

Andelsboligforeningen Strandbo I

CVR-nummer: 25984803

ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2016

Vedtaget på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling, den 4/5 2017



dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Administrator- og bestyrelsespåtegning 3

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 4

Ledelsesberetning mv.

Foreningsoplysninger 6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016

Anvendt regnskabspraksis 7

Resultatopgørelse 10

Balance, aktiver 11

Balance, passiver 12

Noter 13

Nøgleoplysninger for Andelsboligforeningen Strandbo I 25

Andelsværdiberegning 29

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 2016 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2016.

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 5/4 2017

Administrator

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

København K, den 5/4 2017

Bestyrelse

Adam Møllerup
Formand

Jonas M. Lindhard

Rune S. Olsen

Heidi Borg

Birgitte D. Bjergø

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Strandbo I.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Strandbo I for perioden 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, 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 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold ved revisionen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Frederiksberg, den 6/4 2017

Revision København

Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab VBR
CVR nr. 34452342

Bør Andersen
Statsautoriseret revisor



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	Adam Møllerup, formand Rune S. Olsen Birgitte D. Bjergø Jonas M. Lindhard Heidi Borg
Administrator	Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S Store Kongensgade 24 1264 København K
Revisor	Revision København Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab VBR Nimbusparken 24, 3. sal. 2000 Frederiksberg

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 indekslån 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 nominel 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 modsvares af det under hensatte forpligtelser indregnede beløb, og virker derfor neutralt i relation til andelsværdiberegnings. 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 nominel 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

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

	2016 kr. Budget Ej revideret	2016 kr.	2015 kr.
1 Boligafgift	4.680.437	4.694.311	4.671.786
2 Lejeindtægter	311.650	290.740	311.200
3 Øvrige indtægter	0	-3.037	-2.810
Indtægter i alt	4.992.087	4.982.014	4.980.176
4 Ejendomsskat og forsikringer	-640.543	-639.350	-640.023
5 Forbrugsafgifter	-665.000	-576.145	-670.766
6 Renholdelse	-340.000	-382.143	-336.985
7 Vedligeholdelse, løbende	-524.948	-459.289	-721.722
8 Foreningsomkostninger	-315.980	-310.382	-297.630
9 Øvrige foreningsomkostninger	-40.000	-39.547	-45.644
10 Tab på tilgodehavender	0	0	-4.054
11 Afskrivninger m.v.	0	-3.125	-877
Omkostninger i alt	-2.526.471	-2.409.981	-2.717.701
Resultat før finansielle poster	2.465.616	2.572.033	2.262.475
12 Finansielle indtægter	2.000	0	2.115
13 Finansieringsomkostninger	-472.000	-465.543	-489.771
Finansiering i alt	-470.000	-465.543	-487.656
Årets resultat	1.995.616	2.106.490	1.774.819
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til "Overført resultat m.v.":			
Betalte afdrag prioritetsgæld	1.959.361	1.959.362	1.945.471
Overført restandel af årets resultat	36.255	147.128	-170.652
Resultatdisponering i alt	1.995.616	2.106.490	1.774.819

Andelsboligforeningen Strandbo I

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016 AKTIVER	2016	2015
	kr.	kr.
14 Matr. nr. Østervold Kvarter, København 917,918,923 Dagsværdi iht. Valuarvurdering af 13. februar 2017 Den seneste offentlige ejendomsvurdering udgør Kr. 147.500.000	176.800.000	166.800.000
15 Fiberby	27.248	30.373
Materielle anlægsaktiver i alt	176.827.248	166.830.373
Anlægsaktiver	176.827.248	166.830.373
16 Varmeregnskab	0	0
17 Antenneregnskab	6.197	5.247
18 Indestående Grundejernes Investeringsfond	781.435	723.085
19 Andre tilgodehavender	16.067	14.853
20 Periodeafgrænsningsposter	92.551	208.205
Tilgodehavender i alt	896.249	951.389
21 Likvide beholdninger	6.523.377	4.274.742
Omsætningsaktiver	7.419.626	5.226.131
AKTIVER	184.246.875	172.056.505

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016 PASSIVER	2016	2015
	kr.	kr.
Andelsindskud	8.762.000	8.650.000
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	118.365.021	108.365.021
Overført resultat m.v.	8.456.375	4.961.217
	135.583.396	121.976.238
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning) Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	14.300.000	14.300.000
Andre reserver i alt	14.300.000	14.300.000
22 Egenkapital	149.883.396	136.276.238
23 Indvendig vedligehold	206.264	243.907
24 Forpligtelse Grudejernes Investeringsfond	781.435	723.084
Hensatte forpligtelser	987.699	966.991
25 Prioritetsgæld	30.110.266	34.043.555
Langfristede gældsforpligtelser i alt	30.110.266	34.043.555
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	1.973.926	0
26 Forudbetalinger	41.163	47.418
27 Øvrig anden gæld	1.250.423	722.301
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.265.514	769.721
Gældsforpligtelser	33.375.780	34.813.276
PASSIVER	184.246.875	172.056.505
28 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
29 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Andelsboligforeningen Strandbo I

NOTER	2016	2016	2015
	kr.	kr.	kr.
	Budget	-	-
	Ej revideret	-	-
<hr/>			
1 Boligafgift			
Boligafgift beboelse	4.676.237	4.690.111	4.667.586
Moderniseringstillæg	4.200	4.200	4.200
	4.680.437	4.694.311	4.671.786
<hr/>			
2 Lejeindtægter			
Leje beboelse	288.850	267.940	280.000
Leje garage og P-plads	16.800	16.800	25.200
Leje kælder	6.000	6.000	6.000
	311.650	290.740	311.200
<hr/>			
3 Øvrige indtægter			
Diverse indtægter ejendom	0	3.213	1.390
Leje, tomgang	0	-6.250	-4.200
	0	-3.037	-2.810
<hr/>			
4 Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	477.543	477.544	477.544
Forsikringer	144.600	143.427	140.647
Erhvervsforsikringer	2.700	2.681	2.591
Glasforsikringer	15.700	15.698	19.241
	640.543	639.350	640.023
<hr/>			

Andelsboligforeningen Strandbo I

NOTER	2016	2016	2015
	kr.	kr.	kr.
	Budget	-	-
	Ej revideret	-	-
<hr/>			
5 Forbrugsafgifter			
Renovation m.v.	260.500	260.243	277.219
Rottebekæmpelse	3.300	3.263	3.245
Skorstensfejer	1.200	1.259	1.242
El	65.000	52.632	72.349
Erstatning strøm	0	0	-14.150
Vand	335.000	263.611	371.786
Årsafregning vand	0	-4.443	-40.297
Forbrugsafgifter, tomgang manuelt	0	-420	-628
	665.000	576.145	670.766
<hr/>			
6 Renholdelse			
Vicevært	200.000	114.386	113.844
Trappevask	140.000	154.267	89.019
Vinduespolering	0	12.238	22.000
Vicevært afløsning	0	53.838	73.086
Regulering feriepengeforpligtelse	0	211	-6.916
KM-godtgørelse, vicevært	0	2.454	1.732
Samlet betaling	0	669	716
ATP-bidrag, vicevært	0	2.272	2.160
Telefon, vicevært	0	8.065	7.407
Gebyr data løn	0	2.785	2.633
Vicevært kontor	0	7.947	2.520
Skadedyr	0	5.767	7.163
Haveanlæg	0	2.099	5.675
Snerydning	0	1.992	871
Diverse	0	0	1.500
Rengøringsartikler	0	13.153	13.575
	340.000	382.143	336.985

NOTER	2016	2016	2015
	kr.	kr.	kr.
Budget	-	-	-
Ej revideret	-	-	-
<hr/>			
7 Vedligeholdelse, løbende			
Blikkenslager VVS	0	128.674	250.671
Faldstammer og stigestreng	0	73.863	115.697
Elektriker	0	11.236	11.225
Låsesmed, nøgler og skilte	0	5.809	27.069
Nøgler opkrævet	0	-1.800	-2.100
Maler	0	29.041	0
Murer	0	39.005	17.819
Renovering af terazzogulv	0	0	44.100
Snedker og tømrer	0	9.409	11.343
Tømrerarbejde ifølge Sigma rapport	0	0	101.097
Tag og tagrender	0	3.022	0
Glarmester	0	1.497	0
Reparation/service eftersyn elevator	0	68.807	42.596
Teknisk rådgivning	0	2.781	2.781
Teknisk rådgivning renovering af hovedtrapper	0	0	25.000
Teknisk rådgivning vedligeholdelsesplan	0	7.500	0
Varmeanlæg	0	29.977	37.186
Kloakarbejde	0	10.597	3.448
Værktøj og inventar	0	2.780	2.221
Nyanskaffelser	0	0	510
Drift af maskiner	0	485	0
Dørtelefon/porttelefon	0	10.262	5.451
Reparationer og vedligeholdelse	500.000	0	0
Hensat til indvendig vedligeholdelse	24.948	23.921	25.608
Abonnement elevator	0	2.423	0
	524.948	459.289	721.722

NOTER	2016	2016	2015
	kr.	kr.	kr.
	Budget	-	-
	Ej revideret	-	-
<hr/>			
8 Foreningsomkostninger			
Gebyr bank, PBS m.v.	9.000	10.089	9.850
Kontorartikler, (kopier,kuverter, bring)	30.000	23.061	23.987
Administration	192.480	192.480	191.315
Øvrige administrationsomkostninger	3.000	3.000	0
Påkravsgebyr - administration netto	0	761	275
Revisorhonorar	29.500	29.500	29.000
Revisor tidl. år	0	0	-563
Vurderingshonorar	18.000	18.125	20.000
Varmeregnskab	34.000	33.366	23.765
	315.980	310.382	297.630
<hr/>			
9 Øvrige foreningsomkostninger			
Telefontilskud bestyrelse	18.500	15.258	18.500
Generalforsamling og møder	0	19.783	18.760
Internetopkobling	4.000	4.047	8.384
Drift EDB	0	459	0
Fælleslokaler og aktiviteter	17.500	0	0
	40.000	39.547	45.644
<hr/>			
10 Tab på tilgodehavender			
Tab på tidligere beboer	0	0	4.054
	0	0	4.054
<hr/>			
11 Afskrivninger m.v.			
Afskrivninger Fiberby	0	3.125	877
	0	3.125	877
<hr/>			

NOTER	2016 kr. Budget Ej revideret	2016 kr. -	2015 kr. -
<hr/>			
12 Finansielle indtægter			
Renter GI	2.000	0	0
Bankrenteindtægter	0	0	2.115
	<u>2.000</u>	<u>0</u>	<u>2.115</u>
13 Finansieringsomkostninger			
Renteudgifter øvrige	0	0	0
Prioritetsrenter	472.000	465.542	489.771
	<u>472.000</u>	<u>465.543</u>	<u>489.771</u>

NOTER	2016 kr.	2015 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	108.365.020	101.565.020
Årets opskrivninger	10.000.000	6.800.000
Opskrivninger i alt	118.365.020	108.365.020
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	176.800.000	166.800.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2016 i henhold til vurdering af 13. februar 2017 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 1,55%. 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 1,55% til 1,8% p.a. vil medføre en nedsættelse af vurderingssummen med ca. kr. 24,3 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	31.250
Afskrivninger primo	-877	0
Årets afskrivninger	-3.125	-877
	27.248	30.373

NOTER	2016 kr.	2015 kr.
16 Varmeregnskab		
A conto varme indeværende år	-148.110	-167.194
Varmeudgifter indeværende år	190.355	190.307
Varmeafregning	-170.099	-284.924
Skyldig varmeregnskab overført til gæld	127.853	261.810
	0	0
17 Antenneregnskab		
A conto modtaget internet	-76.350	-18.900
Betalt Internet	77.300	19.200
Antenneudgifter	5.247	4.947
	6.197	5.247
18 Indestående Grundejernes Investeringsfond		
Indestående Grundejernes Invest.	723.084	617.857
Årets indbetaling	52.516	52.516
Afsat skyldig indbetaling ultimo	41.862	43.092
Afsat skyldig indbetaling primo	-43.092	0
Tilskrevet renter	7.065	9.620
	781.435	723.085
19 Andre tilgodehavender		
Restancer	15.761	0
Øvrige tilgodehavender/overdragelse	0	4.090
Tilgodehavende Strandbo II	306	3.075
Tilgode Dong	0	7.688
	16.067	14.853

NOTER	2016	2015
	kr.	kr.
20 Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalt Dong	0	3.891
Forudbetalt vand	80.470	48.845
Forudbetalt DK hostmaster	0	45
Forudbetalt TDC 1. kvrt	1.605	1.768
Forudbetalt YouSee	1.297	1.267
Forudbetalt Service elevator	4.500	3.938
Forudbetalt Mätte Expressen	3.487	2.690
Forudbetalt Wannafind	1.192	2.334
Forudbetalt ejendomsforsikring	0	143.427
	92.551	208.205
21 Likvide beholdninger		
Danske Bank 4001-3204 3104 32	6.510.323	4.255.735
Danske Bank 3001-11710581	3.851	9.204
Danske Bank 9570-60059837	9.203	9.803
	6.523.377	4.274.742

NOTER	2016 kr.	2015 kr.
22 Egenkapital		
Andelsindskud		
Andelsindskud	8.650.000	8.650.000
Tilgang af nye andele	112.000	0
	8.762.000	8.650.000
 Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Saldo primo	108.365.021	101.565.021
Årets opskrivning	10.000.000	6.800.000
	118.365.021	108.365.021
 Overført resultat m.v.		
Saldo primo	4.961.217	6.617.039
Korrektion primo	0	-3.000
Salg af andelsboliger	1.391.334	1.468.081
Indvendig vedligehold ved salg af andelsbolig	49.850	74.650
Renter Grundejernes Investeringsfond	7.065	9.620
Hensættelse til Grundejernes Investeringsfond	-59.581	-679.992
Betalte afdrag prioritetsgæld	1.959.362	1.945.471
Overført til andre reserver	0	-4.300.000
Årets resultat	147.128	-170.652
	8.456.375	4.961.217
 Egenkapital før andre reserver	135.583.396	121.976.238
 Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen, kursregulering mv.	14.300.000	14.300.000
	14.300.000	14.300.000
	149.883.396	136.276.238

NOTER	2016 kr.	2015 kr.
23 Indvendig vedligehold		
Saldo pr. 1. januar	243.907	294.203
Årets hensættelse	23.921	25.608
Anvendt	-61.564	-75.904
	206.264	243.907
24 Forpligtelse Grudejernes Investeringsfond		
Saldo primo	723.084	0
Overført fra overført overskud eller tab	16.489	679.992
Afsat skyldig betaling GI -	41.862	43.092
	781.435	723.084
<p>Bindingspligten består af indestående på særskilt konto hos Grudejernes 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 lejermåls overgang til andel. Rentetilskrivningen på kontoen posteres direkte på henholdsvis indestående på den særskilte konto og bindingspligten.</p>		
25 Prioritetsgæld		
Realkredit Danmark flexlån, inkonvertibel opr. 31.974.000, 0,4052%, bidragssats 0,53%, restløbetid 14 år	23.294.591	24.831.194
Realkredit Danmark flexlån inkonvertibel opr. 12.246.000, 1,8592%, bidragssats 0,53%, restløbetid 20 år 3 mdr.	10.748.963	11.157.832
Årets afdrag	-1.959.362	-1.945.471
Overført til kortfristede gældsforpligtelser	-1.973.926	0
	30.110.266	34.043.555

Heraf forfalder 22.133.494 senere end 5 år efter balancetidspunktet

Kontant restgæld pr. 31. december 2016 udgør kr. 32.293.246.

NOTER	2016 kr.	2015 kr.
26 Forudbetalinger		
Deposita	23.996	30.251
Forudopkrævet leje	6.267	6.267
Vaskelås/deposita	10.900	10.900
	41.163	47.418
27 Øvrig anden gæld		
Skyldig A-skat	570	383
Skyldigt ATP-bidrag	568	540
Skyldig barsel.dk/FIB+AER+AES	167	179
Skyldig feriepengeforpligtelse	14.115	13.904
Skyldigt AM-bidrag	750	739
Mellemregning salg af andele	104.475	24.475
Mellemregning beboere	811.361	41.420
Mellemregning med administrator	21.775	-494
Hensat skyldig revisor	29.500	29.000
Skyldig Zimling	5.458	5.163
Skyldig Peter Jahn	7.500	0
Skyldig udlæg VVS vandtryk	5.000	0
Skyldig HOFOR	42.403	6.115
Skyldig Dong	9.501	0
Skyldig Ren Ejendomsservice ApS	0	7.418
Skyldig City Kloak Service	2.725	0
Skyldig udlæg	0	1.074
Skyldig Måtte Xpressen A/S	3.487	3.409
Skyldig Advokatfirmaet 24 B ApS	22.315	0
Skyldig Focus2 A/S	6.000	0
Skyldig Glarmester Kim Andersen	749	0
Skyldig Andersen & Hedegaard A/S	16.408	64.177
Skyldig varmregnskab	127.853	261.810
Skyldig Dansk System Assurance A7S	0	143.427
Skyldig N.J. Diemers Eftf.	804	102.508
Skyldig Herlev Byggecenter	0	784
Skyldig påkravsgebyr	1.939	0
Skyldig honorar varmeregnskab	15.000	16.270
	1.250.423	722.301

NOTER	2016	2015
	kr.	kr.

28 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Skattepligt ved salg af andele

Foreningen er skattepligtig efter selskabsskattelovens §1. stk. nr. 6 af resultat fra erhvervmæssig udlejning.

I overensstemmelse med mangeårig praksis er foreningens avance ved salg af andele i forbindelse med optagelse af nye medlemmer betragtet som skattefri. Der er derfor ikke beregnet skat af fortjeneste ved salg af andele i forudgående indkomstår.

To afgørelser fra landskatteretten peger i retning af beskatning først vil indtræde, når det sidste lejemål overgår til et medlem af foreningen, hvorved foreningen ophører med den erhvervmæssige udlejning. Når der henses til de afgørelser, er foreningen således ikke skattepligtig af årets salg af lejligheder. Foreningen vil i henhold til afgørelserne først blive skattepligtig ved salg af sidste lejlighed, hvor den erhvervmæssige udlejning på dette tidspunkt ophører. Ligningsrådet bemærker ligeledes at ejendomsavancen beregnes på grundlag af hele ejendommens handelsværdi, og den erhvervmæssige andel omfatter tidligere års salg af lejligheder.

Vi skal anbefale at bestyrelsen tager landskatteretsafgørelserne samt ligningsrådet afgørelse til efterretning inden afståelse af sidste lejemål og dermed ophører med erhvervmæssige aktivitet, idet dette kan medføre betydelig skattemæssige konsekvenser for foreningen.

29 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, på kr. 32.084.192 er der afgivet pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør kr. 176.800.000.

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 2016			
1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen					
Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr.		31. december 2016			
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.		31. december 2016			
Seneste regnskabsperiode		1. januar 2016 - 31. december 2016			
B					
		Antal	BBR Areal m ²		
B1	Andelsboliger	118	8.762		
B2	Erhvervsandele				
B3	Boliglejemål	8	451		
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		176.800.000	18.801
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		14.300.000	1.521
				%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			8,09
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			544
H2	Erhvervslejeindtægter			
H3	Boliglejeindtægter			26
J		Førrige år	Sidste år	I år
J1	Årets overskud (før afdrag), gennemsnit kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	225	203	240
K			Gennemsnit kr. pr. andels-m ²	
K1	Andelsværdi			15.450
K2	Gæld - omsætningsaktiver			2.962
K3	Teknisk andelsværdi			18.413

NOTER

3 Byggeteknik og vedligeholdelse				
M		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gennemsnit kr.pr.m ²)	54	77	49
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gennemsnit kr.pr.m ²)			
M3	Vedligehold, i alt (kr.pr..m ²)	54	77	49
4 Finansielle forhold				
P				%
P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			81
R		Forrige år	Sidste år	I år
R1	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	220	222	224

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	118	8.762
Boliglejemål	8	451
Erhvervslejemål	2	191
I alt	128	9.404

Beregnete nøgletal for foreningen:	kr. pr. kvm andel	kr. pr. kvm total
Offentlig ejendomsvurdering	16.834	15.685
Valuarvurdering	20.178	18.801
Anskaffelsessum (kostpris)	6.669	6.214
Gældsforpligtelse fratrukket omsætningsaktiver	2.962	2.760
Foreslået andelsværdi	15.450	14.395
Reserver uden for andelsværdi	1.632	1.521

(Boligafgift, leje, erhverv pr. m2)	kr. / kvm
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm	544
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm	497
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-kvm	-

Omkostninger mv. i pct.	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger	9%
Øvrige omkostninger	40%
Finansielle poster, netto	10%
Afdrag	41%
	100%

Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter **95,39 %**

Andelsværdiberegning

Ejendommen optaget til handelsværdi som udlejningsejendom og prioritetsgæld optaget til kursværdi

Egenkapital pr. 31. december 2016		149.883.396
Hensat til fremtidig vedligeholdelse og konjunkturudsving		<u>-14.300.000</u>
		135.583.396
Prioritetsgæld, restgæld	32.084.192	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>32.293.246</u>	<u>-209.053</u>
Reguleret egenkapital		<u>135.374.343</u>
Fordelingstal = indskud		
Samlet fordelingstal pr. 31. december 2016		<u>8.762.000</u>
Værdi pr. indskudt krone pr. 31. december 2016		
$135.374.343/8.762.000$		<u>15,4502</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.