

**RETUR TIL REVISOR
I UNDERSKREVEN STAND**

Andelsboligforeningen Strandbo I

CVR-nummer: 25984803

**ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2014**

Vedtaget på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling, den 27/5 2015



dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsesberetning mv.

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

Påtegninger

Administrator- og bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	5

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2014

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance, aktiver	11
Balance, passiver	12
Noter	13
Nøgleoplysninger for Andelsboligforeningen Strandbo I	23
Andelsværdiberegning	27

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 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Camilla Ravnborg Winkler, formand Kasper Brown Arun Micheelsen Morten Bo Isaksen 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 2014 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2014.

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 27 5 2015

Administrator



Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

København K, den / 2015

Bestyrelse



Camilla Ravnborg Winkler
Formand



Kasper Brown



Arun Micheelsen

Morten Bo Isaksen



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 2014, 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 2014 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens §5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

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 11 / 5 2015

Revision København
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab VBR


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.

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 pr. 31. december 2014. 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.

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 modsvares 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 løbetid.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

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 2014

	2014 kr. Budget Ej revideret	2014 kr. --	2013 kr. --
1 Boligafgift	4.566.065	4.570.022	4.482.430
2 Lejeindtægter	360.770	363.522	394.600
3 Øvrige indtægter	0	-11.759	-32.518
Indtægter i alt	4.926.835	4.921.785	4.844.512
4 Ejendomsskat og forsikringer	-586.715	-585.639	-555.402
5 Forbrugsafgifter	-715.306	-682.113	-683.389
6 Renholdelse	-370.000	-334.493	-358.787
7 Vedligeholdelse, løbende	-529.712	-511.475	-541.233
8 Foreningsomkostninger	-296.041	-303.504	-294.087
9 Øvrige foreningsomkostninger	-50.000	-36.425	-51.139
10 Tab på tilgodehavender	0	0	-4.581
Omkostninger i alt	-2.547.774	-2.453.649	-2.488.618
Resultat før finansielle poster	2.379.061	2.468.136	2.355.894
11 Finansielle indtægter	15.000	16.835	15.943
12 Finansieringsomkostninger	-530.000	-515.561	-538.183
Finansiering i alt	-515.000	-498.726	-522.240
Årets resultat	1.864.061	1.969.410	1.833.654
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til "Overført resultat m.v.":			
Betalte afdrag prioritetsgæld	1.923.000	1.927.891	1.908.490
Overført restandel af årets resultat	-58.939	41.519	-74.836
Resultatdisponering i alt	1.864.061	1.969.410	1.833.654

Andelsboligforeningen Strandbo I

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2014 AKTIVER	2014	2013
	kr.	kr.
13 Matr. nr. Østervold Kvarter, København 917,918,923 Dagsværdi iht. valuarvurdering af 25/2 2015 Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 uUdgør kr. 147.500.000	160.000.000	155.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	160.000.000	155.000.000
Anlægsaktiver	160.000.000	155.000.000
14 Varmeregnskab	0	0
15 Indestående Grundejernes Investeringsfond	617.857	649.264
16 Andre tilgodehavender	29.651	40.391
17 Periodeafgrænsningsposter	44.779	43.336
Tilgodehavender i alt	692.287	732.991
18 Likvide beholdninger	3.584.556	3.488.674
Omsætningsaktiver	4.276.843	4.221.665
AKTIVER	164.276.844	159.221.666

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2014 PASSIVER

	2014 kr.	2013 kr.
Andelsindskud	8.522.000	8.522.000
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	101.565.021	96.565.021
Overført resultat m.v.	6.617.040	14.647.630
	116.704.061	119.734.651
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning) Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	10.000.000	0
Andre reserver i alt	10.000.000	0
19 Egenkapital	126.704.061	119.734.651
20 Indvendig vedligehold	294.203	350.597
Hensatte forpligtelser	294.203	350.597
21 Prioritetsgæld	35.989.026	37.916.917
Langfristede gældsforpligtelser i alt	35.989.026	37.916.917
22 Forudbetalinger	82.232	72.107
23 Øvrig anden gæld	1.207.322	1.147.395
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.289.554	1.219.501
Gældsforpligtelser	37.278.580	39.136.418
PASSIVER	164.276.844	159.221.666
24 Eventualposter mv.		
25 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER	2014 kr. Budget Ej revideret	2014 kr. --	2013 kr. - -
1 Boligafgift			
Boligafgift beboelse	4.561.865	4.561.748	4.478.230
Moderniseringstillæg	4.200	4.200	4.200
Tomgang, varme, ei	0	4.074	0
	4.566.065	4.570.022	4.482.430
2 Lejeindtægter			
Leje beboelse	360.770	329.872	359.200
Leje garage og P-plads	0	27.650	29.400
Leje kælder	0	6.000	6.000
	360.770	363.522	394.600
3 Øvrige indtægter			
Diverse indtægter ejendom	0	79	5.262
Leje, tomgang	0	-11.838	-37.780
	0	-11.759	-32.518
4 Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	461.715	461.717	434.350
Forsikringer	103.500	102.370	100.040
Erhvervsforsikringer	2.500	2.528	2.424
Glasforsikringer	19.000	19.024	18.588
	586.715	585.639	555.402

Andelsboligforeningen Strandbo I

NOTER	2014 kr.	2014 kr.	2013 kr.
Budget		-	-
Ej revideret		-	-
<hr/>			
5 Forbrugsafgifter			
Renovation m.v.	276.406	276.439	252.158
Rottebekæmpelse	0	2.655	2.655
Skorstensfejer	3.900	1.211	1.185
El	65.000	67.961	61.991
Vand	370.000	355.250	345.925
Årsafregning vand	0	-21.403	12.825
Forbrugsafgifter, tomgang manuelt	0	0	6.650
	715.306	682.113	683.389
<hr/>			
6 Renholdelse			
Vicevært	235.000	168.009	181.794
Trappevask	118.000	88.956	87.076
Vinduespolering	17.000	16.500	11.000
Vicevært afløsning	0	20.476	13.275
Regulering feriepengeforpligtelse	0	-1.408	915
Pension vicevært	0	4.173	10.136
KM-godtgørelse, vicevært	0	2.328	0
Barsel.dk/FIB+AER+AES	0	713	584
ATP-bidrag, vicevært	0	2.160	2.160
Telefon, vicevært	0	9.095	8.935
Gebyr dataløn	0	2.618	2.777
Vicevært kontor	0	8.458	7.089
Skadedyr	0	0	3.209
Haveanlæg	0	3.511	3.879
Snerydning	0	1.089	12.539
Rengøringsartikler	0	7.365	13.236
Arbejdstøj	0	450	183
	370.000	334.493	358.787

NOTER	2014 kr. Budget Ej revideret	2014 kr. --	2013 kr. - -
7 Vedligeholdelse, løbende			
Blikkenslager VVS	0	149.357	119.443
Faldstammer og stigestreng	0	14.360	71.201
Elektriker	0	33.137	25.713
Låsesmed, nøgler og skilte	0	6.135	2.393
Nøgler opkrævet	0	-1.350	-2.700
Murer	0	18.744	33.197
Reparation af port	0	0	27.478
Snedker og tømrer	0	13.001	14.228
Glarmester	0	0	590
Reparation/service eftersyn elevator	0	64.543	48.778
Teknisk rådgivning	0	9.375	4.375
Teknisk rådgivning renovering af hovedtrapper	0	25.000	0
Varme anlæg	0	37.921	55.950
Ventilationsanlæg	0	1.450	0
Kloakarbejde	0	88.295	96.907
Værktøj og inventar	0	6.277	7.285
Drift af maskiner	0	2.713	3.414
Dørtelefon	0	12.804	0
Reparationer og vedligeholdelse	500.000	0	0
Hensat til indvendig vedligeholdelse	29.712	29.713	32.981
	529.712	511.475	541.233
8 Foreningsomkostninger			
Gebyr bank, PBS m.v.	9.000	8.916	8.098
Kontorartikler, (kopier, kuverter, bring)	11.000	17.010	10.727
Administration	193.541	190.541	191.625
Øvrige administrationsomkostninger	0	1.250	0
Revisorhonorar	28.500	28.688	28.125
Honorar udarbejdelse af nøgletal	0	1.875	1.875
Advokatudgifter	0	1.875	0
Vurderingshonorar	20.000	20.000	20.000
Varmeregnskab	34.000	33.354	33.638
	296.041	303.504	294.087

NOTER	2014	2014	2013
	kr.	kr.	kr.
	Budget	-	-
	Ej revideret	-	-
<hr/>			
9 Øvrige foreningsomkostninger			
Telefontilskud bestyrelse	0	21.583	18.500
Generalforsamling og møder	50.000	4.598	24.581
Internetopkobling	0	10.244	8.058
	50.000	36.425	51.139
<hr/>			
10 Tab på tilgodehavender			
Tab på tidligere beboer	0	0	4.581
	0	0	4.581
<hr/>			
11 Finansielle indtægter			
Renter GI	7.000	9.465	9.392
Bankrenteindtægter	8.000	7.370	6.551
	15.000	16.835	15.943
<hr/>			
12 Finansieringsomkostninger			
Prioritetsrenter	530.000	515.561	538.183
	530.000	515.561	538.183
<hr/>			

NOTER	2014 kr.	2013 kr.
13 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	96.565.020	94.565.020
Årets opskrivninger	5.000.000	2.000.000
Opskrivninger i alt	101.565.020	96.565.020
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014	160.000.000	155.000.000
<p>Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2014 i henhold til vurdering af 25. februar 2015 af ejendomsmægler og Valuar Hans Trebbien. Den seneste offentlige vurdering udgør kr. 147.500.000.</p> <p>Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 3,1%. 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.</p> <p>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.</p>		
14 Varmeregnskab		
A 'conto varme indeværende år	-170.455	-174.686
Varmeudgifter indeværende år	162.343	206.601
Varmeafregning	-240.767	-189.270
Skyldig varmeregnskab overført til gæld	248.879	157.355
	0	0
15 Indestående Grundejernes Investeringsfond		
Indestående Grundejernes Invest.	617.857	649.264
	617.857	649.264

NOTER	2014 kr.	2013 kr.
16 Andre tilgodehavender		
Restancer	8.501	16.708
Øvrige tilgodehavender/overdragelse	6.115	600
Tilgodehavende Strandbo II	4.584	23.083
Tilgodehavende hos HOFOR	10.451	0
	29.651	40.391
17 Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalinger	0	3.793
Forudbetalt Dong	5.782	4.365
Forudbetalt vand	32.506	35.178
Forudbetalt DK hostmaster	45	0
Forudbetalt YouSee 1. kv. 2015	1.237	0
Forudbetalt internetopkobling	2.581	0
Forudbetalt Måtte Expressen	2.628	0
	44.779	43.336
18 Likvide beholdninger		
Danske Bank 4001-3204 3104 32	3.574.158	3.477.697
Danske Bank 9570-60059837	10.398	10.977
	3.584.556	3.488.674

NOTER	2014 kr.	2013 kr.
19 Egenkapital		
Andelsindskud		
Andelsindskud	8.522.000	8.522.000
	8.522.000	8.522.000
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Saldo primo	96.565.021	94.565.021
Årets opskrivning	5.000.000	2.000.000
	101.565.021	96.565.021
Overført resultat m.v.		
Saldo primo	14.647.630	11.785.393
Salg af andelsboliger	0	995.415
Indvendig vedligehold ved salg af andelsbolig	0	33.168
Betalte afdrag prioritetsgæld	1.927.891	1.908.490
Overført til andre reserver	-10.000.000	0
Årets resultat	41.519	-74.836
	6.617.040	14.647.630
Egenkapital før andre reserver	116.704.061	119.734.651
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen, kursregulering mv.	10.000.000	0
	10.000.000	0
	126.704.061	119.734.651
20 Indvendig vedligehold		
Saldo pr. 1. januar	350.597	368.038
Årets hensættelse	29.713	32.981
Anvendt	-86.107	-17.254
Driftsført saldi vedr. nye andele	0	-33.168
	294.203	350.597

NOTER	2014 kr.	2013 kr.
21 Prioritetsgæld		
Realkredit Danmark flexlån, inkonvertibel opr. 31.974.000, 0,4796%, bidragssats 0,53%, restløbetid 16 år	25.963.752	27.872.242
Realkredit Danmark flexlån inkonvertibel opr. 12.246.000, 1,8592%, bidragssats 0,53%, restløbetid 22 år 3 mdr.	11.953.165	11.953.165
Årets afdrag	-1.927.891	-1.908.490
	35.989.026	37.916.917
Kontant restgæld pr. 31. december 2014 udgør kr. 36.368.497.		
22 Forudbetalinger		
Deposita	32.109	32.220
Forudopkrævet leje	6.267	6.267
Forudbetalt boligafgift/leje	32.956	22.720
Vaskelås/deposita	10.900	10.900
	82.232	72.107

NOTER	2014 kr.	2013 kr.
23 Øvrig anden gæld		
Skyldig A-skat	281	1.786
Skyldigt ATP-bidrag	540	540
Skyldig barsel.dk/FIB+AER+AES	179	176
Skyldig feriepengeforpligtelse	20.820	22.229
Skyldigt AM-bidrag	728	1.144
Mellemregning salg af andele	810.074	811.802
Mellemregning med administrator	266	9.727
Diverse afsatte kreditorer	0	13.501
Skyldig omkostninger	0	25.801
Hensat skyldig revisor	30.563	30.000
Skyldig Zimling	11.431	33.188
Skyldig Peter Jahn	9.375	0
Skyldig Pilegaard & Henriksen	0	2.358
Skyldig Stark	973	0
Skyldig Bøgh & Vogensen	0	3.000
Skyldig DK Hostmaster	45	0
Skyldig Ren Ejendomsservice ApS	7.418	0
Skyldig City Kloak Service	8.215	1.988
Skyldig udlæg	2.865	0
Skyldig Måtte Xpressen A/S	3.331	3.253
Skyldig Hoffmann Teknik A/S	5.375	29.547
Skyldig KASA gruppen	17.540	0
Skyldig EL-Heat ApS	5.778	0
Skyldig Danisol	1.450	0
Skyldig Andersen & Hedegaard A/S	876	0
Skyldig varmregnskab	248.879	157.355
Skyldig honorar varmeregnskab	20.320	0
	1.207.322	1.147.395

24 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	2014	2013
	kr.	kr.

25 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, på kr. 35.989.026 er der afgivet pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør kr. 160.000.000.

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 2014			
1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen					
Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr.					
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.					
Seneste regnskabsperiode		1. januar 2014 - 31. december 2014			
B		Antal	BBR Areal m ²		
B1	Andelsboliger	114	8.522		
B2	Erhvervsandele				
B3	Boliglejemål	12	691		
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		160.000.000	17.014
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		10.000.000	1.063
				%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			6,25
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			536
H2	Erhvervslejeindtægter			
H3	Boliglejeindtægter			39
J		Forrige år	Sidste år	I år
J1	Årets overskud (før afdrag), gennemsnit kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	279	215	231
K			Gennemsnit kr. pr. andels-m ²	
K1	Andelsværdi			13.650
K2	Gæld - omsætningsaktiver			3.873
K3	Teknisk andelsværdi			17.522

NOTER

3 Byggeteknik og vedligeholdelse				
M		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gennemsnit kr.pr.m ²)	49	58	54
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gennemsnit kr.pr.m ²)			
M3	Vedligehold, i alt (kr.pr..m ²)	49	58	54
4 Finansielle forhold				
P				%
P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			77
R		Forrige år	Sidste år	I år
R1	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	186	224	226

Andelsboligforeningen Strandbo I

Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævende nøgleoplysninger overfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdage, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

Boligtype	Antal	Areal
Andelsboliger	114	8.522
Boliglejemål	12	691
Erhvervslejemål	2	191
I alt	128	9.404

Beregnete nøgletal for foreningen:	kr. pr. kvm andel	kr. pr. kvm total
Offentlig ejendomsvurdering	17.308	15.685
Valuarvurdering	18.775	17.014
Anskaffelsessum (kostpris)	6.857	6.214
Gældsforpligtelse fratrukket omsætningsaktiver	3.873	3.509
Foreslået andelsværdi	13.650	12.370
Reserver uden for andelsværdi	1.173	1.063

(Boligafgift, leje, erhverv pr. m2)	kr. / kvm
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm	536
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm	477
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-kvm	-

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

Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter **92,63 %**

Andelsværdiberegning

Ejendommen optaget til handelsværdi som udlejningsejendom og prioritetsgæld optaget til kursværdi

Egenkapital pr. 31. december 2014		126.704.061
Hensat til fremtidig vedligeholdelse og kursregulering		<u>-10.000.000</u>
		116.704.061
Prioritetsgæld, restgæld	35.989.026	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>36.368.497</u>	<u>-379.471</u>
Reguleret egenkapital		<u>116.324.590</u>
Fordelingstal = indskud		
Samlet fordelingstal pr. 31. december 2014		<u>8.522.000</u>
Værdi pr. indskudt krone pr. 31. december 2014		
116.324.590/8.522.000		<u>13,6499</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.