kr.	kr.	kr.
Budget	-	-	-
Ej revideret	-	-	-
<hr/>			
7 Vedligeholdelse, løbende			
Blikkenslager VVS	0	250.671	149.357
Faldstammer og stigestreng	0	115.697	14.360
Elektriker	0	11.225	33.137
Låsesmed, nøgler og skilte	0	27.069	6.135
Nøgler opkrævet	0	-2.100	-1.350
Murer	0	17.819	18.744
Renovering af terazzogulv	0	44.100	0
Snedker og tømrer	0	11.343	13.001
Tømrerarbejde ifølge Sigma rapport	0	101.097	0
Reparation/service eftersyn elevator	0	42.596	64.543
Teknisk rådgivning	0	2.781	9.375
Teknisk rådgivning renovering af hovedtrapper	0	25.000	25.000
Varmeanlæg	0	37.186	37.921
Ventilationsanlæg	0	0	1.450
Kloakarbejde	0	3.448	88.295
Værktøj og inventar	0	2.221	6.277
Nyanskaffelser	0	510	0
Drift af maskiner	0	0	2.713
Dørtelefon	0	5.451	12.804
Reparationer og vedligeholdelse	500.000	0	0
Hensat til indvendig vedligeholdelse	27.588	25.608	29.713
	527.588	721.722	511.475

NOTER	2015	2015	2014
	kr.	kr.	kr.
Budget	-	-	-
Ej revideret	-	-	-
8 Foreningsomkostninger			
Gebyr bank, PBS m.v.	9.000	9.850	8.916
Kontorartikler, (kopier, kuverter, bring)	17.000	23.987	17.010
Administration	194.315	191.315	190.541
Øvrige administrationsomkostninger	0	0	1.250
Påkravsgebyr - administration netto	0	275	0
Revisorhonorar	29.000	29.000	28.688
Revisor tidl. år	0	-563	0
Honorar udarbejdelse af nøgletal	0	0	1.875
Advokatudgifter	0	0	1.875
Vurderingshonorar	20.000	20.000	20.000
Varmeregnskab	34.000	23.765	33.354
	303.315	297.630	303.504
9 Øvrige foreningsomkostninger			
Telefontilskud bestyrelse	0	18.500	21.583
Generalforsamling og møder	40.000	18.760	4.598
Internetopkobling	0	8.384	10.244
	40.000	45.644	36.425
10 Tab på tilgodehavender			
Tab på tidligere beboer	0	4.054	0
	0	4.054	0
11 Afskrivninger m.v.			
Afskrivninger Fiberby	0	877	0
	0	877	0

Andelsboligforeningen Strandbo I

NOTER	2015	2015	2014
	kr.	kr.	kr.
Budget		-	-
Ej revideret		-	-
<hr/>			
12 Finansielle indtægter			
Renter GI	0	0	9.465
Bankrenteindtægter	15.000	2.115	7.370
	15.000	2.115	16.835
<hr/>			
13 Finansieringsomkostninger			
Prioritetsrenter	510.000	489.771	515.561
	510.000	489.771	515.561
<hr/>			

NOTER	2015 kr.	2014 kr.
14 Matr. nr. Østervold Kvarter, København 917,918,923		
Kostpris, primo	58.434.980	58.434.980
Kostpris i alt	58.434.980	58.434.980
Opskrivninger, primo	101.565.020	96.565.020
Årets opskrivninger	6.800.000	5.000.000
Opskrivninger i alt	108.365.020	101.565.020
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	166.800.000	160.000.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2015 i henhold til vurdering af 5. april 2016 af ejendomsmægler og Valuar Peter Ryaa. Den seneste offentlige vurdering udgør kr. 147.500.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 1,65%. Afkastprocenten svarer til det forretningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi anden lige.

Dagsværdiberegningen er følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning fra 1,65% til 1,9% p.a. vil medføre en nedsættelse af vurderingssummen med ca. kr. 21,7 mio.

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

15 Fiberby		
Fiberby/aktivt udstyr	31.250	0
Årets afskrivninger	-877	0
	30.373	0

NOTER	2015 kr.	2014 kr.
16 Varmeregnskab		
A`conto varme indeværende år	-167.194	-170.455
Varmeudgifter indeværende år	190.307	162.343
Varmeafregning	-284.924	-240.767
Skyldig varmeregnskab overført til gæld	261.810	248.879
	<u>0</u>	<u>0</u>
17 Antenneregnskab		
A`conto modtaget internet	-18.900	0
Betalt Internet	19.200	0
Antenneudgifter	4.947	0
	<u>5.247</u>	<u>0</u>
18 Indestående Grundejernes Investeringsfond		
Indestående Grundejernes Invest.	617.857	617.857
Årets indbetaling	52.516	0
Afsat skyldig indbetaling	43.092	0
Tilskrevet renter	9.620	0
	<u>723.085</u>	<u>617.857</u>
19 Andre tilgodehavender		
Restancer	0	8.501
Øvrige tilgodehavender/overdragelse	4.090	6.115
Tilgodehavende Strandbo II	3.075	4.584
Tilgodehavende hos HOFOR	0	10.451
Tilgode Dong	7.688	0
	<u>14.853</u>	<u>29.651</u>

NOTER	2015	2014
	kr.	kr.
20 Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalt Dong	3.891	5.782
Forudbetalt vand	48.845	32.506
Forudbetalt DK hostmaster	45	45
Forudbetalt YouSee 1. kv. 2015	0	1.237
Forudbetalt TDC 1. kv.	1.768	0
Forudbetalt YouSee	1.267	0
Forudbetalt Service elevator	3.938	0
Forudbetalt internetopkobling	0	2.581
Forudbetalt Måtte Expressen	2.690	2.628
Forudbetalt Wannafind	2.334	0
Forudbetalt ejendomsforsikring	143.427	0
	208.205	44.779
21 Likvide beholdninger		
Danske Bank 4001-3204 3104 32	4.255.735	3.574.158
Danske Bank 3001-11710581	9.204	0
Danske Bank 9570-60059837	9.803	10.398
	4.274.742	3.584.556

Andelsboligforeningen Strandbo I

NOTER	2015 kr.	2014 kr.
22 Egenkapital		
Andelsindskud		
Andelsindskud	8.650.000	8.522.000
	8.650.000	8.522.000
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Saldo primo	101.565.021	96.565.021
Årets opskrivning	6.800.000	5.000.000
	108.365.021	101.565.021
Overført resultat m.v.		
Saldo primo	6.617.039	14.647.630
Korrektion primo	-3.000	0
Salg af andelsboliger	1.468.081	0
Indvendig vedligehold ved salg af andelsbolig	74.650	0
Renter Grundejernes Investeringsfond	9.620	0
Hensættelse til Grundejernes Investeringsfond	-679.992	0
Betalte afdrag prioritetsgæld	1.945.471	1.927.891
Overført til andre reserver	-4.300.000	-10.000.000
Årets resultat	-170.652	41.519
	4.961.217	6.617.040
Egenkapital før andre reserver	121.976.238	116.704.061
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen, kursregulering mv.	14.300.000	10.000.000
	14.300.000	10.000.000
	136.276.238	126.704.061
23 Indvendig vedligehold		
Saldo pr. 1. januar	294.203	350.597
Årets hensættelse	25.608	29.713
Anvendt	-75.904	-86.107
	243.907	294.203

NOTER	2015	2014
	kr.	kr.

24 Forpligtelse Grudejernes Investeringsfond

Overført fra overført overskud eller tab	679.992	0
Afsat skyldig betaling GI	43.092	0
	723.084	0

Bindingspligten består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond med tillæg af årets skyldige indbetaling. Foreningen har pligt til at vedligeholde ejendommen for et tilsvarende beløb. Bindingspligten formindskes og indestående frigives i det omfang afholdte vedligeholdelsesomkostninger overstiger de hos lejerne opkrævede beløb i henhold til bestemmelserne i boligreguleringsloven. Beløbet nedsættes (frigives) ved et lejemåls overgang til andel. Rentetilskrivningen på kontoen posteres direkte på henholdsvis indestående på den særskilte konto og bindingspligten.

25 Prioritetsgæld

Realkredit Danmark flexlån, inkonvertibel opr. 31.974.000, 0,4796%, bidragsats 0,53%, restløbetid 15 år	24.831.194	25.963.752
Realkredit Danmark flexlån inkonvertibel opr. 12.246.000, 1,8592%, bidragsats 0,53%, restløbetid 21 år 3 mdr.	11.157.832	11.953.165
Årets afdrag	-1.945.471	-1.927.891
	34.043.555	35.989.026

Kontant restgæld pr. 31. december 2015 udgør kr. 34.410.186.

26 Forudbetalinger

Deposita	30.251	32.109
Forudopkrævet leje	6.267	6.267
Forudbetalt boligafgift/leje	0	32.956
Vaskelås/deposita	10.900	10.900
	47.418	82.232

NOTER	2015	2014
	kr.	kr.
27 Øvrig anden gæld		
Skyldig A-skat	383	281
Skyldigt ATP-bidrag	540	540
Skyldig barsel.dk/FIB+AER+AES	179	179
Skyldig feriepengeforpligtelse	13.904	20.820
Skyldigt AM-bidrag	739	728
Mellemregning salg af andele	24.475	810.074
Mellemregning beboere	41.420	0
Mellemregning med administrator	-494	266
Hensat skyldig revisor	29.000	30.563
Skyldig Zimling	5.163	11.431
Skyldig Peter Jahn	0	9.375
Skyldig HOFOR	6.115	0
Skyldig Stark	0	973
Skyldig DK Hostmaster	0	45
Skyldig Ren Ejendomsservice ApS	7.418	7.418
Skyldig City Kloak Service	0	8.215
Skyldig udlæg	1.074	2.865
Skyldig Måtte Xpressen A/S	3.409	3.331
Skyldig Hoffmann Teknik A/S	0	5.375
Skyldig KASA gruppen	0	17.540
Skyldig EL-Heat ApS	0	5.778
Skyldig Danisol	0	1.450
Skyldig Andersen & Hedegaard A/S	64.177	876
Skyldig varmregnskab	261.810	248.879
Skyldig Dansk System Assurance A7S	143.427	0
Skyldig N.J. Diemers Eftf.	102.508	0
Skyldig Herlev Byggecenter	784	0
Skyldig honorar varmeregnskab	16.270	20.320
	722.301	1.207.322

28 Eventualposter mv.

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål ved udlejning til ikke medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf.

NOTER

2015

2014

kr.

kr.

29 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, på kr. 34.043.554 er der afgivet pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør kr. 166.800.000.

Herudover er der stillet sikkerhed ved ejerpantebrev på kr. 2.000.000 for bankengagement i Danske Bank.

NOTER

Oplysninger i skemaet er opgjort pr.		31. december 2015			
1	Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen				
Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr.		31. december 2015			
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.		31. december 2015			
Seneste regnskabsperiode		1. januar 2015 - 31. december 2015			
B		Antal	BBR Areal m ²		
B1	Andelsboliger	116	8.650		
B2	Erhvervsandele				
B3	Boliglejemål	10	563		
B4	Erhvervslejemål	2	191		
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.				
B6	I alt	128	9.404		
C	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:				
D					
D1	Foreningen stiftelsesår				2000
D2	Ejendommens opførelsesår				1931
E		Ja	Nej		
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?		X		
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:				

NOTER

1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen				
F	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	
			Kr.	Gennemsnit kr.pr.m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		166.800.000	17.737
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		14.300.000	1.521
				%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			8,57
G			Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningsopløsning?			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
2 Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed				
H				Gennemsnit kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift			541
H2	Erhvervslejeindtægter			
H3	Boliglejeindtægter			32
J		Forrige år	Sidste år	I år
J1	Årets overskud (før afdrag), gennemsnit kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	212	228	205
K				Gennemsnit kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi			14.101
K2	Gæld - omsætningsaktiver			3.420
K3	Teknisk andelsværdi			17.521

NOTER

3 Byggeteknik og vedligeholdelse				
M		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gennemsnit kr.pr.m ²)	58	54	77
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gennemsnit kr.pr.m ²)			
M3	Vedligehold, i alt (kr.pr..m ²)	58	54	77
4 Finansielle forhold				
P				%
P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			79
R		Forrige år	Sidste år	I år
R1	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	221	223	225

Andelsboligforeningen Strandbo I

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgletalsoplysninger overfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

Boligtype	Antal	Areal
Andelsboliger	116	8.650
Boliglejemål	10	563
Erhvervslejemål	2	191
I alt	128	9.404

Beregnete nøgletal for foreningen:	kr. pr. kvm andel	kr. pr. kvm total
Offentlig ejendomsvurdering	17.052	15.685
Valuarvurdering	19.283	17.737
Anskaffelsessum (kostpris)	6.755	6.214
Gældsforpligtelse fratrukket omsætningsaktiver	3.420	3.146
Foreslået andelsværdi	14.059	12.932
Reserver uden for andelsværdi	1.653	1.521

(Boligafgift, leje, erhverv pr. m2)	kr. / kvm
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm	541
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm	485
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-kvm	-

Omkostninger mv. i pct.	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger	14%
Øvrige omkostninger	39%
Finansielle poster, netto	9%
Afdrag	38%
	100%

Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter	94,01 %
--	----------------

Andelsværdiberegning

Ejendommen optaget til handelsværdi som udlejningsejendom og prioritetsgæld optaget til kursværdi

Egenkapital pr. 31. december 2015		136.276.238
Hensat til fremtidig vedligeholdelse og konjunkturudsving		<u>-14.300.000</u>
		121.976.238
Prioritetsgæld, restgæld	34.043.554	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>34.410.186</u>	<u>-366.632</u>
Reguleret egenkapital		<u>121.609.606</u>
Fordelingstal = indskud		
Samlet fordelingstal pr. 31. december 2015		<u>8.650.000</u>
Værdi pr. indskudt krone pr. 31. december 2015		
$121.609.606/8.650.000$		<u>14,0589</u>

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.