

**Andelsboligforeningen Strandbo I**

**Årsrapport 2012**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling  
den / 2013

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

Foreningsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors påtegning	5
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance, aktiver	10
Balance, passiver	11
Specifikationer	12
Andelsværdiberegning	20

## Foreningsoplysninger

---

### Forening

Andelsboligforeningen Strandbo I

Hjemstedskommune: København

CVR-nummer: 25984803

Regnskabsperiode: 1. januar 2012 - 31. december 2012

Kundenummer: 14365291

### Bestyrelse

Maj Pilgaard, formand

Mads Iversen, næstformand

Mads Kristian Buchardt Lolle

Charlotte Frank

Kira Lisgart

### Administrator

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Store Kongensgade 24

1264 København K

### Revision

Revision København

Statsautoriseret revisionsanpartsselskab VBR

Finsensvej 80 A

2000 Frederiksberg

Telefon: 70 260 630

Telefax: 70 260 680

[www.revisionkbh.dk](http://www.revisionkbh.dk)

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og administration har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2012 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 2012 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 5. april 2013

Administrator:

Bestyrelse:

Maj Pilgaard  
formand

Mads Iversen, næstformand

Mads Kristian Buchardt Lolle

Charlotte Frank

Kira Lisgart

## **Den uafhængige revisors påtegning**

---

### **Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Strandbo I**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Strandbo I for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012, 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. 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.

### **Revisors ansvar og den udførte revision**

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 de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen 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 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 2012 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Frederiksberg, den 5. april 2013

### Revision København

Statsautoriseret revisionsanpartsselskab VBR

  
Bo Andersen  
Statsautoriseret revisor

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Strandbo I for 2012 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.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregning værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Der er ikke foretaget afskrivning 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.



		Budget 2012 kr. Ej revideret	2012 kr.	2011 kr.
<b>Resultatopgørelse</b>				
Boligafgift	1	4.431.330	4.439.832	4.431.056
Lejeindtægt	2	427.183	424.646	422.023
Leje, tomgang		0	-21.050	-4.200
Andre indtægter	3	0	674.904	0
<b>Indtægter i alt</b>		<b>4.858.513</b>	<b>5.518.332</b>	<b>4.848.879</b>
Vedligehold	4	-577.120	-461.626	-436.731
Vicevært og renholdelse	5	-310.000	-306.662	-322.511
Forsikringer	6	-114.000	-106.337	-103.856
Skatter og afgifter m.v.	7	-1.002.546	-1.052.841	-920.878
Foreningsomkostninger	8	-335.044	-331.464	-339.266
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.519.803</b>	<b>3.259.402</b>	<b>2.725.637</b>
Andre finansielle indtægter	9	20.000	19.434	28.972
Andre finansielle omkostninger	10	-1.160.000	-900.727	-1.262.100
<b>Årets resultat</b>		<b>1.379.803</b>	<b>2.378.109</b>	<b>1.492.509</b>
Afdrag prioritetsgæld		-1.295.635	-1.588.470	-1.196.526
<b>Resultat efter afdrag</b>		<b>84.168</b>	<b>789.639</b>	<b>295.983</b>

		31.12.2012	31.12.2011
		kr.	kr.
<b>Balance, aktiver</b>			
Ejendom, matr. Østervold Kvarter København 917,918,923	11	153.000.000	38.661.626
Renovering tag, vinduer, facade		0	19.773.354
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>153.000.000</b>	<b>58.434.980</b>
Tilgodehavender		35.746	205.416
Periodeafgrænsningsposter	12	47.536	42.948
Indestående Grundejernes Investeringsfond		620.327	549.845
Likvide beholdninger	13	6.074.378	1.503.624
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>6.777.987</b>	<b>2.301.833</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>159.777.988</b>	<b>60.736.813</b>

		31.12.2012	31.12.2011
		kr.	kr.
<b>Balance, passiver</b>			
Andelskapital	14	8.408.000	8.353.000
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		94.565.021	0
Overført overskud eller underskud	15	11.785.393	9.407.285
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>114.758.414</b>	<b>17.760.285</b>
Gæld til realkreditinstitutter	16	39.825.407	41.382.877
Forudbetalinger	17	85.506	84.529
Indvendig vedligehold	18	368.038	435.891
Skyldig omkostninger	19	4.529.023	897.400
Anden gæld	20	211.600	175.831
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>45.019.574</b>	<b>42.976.528</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>159.777.988</b>	<b>60.736.813</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	21		

	Budget		
	2012	2012	2011
	kr.	kr.	kr.

Ej revideret

## Specifikationer

### 1 Boligafgift

Boligafgift beboelse	4.427.130	4.435.632	4.426.856
Moderniseringstillæg	4.200	4.200	4.200
	<u>4.431.330</u>	<u>4.439.832</u>	<u>4.431.056</u>

### 2 Lejeindtægt

Leje beboelse	391.433	388.896	386.623
Leje garage og P-plads	29.750	29.750	29.400
Leje kælder	6.000	6.000	6.000
	<u>427.183</u>	<u>424.646</u>	<u>422.023</u>

### 3 Andre indtægter

Salg af andele fra AB, netto	0	592.000	0
Overtag. indvendig vedligeholdelse	0	82.240	0
Diverse indtægter ejendom	0	664	0
	<u>0</u>	<u>674.904</u>	<u>0</u>

	Budget		
	2012	2012	2011
	kr.	kr.	kr.

Ej revideret

## Specifikationer

### 4 Vedligehold

Blikkenslager VVS	0	-126.246	-95.290
Faldstammer og stigestreng	0	-35.353	-41.128
Snedker og tømrer	0	-2.223	-1.406
Glarmester	0	0	-941
Tag og tagrender	0	0	-7.000
Elektriker	0	-53.192	-2.603
Ny belysning bagtrapper	0	-151.200	0
Låsesmed, nøgler og skilte	0	-7.086	-4.740
Nøgler opkrævet	0	1.500	2.100
Murer	0	-17.063	-24.325
Reparation af port	0	-2.282	-21.662
Refusion fra E/F Strandbo I port	0	23.943	0
Reparation/service eftersyn elevator	-41.000	-46.094	-65.764
Montering nye alarmer elevator	0	0	-42.394
Teknisk rådgivning	0	-27.500	-21.934
Varmeanlæg	0	-39.682	-31.323
Kloakarbejde	0	-10.159	-6.653
Afsat byggesag primo	0	81.617	0
Dørtelefon	0	-13.787	-22.880
Reparationer og vedligeholdelse	-500.000	0	0
Hensat til indvendig vedligeholdelse	-36.120	-35.543	-35.260
Værktøj og inventar	0	-1.276	-4.042
Drift af maskiner	0	0	-9.486
	<u>-577.120</u>	<u>-461.626</u>	<u>-436.731</u>

	Budget		
	2012	2012	2011
	kr.	kr.	kr.

Ej revideret

## Specifikationer

### 5 Vicevært og renholdelse

Vicevært	-178.140	-169.969	-170.198
Vinduespolerer/trappevask	-87.500	-84.540	-94.113
Vicevært afløsning	0	0	-23.039
Regulering feriepengeforpligtelse	0	35	-285
Pension vicevært	-10.000	-9.719	-9.735
KM-godtgørelse, vicevært	0	0	-2.283
Barsel.dk/FIB+AER+AES	0	-680	-918
Lønsum	0	0	27.839
ATP-bidrag, vicevært	-2.160	-2.160	-2.160
Telefon, vicevært	-8.500	-8.317	-10.671
Gebyr dataløn	-2.700	-2.654	-2.623
Vicevært kontor	-4.000	-4.096	-4.520
Haveanlæg	-4.500	-4.350	-5.125
Snerydning	0	-821	-2.463
Diverse	0	0	-2.025
Rengøringsartikler	-12.500	-12.697	-12.227
Arbejdstøj	0	-800	0
Internetopkobling	0	-5.894	-7.965
	<u>-310.000</u>	<u>-306.662</u>	<u>-322.511</u>

### 6 Forsikringer

Forsikringer	-93.600	-85.856	-84.153
Erhvervsforsikringer	-2.200	-2.268	-2.204
Glasforsikringer	-18.200	-18.213	-17.499
	<u>-114.000</u>	<u>-106.337</u>	<u>-103.856</u>

	Budget		
	2012	2012	2011
	kr.	kr.	kr.

Ej revideret

## Specifikationer

### 7 Skatter og afgifter m.v.

Ejendomsskatter	-405.933	-405.933	-389.201
Renovation m.v.	-226.613	-224.123	-226.503
Rottebekæmpelse	0	-2.491	0
El	-70.000	-62.696	-64.026
Årsafregning el	0	3.678	0
Vand	-300.000	-306.543	-288.095
Årsafregning vand	0	-48.596	46.947
Forbrugsafgifter, tomgang manuelt	0	-6.137	0
	<u>-1.002.546</u>	<u>-1.052.841</u>	<u>-920.878</u>

### 8 Foreningsomkostninger

Gebyr bank, PBS m.v.	-9.000	-8.343	-7.984
Kontorartikler, (kopier, kuverter, bring)	-20.000	-28.344	-34.280
Revisorhonorar	-28.000	-27.500	-27.000
Revisor tidl. år	0	-500	0
Administration	-186.044	-186.044	-180.625
Varmeregnskab	-32.000	-31.907	-32.847
Vurderingshonorar	-20.000	-20.000	-20.000
Annoncer	0	-700	0
Bestyrelses- og foreningsudgifter	-40.000	-28.127	-36.534
	<u>-335.044</u>	<u>-331.464</u>	<u>-339.266</u>

### 9 Andre finansielle indtægter

Renter GI	8.000	8.562	7.649
Bankrenteindtægter	12.000	10.872	15.044
Skattegodtgørelse lønsum	0	0	6.279
	<u>20.000</u>	<u>19.434</u>	<u>28.972</u>

### 10 Andre finansielle omkostninger

Omkostninger ved låneomlægning	0	-30.609	0
Prioritetsrenter	-1.160.000	-870.118	-1.262.100
	<u>-1.160.000</u>	<u>-900.727</u>	<u>-1.262.100</u>

	2012	2011
	kr.	kr.
<b>Specifikationer</b>		
<b>11 Ejendom, matr. Østervold Kvarter København 917,918,923</b>		
Ejendom	38.661.626	38.661.626
Overført fra renovering af ejendom	19.773.353	0
Årets opskrivning	94.565.021	0
	<u>153.000.000</u>	<u>38.661.626</u>
Den seneste offentlige ejendomsværdi udgør 147.500.000 DKK.		
<b>12 Periodeafgrænsningsposter</b>		
Forudbetalt Dong	5.054	6.056
Forudbetalt vand	35.963	33.095
Forudbetalt Service elevator	3.938	3.797
Forudbetalt internetopkobling	2.581	0
	<u>47.536</u>	<u>42.948</u>
<b>13 Likvide beholdninger</b>		
Danske Bank 9570-60059837	11.329	11.614
Danske Bank 4001-3204 3104 32	6.063.049	1.492.010
	<u>6.074.378</u>	<u>1.503.624</u>
<b>14 Andelskapital</b>		
Andelsindskud	8.408.000	8.353.000
	<u>8.408.000</u>	<u>8.353.000</u>
<b>15 Overført overskud eller underskud</b>		
Saldo primo	9.407.284	7.877.776
Årets resultat	2.378.109	1.492.509
Korrektion primo	0	37.000
	<u>11.785.393</u>	<u>9.407.284</u>



2012  
kr.                      2011  
kr.

## Specifikationer

### 16 Gæld til realkreditinstitutter

Realkredit Danmark	29.167.877	30.364.403
Nyt lån Realkredit Danmark Obligationslån uden afdrag	12.215.000	12.215.000
Indfriet Realkredit Danmark	-12.215.000	0
Realkredit Danmark flexlån opr. 12.246.000	12.246.000	0
Årets afdrag	-1.588.470	-1.196.526
	<u>39.825.407</u>	<u>41.382.877</u>

Kontant restgæld pr. 31. december 2012 udgør 40.292.260 DKK.

	<b>Restgæld</b>	<b>Kursværdi</b>
RK, nom. 31.974.000, flexlån, rente 1,2516%	27.872.242	27.883.391
RK, nom. 12.246.000 ,flexlån, rente 1,8592%	11.953.165	12.408.869
	<b>39.825.407</b>	<b>40.292.260</b>

### 17 Forudbetalinger

Deposita	37.032	47.714
Forudopkrævet leje	6.267	6.267
Forudbetalt boligafgift/leje	31.307	19.648
Vaskelås/deposita	10.900	10.900
	<u>85.506</u>	<u>84.529</u>

	2012	2011
	kr.	kr.
<b>Specifikationer</b>		
<b>18 Indvendig vedligehold</b>		
Saldo pr. 1. januar	435.891	406.845
Årets hensættelse	35.543	35.260
Anvendt	-21.156	-6.214
Driftsført saldi vedr. nye andele	-82.240	0
	368.038	435.891
<b>19 Skyldig omkostninger</b>		
Mellemregning ved overdragelse	4.394.059	684.758
Mellemregning tidl. beboere	0	8.536
Mellemregning med administrator	6.071	13.552
Hensat skyldig revisor	27.500	27.000
Skyldig HOFOR	31.299	5.585
Skyldig Brunata	0	20.551
Skyldig Bangsbo elevator Service	3.938	0
Skyldig Ren Ejendomsservice ApS	7.045	7.045
Skyldig City Kloak Service	994	3.988
Skyldig Kalk- & Mørtelværkerne	4.596	1.625
Skyldig Glarmester Kim Andersen	0	941
Skyldig Måtte Xpressen A/S	3.174	3.057
Skyldig Vidar Illum Ejendoms- og Ing. firma	0	3.550
Skyldig Hoffmann Teknik A/S	595	0
Skyldig Basen/F.A. Larsen	25.112	10.937
Skyldig byggesag	0	81.617
Skyldig A-skat	1.505	1.513
Skyldigt AM-bidrag	1.115	1.118
Skyldigt ATP-bidrag	540	540
Skyldig barsel.dk/FIB+AER+AES	166	136
Skyldig feriepengeforpligtelse	21.314	21.349
	4.529.023	897.400

	2012	2011
	kr.	kr.
<b>Specifikationer</b>		
<hr/>		
<b>20 Anden gæld</b>		
A 'conto varme nov./dec.	160.222	163.727
Varmeudgifter indeværende år	-191.813	-193.700
Varmeafregning	243.191	205.804
	<hr/>	<hr/>
	211.600	175.831
	<hr/>	<hr/>

**21 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, på kr. 39.825.407 er der afgivet pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør kr. 153.000.000

## Andelsværdiberegning

---

### Ejendommen optaget til handelsværdi som udlejningsejendom og prioritetsgæld optaget til kursværdi

Egenkapital pr. 31. december 2012		114.758.414
Hensat til fremtidig vedligeholdelse og kursregulering		-5.000.000
Prioritetsgæld, restgæld	39.825.407	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>40.292.260</u>	<u>-466.853</u>

**Reguleret egenkapital** **109.291.561**

Fordelingstal = indskud

Samlet fordelingstal pr. 31. december 2012 8.408.000

Værdi pr. indskudt krone pr. 31. december 2012

109.291.561/8.408.000 12,99852

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.