

RETUR TIL REVISOR
I UNDERSKREVEN STAND

Revision
København 

Andelsboligforeningen Strandbo I

Årsrapport 2009

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling
den / 2010

Dirigent

Revision København
registreret revisionsaktieselskab
Lersø Parkallé 42-44
DK - 2100 København Ø

Telefon: +45 70 260 630
Telefax: +45 70 260 680
CVR nr.: 26 58 05 95
Bank: 5016 0002005503

kbh@revisionkbh.dk
www.revisionkbh.dk


International Association
of Professional Advisers

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	4
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors påtegning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance, aktiver	11
Balance, passiver	12
Specifikationer	13
Andelsværdiberegning	17

Foreningsoplysninger

Forening

Andelsboligforeningen Strandbo I

Hjemstedskommune: København
CVR-nummer: 25984803
Regnskabsperiode: 1. januar 2009 - 31. december 2009
Kundenummer: 14365291

Bestyrelse

Holger Christen Ølholm, formand
Arun Micheelsen, næstformand
Niels-Jørgen Diemer
Mads Kristian Buchardt Lolle
Elisabeth Toftmann Asmussen

Administrator

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

Revision

Revision København
registreret revisionsaktieselskab
Lersø Parkallé 42-44
2100 København Ø

Ledespåtegning

Bestyrelse og administration har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2009 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 foreningens aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 1. april 2010

Administrator:

Bestyrelse:


Holger Christen Ølholm
formand


Niels-Jørgen Diemer


Arun Micheelsen, næstformand


Mads Kristian Buchardt Lolle

Elisabeth Toftmann Asmussen

Den uafhængige revisors påtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Strandbo I

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Strandbo I for regnskabsåret 1. januar 2009 - 31. december 2009, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsrapporten

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsrapporten på grundlag af vor revision. Vi har udført vor revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsrapporten ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsrapporten. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsrapporten, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for foreningens udarbejdelse og aflæggelse af en årsrapport, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsrapporten.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors påtegning

Konklusion


Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2009 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2009 - 31. december 2009 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 1. april 2010

Revision København

registreret revisionsaktieselskab


Bo Andersen
Statsautoriseret revisor


Jens Damsgaard
Registreret revisor FRR

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Strandbo I for 2009 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-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

Ejendommen er optaget til anskaffelseskostpris med tillæg af foretagne forbedringer.

Der er ikke foretaget afskrivninger på ejendommen, idet ejendommens værdi skønnes opretholdt ved almindelig vedligeholdelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Skyldig skat og udskudt skat

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

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Andelskroneopgørelse

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

		Budget		
		2009	2009	2008
Resultatopgørelse		kr.	kr.	kr.
Boligafgift	1	4.398.996	4.396.125	4.394.313
Lejeindtægt	2	386.486	392.750	396.252
Fællesudgifter	3	0	-503	-6.242
Andre indtægter	4	0	12.245	378.658
Indtægter i alt		4.785.482	4.800.617	5.162.981
Vedligehold	5	-534.400	-955.964	-634.354
Vicevært og renholdelse	6	-340.000	-320.563	-308.311
Forsikringer	7	-140.000	-145.518	-138.642
Skatter og afgifter m.v.	8	-824.941	-906.555	-827.403
Foreningsomkostninger	9	-292.500	-317.842	-265.545
Resultat før finansielle poster		2.653.641	2.154.175	2.988.726
Andre finansielle indtægter	10	50.000	56.106	254.802
Andre finansielle omkostninger	11	-2.200.000	-1.650.548	-1.528.354
Årets resultat		503.641	559.733	1.715.174
Afdrag prioritetsgæld		-500.000	-504.352	-580.859
Resultat efter afdrag		3.641	55.381	1.134.315

		31.12.2009	31.12.2008
Balance, aktiver		kr.	kr.
Ejendom, matr. Østervold Kvarter København 917,918,923	12	38.661.626	38.661.626
Renovering tag, vinduer, facade		19.582.645	17.207.204
Bolignetværk		0	337.858
Anlægsaktiver i alt		58.244.271	56.206.688
Tilgodehavender		38.993	959.998
Periodeafgrænsningsposter	13	6.743	6.967
Indestående Grundejernes Investeringsfond		415.219	376.248
Likvide beholdninger	14	6.551.634	8.004.046
Omsætningsaktiver i alt		7.012.589	9.347.259
Aktiver i alt		65.256.860	65.553.947

		31.12.2009	31.12.2008
Balance, passiver		kr.	kr.
Andelskapital	15	8.390.000	8.390.000
Overført overskud eller underskud	16	7.021.916	6.462.183
Egenkapital i alt		15.411.916	14.852.183
Gæld til realkreditinstitutter	17	31.079.517	31.583.869
Forudbetalinger	18	89.112	94.185
Indvendig vedligehold	19	390.420	364.741
Kreditinstitutter i øvrigt	20	17.130.689	16.780.097
Skyldige omkostninger	21	1.045.054	1.647.179
Anden gæld	22	110.152	231.693
Gældsforpligtelser i alt		49.844.944	50.701.764
Passiver i alt		65.256.860	65.553.947
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	23		

Specifikationer	Budget		
	2009	2009	2008
	kr.	kr.	kr.
1 Boligafgift			
Boligafgift beboelse	4.398.996	4.396.125	4.394.313
	<u>4.398.996</u>	<u>4.396.125</u>	<u>4.394.313</u>
2 Lejeindtægt			
Leje beboelse	380.486	381.745	390.252
Leje P-plads	0	2.275	0
Leje garage	0	2.730	0
Leje kælder	6.000	6.000	6.000
	<u>386.486</u>	<u>392.750</u>	<u>396.252</u>
3 Fællesudgifter			
Leje, tomgang	0	-503	-6.242
	<u>0</u>	<u>-503</u>	<u>-6.242</u>
4 Andre indtægter			
Salg af andele fra AB, netto	0	0	330.964
Overtaget indvendig vedligeholdelse	0	0	39.438
Diverse indtægter ejendom	0	12.245	8.256
	<u>0</u>	<u>12.245</u>	<u>378.658</u>

Specifikationer	Budget		
	2009	2009	2008
	kr.	kr.	kr.
5 Vedligehold			
Blikkenslager VVS	0	-80.863	-120.190
Udskiftning af strengreguleringsventiler	0	-100.275	0
Snedker og tømrer	0	-14.224	-11.263
Gelænder til kældertrapper	0	-21.753	0
Glarmester	0	-14.708	-1.537
Elektriker	0	-37.867	-14.717
Elektriker HPFI anlæg	0	0	-16.369
Refusion udgifter el-stigeledning	0	-46.750	0
Elektriker udskiftning stigeledning	0	-52.500	0
Låsesmed, nøgler og skilte	0	-17.124	-14.828
Nøgler opkrævet	0	1.650	2.700
Maler	0	-27.475	-13.294
Murer	0	-35.819	-7.388
Vejvedligeholdelse	0	0	-4.738
Faldstammer og stigestreng	0	-46.342	-63.239
Reparation elevator	0	-49.783	-48.561
Honorar svampeundersøgelse	0	0	-10.050
Honorar udskiftning af ventiler	0	-12.500	0
Reparation varmeanlæg	0	-107.143	-121.664
Nye varmemålere	0	0	-66.675
Pumper til centralvarme	0	0	-45.375
Kloakreovering	0	-51.614	0
Kloakrensning	0	-13.635	0
Porttelefoner	0	-11.907	-25.022
Skadedyrsbekæmpelse	0	-7.138	-6.890
Haveanlæg	0	-11.116	0
Operation gårdløft	0	-10.724	0
Selvrisiko skade	0	-5.000	0
Reparationer og vedligeholdelse	-500.000	0	0
Hensat til indvendig vedligeholdelse	-34.400	-34.400	-34.694
Værktøj og inventar	0	-1.411	-4.461
Nye postkasser	0	-145.369	0
Komfurer/emhætter	0	0	-4.674
Drift af maskiner	0	-174	-1.425
	<u>-534.400</u>	<u>-955.964</u>	<u>-634.354</u>

Specifikationer	Budget		
	2009	2009	2008
	kr.	kr.	kr.
6 Vicevært og renholdelse			
Vicevært	-260.000	-165.016	-163.026
Vinduespolerer/trappevask	-80.000	-93.900	-70.088
Vicevært afløsning	0	-14.665	-18.838
Feriepengeforpligtelse	0	-239	-1.152
Pension vicevært	0	-9.440	-9.331
KM-godtgørelse, vicevært	0	-2.556	-5.295
Lønrefusion ferietillæg	0	0	-46
Barsel.dk/FIB+AER+AES	0	-644	-772
Lønsum	0	-8.643	-8.527
ATP-bidrag, vicevært	0	-2.160	-1.951
Telefon, vicevært	0	-3.390	-3.575
Gebyr dataløn	0	-2.022	-2.028
Vicevært kontor	0	-2.400	-6.584
Haveanlæg	0	0	-2.820
Bortkørsel af affald	0	0	-452
Computer vicevært kontor	0	0	-6.000
Vicevært service	0	-3.500	0
Nyt pengeskab	0	0	-7.826
Snerydning	0	-1.099	0
Vinduespolering	0	-4.500	0
Rengøringsartikler	0	-6.389	0
	<u>-340.000</u>	<u>-320.563</u>	<u>-308.311</u>
7 Forsikringer			
Forsikringer	-74.720	-80.308	-78.310
Erhvervsforsikringer	-2.000	-2.011	-1.117
Glasforsikringer	-17.500	-17.599	-16.697
Abonnement KONE	-45.000	-44.820	-41.748
DR Licens	-780	-780	-770
	<u>-140.000</u>	<u>-145.518</u>	<u>-138.642</u>

Specifikationer	Budget		
	2009	2009	2008
	kr.	kr.	kr.
8 Skatter og afgifter m.v.			
Ejendomsskatter	-339.941	-339.942	-324.683
Renovation m.v.	-132.497	-157.773	-176.380
Refusion renovation for Strandbo II	-59.503	-59.503	69.922
Regulering renovation for 2008	92.000	91.415	0
El	-85.000	-78.096	-80.617
Vand	-300.000	-362.656	-379.496
Vand retur	0	0	63.851
	<u>-824.941</u>	<u>-906.555</u>	<u>-827.403</u>
9 Foreningsomkostninger			
Kontorartikler	0	4	-640
Gebyr bank, PBS m.v.	-8.000	-8.510	-8.226
Kontorartikler	-17.000	-13.101	-15.841
Revisorhonorar	-24.500	-25.500	-24.000
Revisor tidl. år	0	-1.000	0
Administration	-150.000	-150.000	-150.000
Varmeregnskab	-28.000	-29.469	-27.376
Vurderingshonorar	-25.000	-25.000	0
Bestyrelses - og foreningsudgifter	-40.000	-65.266	-39.462
	<u>-292.500</u>	<u>-317.842</u>	<u>-265.545</u>
10 Andre finansielle indtægter			
Renter GI	0	5.766	7.167
Bankrenteindtægter	50.000	50.340	247.635
	<u>50.000</u>	<u>56.106</u>	<u>254.802</u>
11 Andre finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter	-2.200.000	-1.650.548	-1.528.309
Renteudgifter øvrige	0	0	-45
	<u>-2.200.000</u>	<u>-1.650.548</u>	<u>-1.528.354</u>

Specifikationer	2009	2008
	kr.	kr.
12 Ejendom, matr. Østervold Kvarter København 917,918,923		
Ejendom	38.661.626	38.661.626
	<u>38.661.626</u>	<u>38.661.626</u>
Offentlig ejendomsværdi 2009 udgør 132.500.000 DKK.		
13 Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalinger	6.743	6.967
	<u>6.743</u>	<u>6.967</u>
14 Likvide beholdninger		
Kasse, bestyrelse	0	1.000
Danske Bank 9570-60059837	12.184	12.426
Danske Bank 4001-3204 3104 32	6.539.450	7.116.678
Danske Bank 4001-3204 3113 58	0	517.465
Danske Bank 4001-3204 3113 74	0	356.477
	<u>6.551.634</u>	<u>8.004.046</u>
15 Andelskapital		
Andelsindskud	8.390.000	8.390.000
	<u>8.390.000</u>	<u>8.390.000</u>
16 Overført overskud eller underskud		
Saldo primo	6.462.183	2.027.390
Årets resultat	559.733	1.715.174
Låneomkostninger nyt lån	0	-120.760
Kursregulering nyt lån	0	2.840.379
	<u>7.021.916</u>	<u>6.462.183</u>

Specifikationer	2009	2008
	kr.	kr.
17 Gæld til realkreditinstitutter		
Realkredit Danmark primo	0	34.911.880
Indfriet Realkredit Danmark	0	-34.721.152
Nyt lån Realkredit Danmark Flexlån F1 med afdrag	31.583.869	31.974.000
Årets afdrag	-504.352	-580.859
	<u>31.079.517</u>	<u>31.583.869</u>
Kontant restgæld pr. 31. december 2009 udgør 31.107.489 DKK.		
Restløbetid udgør 28 år.		
18 Forudbetalinger		
Deposita	47.714	47.714
Forudopkrævet leje	6.267	6.267
Forudbetalt fra lejere	24.231	29.304
Vaskelås/deposita	10.900	10.900
	<u>89.112</u>	<u>94.185</u>
19 Indvendig vedligehold		
Saldo pr. 1. januar	364.740	387.441
Årets hensættelse	34.400	34.694
Anvendt	-8.720	-17.956
Driftsført saldi vedr. nye andele	0	-39.438
	<u>390.420</u>	<u>364.740</u>
20 Kreditinstitutter i øvrigt		
Danske Bank 4001-3204 3116 25	17.130.689	16.780.097
	<u>17.130.689</u>	<u>16.780.097</u>

Specifikationer	2009	2008
	kr.	kr.
21 Skyldig omkostninger		
Mellemregning ved overdragelse	44.550	1.417.855
Skyldig handel lejer 1-450.19-4	590.732	0
Mellemregning med administrator	10.367	23.460
Skyldig el Københavns E	0	14.769
Skyldig F.A. Larsen	0	15.210
Hensat skyldig revisor	25.500	24.000
Skyldig Zimling	0	11.250
Skyldig Peter Jahn	0	10.000
Skyldig forsikring erstatning	0	2.689
Skyldig Dong	12.192	0
Skyldig Kone A/S	2.812	2.438
Skyldig Brunata	0	30.703
Skyldig YIT A/S	2.112	2.178
Skyldig Finn L. & Davidsen A/S	0	15.682
Skyldig Bøgh & Vogensen	0	10.050
Skyldig City låse & sikring	0	2.145
Skyldig Tårnby VVS Teknik	0	9.375
Skyldig City Kloak Service	994	0
Skyldig Witre Danmark A/s	1.386	0
Skyldig Laybourn-el A/S	52.500	0
Skyldig Måtte Xpressen A/S	2.883	0
Skyldig Vidar Illum Ejendoms- og Ing. firma	2.850	0
Skyldig N.J. Diemers Eftf.	515	0
Skyldig Basen/F.A. Larsen	9.620	0
Skyldig Otis A/S	18.750	0
Skyldig trappevask	0	5.563
Skyldig vand	0	23.146
Skyldig byggesag	240.322	0
Skyldig A-skat	2.504	2.419
Skyldig AM-bidrag	1.089	1.058
Skyldig ATP-bidrag	540	488
Skyldig lønsum 4. kvrt.	2.136	2.084
Skyldig barsel.dk	0	154
Skyldig feriepengeforpligtelse	20.701	20.462
	1.045.054	1.647.179

Specifikationer	2009	2008
	kr.	kr.
22 Anden gæld		
A ´conto varme nov./dec.	133.762	133.562
Varmeudgifter indeværende år	-168.533	-107.080
Varmeafregning	144.923	205.211
	<u>110.152</u>	<u>231.693</u>

23 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, på kr. 31.079.517 er der afgivet pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2009 udgør kr. 58.244.271

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut på kr. 17.130.689 er der afgivet pant i ejendommen.

Andelsværdiberegning

Ejendommen optaget til handelsværdi som udlejningsejendom

Egenkapital pr. 31. december 2009		15.411.916
Valuarvurdering af 13. marts 2010	147.000.000	
Bogført værdi pr. 31. december 2009	<u>58.244.271</u>	88.755.729
Hensat til byggesag		-7.489.000
Prioritetsgæld, restgæld	31.079.517	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>31.107.489</u>	<u>-27.971</u>

Reguleret egenkapital **96.650.674**

Fordelingstal = indskud

Samlet fordelingstal pr. 31. december 2009 8.390.000

Værdi pr. indskudt krone pr. 31. december 2009

$96.650.674/8.390.000$ 11,5197

Opmærksomheden henledes på, at andelsboligforeningen har pligt til at nedsætte andelsværdien ved en ekstraordinær generalforsamling, hvis foreningens valgte princip for opgørelser af værdien af andelene - dvs. den offentlige ejendomsvurdering/en valuarvurdering måtte falde.

