

RETUR TIL REVISOR
I UNDERSKREVEN STAND

Revision
København 

Andelsboligforeningen Strandbo I

Årsrapport 2011

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling
den / 2012

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	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors påtegning	5

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance, aktiver	10
Balance, passiver	11
Specifikationer	12
Andelsværdiberegning	16

Foreningsoplysninger

Forening

Andelsboligforeningen Strandbo I

Hjemstedskommune: København

CVR-nummer: 25984803

Regnskabsperiode: 1. januar 2011 - 31. december 2011

Kundenummer: 14365291

Bestyrelse

Mads Kristian Buchardt Lolle, formand

Mads Iversen, næstformand

Maj Pilgaard

Louise Bondo

Kira Lisgart

Administrator

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Store Kongensgade 24

1264 København K

Revision

Revision København

registreret revisionsaktieselskab

Finsensvej 80 A

2000 Frederiksberg

CVR.nr. 26 58 05 95

Telefon: 70 260 630

Telefax: 70 260 680

www.revisionkbh.dk

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og administration har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2011 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 2011 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2011 - 31. december 2011.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 5. marts 2012

Administrator:



Bestyrelse:



Mads Kristian Buchardt Lolle
formand



Mads Iversen, næstformand



Maj Pilgaard



Louise Bondo



Kira Lisgart

Den uafhængige revisors påtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Strandbo I

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Strandbo I for regnskabsåret 1. januar 2011 - 31. december 2011, 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. 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

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 fejl-information.

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 2011 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2011 - 31. december 2011 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Frederiksberg, den 5. marts 2012

Revision København

registreret revisionsaktieselskab

Bo Andersen

Statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Strandbo I for 2011 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

Ejendommen er optaget til anskaffelsesværdi 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 nominel 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 nominel værdi.

Andelskroneopgørelse

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

		Budget		
		2011	2011	2010
Resultatopgørelse		kr.	kr.	kr.
		Ej revideret		
Boligafgift	1	4.409.023	4.431.056	4.400.608
Lejeindtægt	2	421.339	422.023	419.459
Fællesudgifter	3	0	-4.200	-1.400
Andre indtægter	4	0	0	1.126
Indtægter i alt		4.830.362	4.848.879	4.819.793
Vedligehold	5	-535.260	-395.841	-437.340
Vicevært og renholdelse	6	-345.000	-322.511	-328.254
Forsikringer	7	-155.000	-144.746	-150.476
Skatter og afgifter m.v.	8	-1.115.703	-920.878	-1.012.610
Foreningsomkostninger	9	-324.625	-339.266	-294.238
Resultat før finansielle poster		2.354.774	2.725.637	2.596.875
Andre finansielle indtægter	10	15.000	28.972	25.040
Andre finansielle omkostninger	11	-1.263.000	-1.262.100	-1.766.055
Årets resultat		1.106.774	1.492.509	855.860
Afdrag prioritetsgæld		-1.196.526	-1.196.526	-715.115
Resultat efter afdrag		-89.752	295.983	140.745

		31.12.2011	31.12.2010
Balance, aktiver		kr.	kr.
Ejendom, matr. Østervold Kvarter København 917,918,923	12	38.661.626	38.661.626
Renovering tag, vinduer, facade		19.773.354	19.773.354
Anlægsaktiver i alt		58.434.980	58.434.980
Tilgodehavender		205.416	12.494
Periodeafgrænsningsposter	13	42.948	0
Indestående Grundejernes Investeringsfond		549.845	481.136
Likvide beholdninger	14	1.503.624	1.792.385
Omsætningsaktiver i alt		2.301.833	2.286.015
Aktiver i alt		60.736.813	60.720.995

		31.12.2011	31.12.2010
		kr.	kr.
Balance, passiver			
Andelskapital	15	8.353.000	8.390.000
Overført overskud eller underskud	16	9.407.285	7.877.776
Egenkapital i alt		17.760.285	16.267.776
Gæld til realkreditinstitutter	17	41.382.877	42.579.403
Forudbetalinger	18	84.529	88.572
Indvendig vedligehold	19	435.891	406.845
Skyldig omkostninger	20	897.400	1.258.508
Anden gæld	21	175.831	119.891
Gældsforpligtelser i alt		42.976.528	44.453.219
Passiver i alt		60.736.813	60.720.995
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	22		

Specifikationer	Budget		
	2011	2011	2010
	kr.	kr.	kr.
	Ej revideret		
1 Boligafgift			
Boligafgift beboelse	4.404.823	4.426.856	4.400.608
Moderniseringstillæg	4.200	4.200	0
	<u>4.409.023</u>	<u>4.431.056</u>	<u>4.400.608</u>
2 Lejeindtægt			
Leje beboelse	385.939	386.623	387.559
Leje garage og P-plads	29.400	29.400	25.900
Leje kælder	6.000	6.000	6.000
	<u>421.339</u>	<u>422.023</u>	<u>419.459</u>
3 Fællesudgifter			
Leje, tomgang	0	-4.200	-1.400
	<u>0</u>	<u>-4.200</u>	<u>-1.400</u>
4 Andre indtægter			
Diverse indtægter ejendom	0	0	1.126
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1.126</u>

Specifikationer	Budget		
	2011	2011	2010
	kr.	kr.	kr.
Ej revideret			
5 Vedligehold			
Blikkenslager VVS	0	-95.290	-101.328
Snedker og tømrer	0	-1.406	-5.766
Glarmester	0	-941	-1.175
Tag og tagrender	0	-7.000	0
Elektriker	0	-2.603	-19.018
Elektriker lamper bagtrapper	0	0	-20.926
Låsesmed, nøgler og skilte	0	-4.740	-890
Nøgler opkrævet	0	2.100	2.700
Maler	0	0	-2.000
Murer	0	-24.325	-26.344
Reparation af port	0	-21.662	0
Faldstammer og stigestreng	0	-41.128	-40.010
Reparation elevator	0	-24.874	-37.615
Montering nye alarmer elevator	0	-42.394	0
Teknisk rådgivning	0	-21.934	-9.813
Rep. varmeanlæg	0	-31.323	-33.091
Kloakarbejde	0	-6.653	0
Kloakrenovering	0	0	-42.291
Kloakrensning	0	0	-16.211
Porttelefoner	0	-22.880	-18.200
Skadedyrsbekæmpelse	0	0	-5.354
Haveanlæg	0	0	-8.613
Reparationer og vedligeholdelse	-500.000	0	0
Hensat til indvendig vedligeholdelse	-35.260	-35.260	-34.400
Værktøj og inventar	0	-4.042	-1.899
Drift af maskiner	0	-9.486	-15.096
	-535.260	-395.841	-437.340

Specifikationer	Budget		
	2011	2011	2010
	kr.	kr.	kr.
	Ej revideret		
6 Vicevært og renholdelse			
Vicevært	-167.340	-170.198	-167.905
Vinduespolerer/trappevask	-108.000	-94.113	-96.191
Vicevært afløsning	-25.000	-23.039	-12.526
Regulering feriepengeforpligtelse	0	-285	-363
Pension vicevært	-10.000	-9.735	-9.605
KM-godtgørelse, vicevært	-2.000	-2.283	-3.354
Barsel.dk/FIB+AER+AES	0	-918	-1.148
Lønsum	0	27.839	-6.587
ATP-bidrag, vicevært	-2.160	-2.160	-2.160
Telefon, vicevært	-4.000	-10.671	-3.899
Gebyr dataløn	-2.500	-2.623	-2.108
Vicevært kontor	-4.500	-4.520	-3.291
Haveanlæg	-5.000	-5.125	0
Snerydning	-2.500	-2.463	-4.954
Diverse	0	-2.025	0
Vinduespolering	0	0	-2.250
Rengøringsartikler	-12.000	-12.227	-11.913
Internetopkobling	0	-7.965	0
	<u>-345.000</u>	<u>-322.511</u>	<u>-328.254</u>
7 Forsikringer			
Forsikringer	-85.000	-84.153	-82.894
Erhvervsforsikringer	-2.200	-2.204	-2.169
Glasforsikringer	-17.500	-17.499	-17.528
Abonnement elevator	-50.300	-40.890	-47.885
	<u>-155.000</u>	<u>-144.746</u>	<u>-150.476</u>

Specifikationer	Budget		
	2011	2011	2010
	kr.	kr.	kr.
	Ej revideret		
8 Skatter og afgifter m.v.			
Ejendomsskatter	-389.201	-389.201	-363.739
Regulering ejendomsskat Strandbo II 2008	0	0	-5.694
Renovation m.v.	-226.502	-226.503	-151.504
Regulering renovation for 2008	0	0	-5.595
EI	-60.000	-64.026	-53.689
Vand	-440.000	-288.095	-432.389
Årsafregning vand	0	46.947	0
	<u>-1.115.703</u>	<u>-920.878</u>	<u>-1.012.610</u>
9 Foreningsomkostninger			
Gebyr bank, PBS m.v.	-9.000	-7.984	-8.708
Kontorartikler, (kopier, kuverter, bring)	-16.000	-34.280	-15.185
Porto	0	0	-385
Revisorhonorar	-27.000	-27.000	-26.750
Administration	-180.625	-180.625	-154.500
Varmeregnskab	-30.000	-32.847	-28.428
Vurderingshonorar	-25.000	-20.000	-25.000
Bestyrelses- og foreningsudgifter	-37.000	-36.534	-35.289
	<u>-324.625</u>	<u>-339.266</u>	<u>-294.238</u>
10 Andre finansielle indtægter			
Renter GI	0	7.649	6.577
Bankrenteindtægter	15.000	15.044	18.463
Skattegodtgørelse lønsum	0	6.279	0
	<u>15.000</u>	<u>28.972</u>	<u>25.040</u>
11 Andre finansielle omkostninger			
Omkostninger ved låneomlægning	0	0	-169.504
Prioritetsrenter	-1.263.000	-1.262.100	-1.596.118
Renteudgifter Tinglysningskonto	0	0	-433
	<u>-1.263.000</u>	<u>-1.262.100</u>	<u>-1.766.055</u>

Specifikationer	2011	2010
	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 pr. 1. oktober 2010 udgør 146.500.000 DKK.		
13 Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalt Dong	6.056	0
Forudbetalt vand	33.095	0
Forudbetalt Service elevator	3.797	0
	<u>42.948</u>	<u>0</u>
14 Likvide beholdninger		
Danske Bank 9570-60059837	11.614	11.899
Danske Bank 4001-3204 3104 32	1.492.010	1.780.486
	<u>1.503.624</u>	<u>1.792.385</u>
15 Andelskapital		
Andelsindskud	8.353.000	8.390.000
	<u>8.353.000</u>	<u>8.390.000</u>
16 Overført overskud eller underskud		
Saldo primo	7.877.776	7.021.916
Årets resultat	1.492.509	855.860
Korrektion primo	37.000	0
	<u>9.407.285</u>	<u>7.877.776</u>

Specifikationer	2011	2010
	kr.	kr.
17 Gæld til realkreditinstitutter		
Realkredit Danmark primo	30.364.403	31.079.518
Nyt lån Realkredit Danmark Obligationslån uden afdrag	12.215.000	12.215.000
Årets afdrag	-1.196.526	-715.115
	<u>41.382.877</u>	<u>42.579.403</u>

Kontant restgæld pr. 31. december 2011 udgør 41.385.794 DKK.

18 Forudbetalinger

Deposita	47.714	47.714
Forudopkrævet leje	6.267	6.267
Forudbetalt boligafgift/leje	19.648	23.691
Vaskelås/deposita	10.900	10.900
	<u>84.529</u>	<u>88.572</u>

19 Indvendig vedligehold

Saldo pr. 1. januar	406.845	390.420
Årets hensættelse	35.260	34.400
Anvendt	-6.214	-17.975
	<u>435.891</u>	<u>406.845</u>

Specifikationer	2011	2010
	kr.	kr.
20 Skyldig omkostninger		
Mellemregning ved overdragelse	0	1.040.861
Skyldig handel lejer 1-450.56-8	684.758	0
Mellemregning tidl. beboere	8.536	0
Mellemregning med administrator	13.552	2.964
Hensat skyldig revisor	27.000	26.750
Skyldig Kalk- & Mørtelværkerne	0	2.507
Skyldig NCC Construction Danmark A/S	0	2.626
Skyldig Københavns Kommune	5.585	0
Skyldig Dong	0	9.321
Skyldig Kone A/S	0	3.569
Skyldig Brunata	20.551	20.000
Skyldig City låse & sikring	0	2.453
Skyldig Ren Ejendomsservice ApS	7.045	0
Skyldig City Kloak Service	3.988	0
Skyldig DI-KA	1.625	0
Skyldig Glarmester Kim Andersen	941	0
Skyldig Måtte Xpressen A/S	3.057	2.978
Skyldig Vidar Illum Ejendoms- og Ing. firma	3.550	0
Skyldig Basen/F.A. Larsen	10.937	38.461
Skyldig byggesag	81.617	81.617
Skyldig A-skat	1.513	1.486
Skyldigt AM-bidrag	1.118	1.102
Skyldigt ATP-bidrag	540	540
Skyldig barsel.dk/FIB+AER+AES	136	210
Skyldig feriepengeforpligtelse	21.349	21.064
	<u>897.400</u>	<u>1.258.508</u>
21 Anden gæld		
A 'conto varme nov./dec.	163.727	157.037
Varmeudgifter indeværende år	-193.700	-200.469
Varmeafregning	205.804	163.323
	<u>175.831</u>	<u>119.891</u>

	2011	2010
Specifikationer	kr.	kr.

22 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, på kr. 41.382.877 er der afgivet pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2011 udgør kr. 58.434.979

Andelsværdiberegning

Ejendommen optaget til handelsværdi som udlejningsejendom og prioritetsgæld optaget til kursværdi

Egenkapital pr. 31. december 2011		17.760.285
Valuarvurdering af 31/12 2011	152.000.000	
Bogført værdi pr. 31. december 2011	<u>58.434.980</u>	93.565.020
Hensat til fremtidig vedligeholdelse og kursregulering		-5.000.000
Prioritetsgæld, restgæld	41.382.877	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>41.385.794</u>	<u>-2.917</u>

Reguleret egenkapital **106.322.388**

Fordelingstal = indskud

Samlet fordelingstal pr. 31. december 2011 8.353.000

Værdi pr. indskudt krone pr. 31. december 2011

106.322.388/8.353.000 12,729

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.

