

Andelsboligforeningen Strandlodsgården

Årsrapport for 2013

50. regnskabsår

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
GENERELLE OPLYSNINGER	1
BESTYRELSESPÅTEGNING	2
DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING	3-4
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	5-7
RESULTATOPGØRELSE	8-9
AKTIVER	10
PASSIVER	11
NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE	12-15
NOTER TIL BALANCE	16-20
ØVRIGE NOTER	21-25
LIKVIDITETSOVERSIGT	26
BUDGET FOR ÅRET 2014	27-28
BILAG TIL ÅRSRAPPORTEN, NØGLEOPLYSNINGER	29-31

Generelle oplysninger

NAVN

Andelsboligforeningen Strandlodsgården
Øresundsvej 116-124/Milanovej 1-3/Korsikavej 1-9/Strandlodsvej 82-84
2300 København S
Matrikelnummer: 3576 og 3577, Sundbyøster
CVR-nr. 10 50 74 13

BESTYRELSE

Ken Hansen (formand)
Knud Bøgild Hansen
Vicky Wied
Birgit Ottesen
Vicki Hansen

ADMINISTRATOR

Ejendomsadministrationen Andelsbo
Dronning Olgas Vej 37
2000 Frederiksberg
Telefon 38 16 11 25
Telefax 38 16 11 50
E-mail: andelsbo@andelsbo-adm.dk

REVISION

GLB REVISION
Statsautoriserede Revisorer A/S
Ved Vesterport 6, 5. sal
1612 København V
Telefon 38 87 99 11
Telefax 38 87 61 04
E-mail: kbh@glb.dk

Godkendt på foreningens generalforsamling den / 2014
Dirigent:

Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2013 for Andelsboligforeningen Strandlodsgården.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013

Endvidere oplyses, at alle aktuelle forpligtelser og eventualforpligtelser er indarbejdet og oplyst i årsrapporten, herunder kautions-, garanti- og lignende forpligtelser.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 11. februar 2014

Administrator:

Ejendomsadministrationen Andelsbo

Bestyrelse:

Ken Hansen
(formand)

Knud Bøgild Hansen

Vicky Wied

Birgit Ottesen

Vicki Hansen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Strandlodsgården

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Strandlodsgården for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af 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

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 2013 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Andelsboligforeningen Strandlodsgården har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 2013 medtaget det af ledelsen pr. 25. marts 2013 godkendte resultatbudget for 2013. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

København, den 11. februar 2014

GLB REVISION

Statsautoriserede Revisorer A/S

Jørgen Jørgensen

statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Strandlodsgården er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A og 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. Der er derfor i årsrapporten indarbejdet en opgørelse af årets resultat med fradrag af betalte prioritetsafdrag og med fradrag af hensættelser for året.

Endvidere er det formålet at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 5.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

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 budgettet har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter bortset fra boligafgift indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Væsentlige resultatposter er periodiseret pr. statusdagen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

Låneomkostninger og eventuelt kurstab ved låneoptagelsen er udgiftsført i det år hvor lånet hjemtages, når beløbene anses for uvæsentlige. Væsentlige låneomkostninger og kurstab fordeles derimod over lånets samlede løbetid.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom.

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. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital.

Det vurderes, at den senest kendte offentlige ejendomsvurdering med tillæg af værdien af forbedringsarbejder på ejendommen afholdt efter vurderingstidspunktet kan være en indikator for dagsværdien af foreningens ejendom, og ejendommen indgår i årsrapporten til denne værdi.

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.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat.

Anvendt regnskabspraksis

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægterne indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles til den faktiske restgæld. Låneomkostninger og kurstab ved låneoptagelse er blevet udgiftsført på tidspunktet for lånets optagelse, idet beløbene er anset for relativt uvæsentlige.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER

Nøgletal

De i note 26 anførte nøgletal har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 27. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne.

I vedtægterne bestemmes, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse for 2013

	<u>Note</u>	<u>Realiseret 2013 kr.</u>	<u>Budget 2013 (ej revideret) kr.</u>	<u>Realiseret 2012 kr.</u>
<u>Indtægter:</u>				
Boligafgift	1	3.341.967	3.342.000	3.084.893
Vaskeriregnskab (nettooverskud) excl. vandforbrug	9	30.984	0	0
Antenneregnskab	12	1.709	0	4.272
Andre indtægter	2	8.753	0	239.193
INDTÆGTER I ALT		<u>3.383.413</u>	<u>3.342.000</u>	<u>3.328.358</u>
<u>Omkostninger:</u>				
Ejendomsskat og forsikringer	3	458.589	483.400	457.728
Forbrugsafgifter	4	292.702	352.400	312.974
Renholdelse	5	656.849	692.200	662.842
Vedligeholdelse, løbende	6	675.423	600.000	371.980
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	7	1.850.113	6.426.000	0
Arbejdsweekend	8	305	0	0
Vaskeriregnskab	9	0	0	16.049
Administrationsomkostninger	10	354.341	403.200	425.857
Øvrige foreningsomkostninger	11	42.148	80.300	53.820
OMKOSTNINGER I ALT		<u>4.330.470</u>	<u>9.037.500</u>	<u>2.301.250</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		<u>-947.057</u>	<u>-5.695.500</u>	<u>1.027.108</u>
Finansielle indtægter	13	5.084	0	59.830
Finansielle omkostninger	14	333.547	331.600	394.422
FINANSIELLE POSTER, NETTO		<u>328.463</u>	<u>331.600</u>	<u>334.592</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>-1.275.520</u>	<u>-6.027.100</u>	<u>692.516</u>

Resultatopgørelse for 2013

	<u>Note</u>	<u>Realiseret 2013 kr.</u>	<u>Budget 2013 (ej revideret) kr.</u>	<u>Realiseret 2012 kr.</u>
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til næste år		-1.275.520	-6.027.100	692.516
DISPONERET I ALT		-1.275.520	-6.027.100	692.516

---o0o---

**Opgørelse af årets resultat med fradrag af
prioritetsafdrag og hensættelser:**

Overført til næste år	-1.275.520	-6.027.100	692.516
Betalte prioritetsafdrag	-223.140	-223.200	-309.126
Af årets resultat er der anvendt til ekstraordinær genopretning og renovering af ejendommen	1.850.113	6.426.000	0
Resultat af ordinær drift	351.453	175.700	383.390
Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering	-1.850.113	-6.426.000	0
Årets resultat med fradrag af prioritets- afdrag og hensættelser	-1.498.660	-6.250.300	383.390

Balance pr. 31. december 2013**- A K T I V E R -**

	<u>Note</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
		kr.	kr.
Ejendommen, matr. nr. 3576 og 3577, Sundbyøster (Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 kr. 126.000.000)	15	126.000.000	126.000.000
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		126.000.000	126.000.000
ANLÆGSAKTIVER		126.000.000	126.000.000
Restancer, andelshavere		3.379	6.216
Beboerkonto, vurderingsgebyr		13.750	20.030
Varmeregnskab	21	324.401	123.056
Vandregnskab	22	4.893	31.343
Andre tilgodehavender	16	59.225	58.422
Forudbetalte omkostninger	17	47.806	39.907
TILGODEHAVENDER		453.454	278.974
LIKVIDE BEHOLDNINGER	18	1.393.033	2.021.754
OMSÆTNINGSAKTIVER		1.846.487	2.300.728
AKTIVER		127.846.487	128.300.728

Balance pr. 31. december 2013**- P A S S I V E R -**

	<u>Note</u>	<u>2013</u> <u>kr.</u>	<u>2012</u> <u>kr.</u>
Egenkapital excl. andre reserver			
Andelsindskud		84.064	84.064
Overført resultat m.v.		111.602.590	110.935.208
Egenkapital excl. andre reserver		111.686.654	111.019.272
 Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til fornyelse af vaskemaskiner		60.796	60.796
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		6.283.349	8.226.251
Andre reserver		6.344.145	8.287.047
 EGENKAPITAL	19	118.030.799	119.306.319
 Prioritetsgæld	20	7.580.183	7.803.380
Deposita		446.011	434.773
Forudbetalt løbende boligafgift		11.351	3.543
Indbetalt fra andelshavere til individuelle altaner 2011 (16 stk.)		869.422	874.350
Udgifter til individuelle altaner 2011		-869.422	-871.811
Indbetalt fra andelshavere til individuelle altaner 2013 (7 stk.)		661.060	0
Udgifter til individuelle altaner 2013		-654.750	0
Beboerkonto, andelssalg		210.000	0
Beboerkonto, fraflyttere		1.433.700	660.500
Mellemregning administrator		625	0
Øvrig gæld	23	127.508	89.674
GÆLDSFORPLIGTELSE	24	9.815.688	8.994.409
 PASSIVER		127.846.487	128.300.728

Eventualforpligtelser m.v., nøgletal og andelsværdier, note 25-26-27

Noter til resultatopgørelse for 2013

	Realiseret 2013 kr.	Budget 2013 (ej revideret) kr.	Realiseret 2012 kr.
<u>Note 1. Boligafgift</u>			
Boligafgift - medlemmer	3.341.967	3.342.000	3.084.893
	3.341.967	3.342.000	3.084.893
<u>Note 2. Andre indtægter</u>			
Påkravsgebyr	5.928	0	8.470
Bestyrelseslokale skybrud rest	0	0	-23.601
Vedr. vandregnskab 2011	0	0	253.416
Andre indtægter (check ikke hævet)	2.825	0	908
	8.753	0	239.193
<u>Note 3. Ejendomsskat og forsikringer</u>			
Ejendomsskatter	363.351	363.400	339.582
Forsikringer	95.238	120.000	118.146
	458.589	483.400	457.728
<u>Note 4. Forbrugsafgifter</u>			
Vandafgift	0	0	-10.039
Renovation	264.432	264.400	235.158
Elforbrug fællesarealer	28.270	88.000	87.855
	292.702	352.400	312.974

Noter til resultatopgørelse for 2013

	Realiseret 2013 kr.	Budget 2013 (ej revideret) kr.	Realiseret 2012 kr.
<u>Note 5. Renholdelse</u>			
Vicevært/varmemester	376.363	360.000	358.697
Trappevask	212.286	250.000	268.134
Vinduespolering	13.168	15.000	15.370
Hovedrengøring	45.405	44.000	0
Sociale ydelser	3.022	3.200	3.126
Snerydning	1.443	10.000	0
Containerleje	0	0	10.100
Anden renholdelse	5.162	10.000	7.415
	656.849	692.200	662.842

Note 6. Vedligeholdelse, løbende

Låseservice	7.675		4.903
Elektriker	274.566		59.865
Maler	12.504		27.488
Tømrer	58.409		65.975
Murer	1.892		0
VVS	103.057		52.747
Glarmester	1.184		0
Kloakarbejde	0		40.000
Gårdsplads og vej	33.824		13.347
Hofor, dårlig nedkøling	140.786		0
Anden vedligeholdelse (heraf udgør pengeskab kr. 21.000)	41.526		107.655
	675.423	600.000	371.980

Note 7. Vedligeholdelse, genopretning og renovering

Renovering af kælder og kloak	1.850.113	6.326.000	0
Ekstra vedligeholdelse af 2-3 opgange	0	100.000	0
	1.850.113	6.426.000	0

Noter til resultatopgørelse for 2013

	Realiseret 2013 kr.	Budget 2013 (ej revideret) kr.	Realiseret 2012 kr.
<u>Note 8. Arbejdsweekend</u>			
Afholdte udgifter	305	0	0
Nettounderskud	305	0	0
<u>Note 9. Vaskeri</u>			
Vaskeriindtægt	-79.600	0	-73.450
Afholdte udgifter	48.616	0	89.499
Nettooverskud (excl. vandforbrug)	30.984	0	16.049
<u>Note 10. Administrationsomkostninger</u>			
Administrationshonorar	282.664	282.700	277.121
Revision og regnskabsmæssig assistance	24.000	24.000	23.300
Teknisk rådgivning	0	40.000	50.000
Vurderingshonorar	0	0	18.750
Huslejekort	8.099	8.000	8.081
Varmeregnskabshonorar	39.046	45.000	45.811
Gebyrer m.v.	532	1.500	513
Andre administrationsudgifter	0	2.000	2.281
	354.341	403.200	425.857

Noter til resultatopgørelse for 2013

	Realiseret 2013 kr.	Budget 2013 (ej revideret) kr.	Realiseret 2012 kr.
<u>Note 11. Øvrige foreningsomkostninger</u>			
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	18.500	26.500	20.800
Kopiering og kontorartikler	10.299	13.000	9.868
Blomster og gaver	0	0	250
Møder og generalforsamling	3.055	15.000	10.504
Telefon og internet	7.624	12.000	8.094
Tilskud til kurser og fester	0	10.000	4.304
DR Licens	1.027	0	0
Andre udgifter	1.643	3.800	0
	42.148	80.300	53.820
<u>Note 12. Antenne</u>			
Indbetalt af medlemmer	577.200	0	546.000
Signallevering, Copy-Dan m.v.	-575.491	0	-541.728
Nettooverskud	1.709	0	4.272
<u>Note 13. Finansielle indtægter</u>			
Renteindtægter bank	4.989	0	5.737
Kursgevinst ved indfrielse af lån	0	0	54.093
Andre renteindtægter	95	0	0
	5.084	0	59.830
<u>Note 14. Finansielle omkostninger</u>			
Prioritetsrenter og bidrag	333.547	331.600	369.107
Omkostninger ved omprioritering	0	0	25.315
	333.547	331.600	394.422

Noter til balance pr. 31. december 2013

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	kr.	kr.
<u>Note 15. Ejendommen, matr. nr. 3576 og 3577, Sundbyøster</u>		
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. januar	126.000.000	126.000.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>126.000.000</u>	<u>126.000.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2013. Det vurderes, at den senest kendte offentlige ejendomsvurdering med tillæg af værdien af forbedringsarbejder på ejendommen afholdt efter vurderingstidspunktet kan være en indikator for dagsværdien af foreningens ejendom, og ejendommen indgår i årsrapporten til denne værdi.

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 udgør kr. 126.000.000, og da der ikke er afholdt forbedringsarbejder efter denne dato, er ejendommen er værdiansat til kr. 126.000.000

Det må antages, at den offentlige ejendomsvurdering, er følsom overfor renteudsving.
Følsomhedsanalyse fremgår af note 27.

Ejendommen er ikke valuarvurderet pr. 31. december 2013.

Note 16. Andre tilgodehavender

Tilgodehavender håndværkerudgifter, fraflyttere	6.537	5.734
Tilgodehavende vedr. badeværelser (indgår ved salg)	<u>52.688</u>	<u>52.688</u>
	<u>59.225</u>	<u>58.422</u>

Note 17. Forudbetalte omkostninger

El	2.190	3.130
El vaskeri	2.695	5.750
DR Licens	952	1.027
Forsikring	26.969	0
EMO Energimærkning	<u>15.000</u>	<u>30.000</u>
	<u>47.806</u>	<u>39.907</u>

Noter til balance pr. 31. december 2013

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	kr.	kr.
<u>Note 18. Likvide beholdninger</u>		
Danske Bank A/S, erhvervskonto	1.372.497	2.017.785
Danske Bank A/S, altankonto	7.031	3.155
Kassebeholdning hos fomand	13.005	314
Kassebeholdning hos vicevært	500	500
	<u>1.393.033</u>	<u>2.021.754</u>
<u>Note 19. Egenkapital</u>		
Andelsindskud		
Saldo pr. 1. januar	84.064	84.064
Saldo pr. 31. december	<u>84.064</u>	<u>84.064</u>
Overført resultat m.v.		
Saldo pr. 1. januar	110.935.208	110.574.749
Overført til reserve værdiforringelse ejendom	1.942.902 -	332.057
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering	- 1.275.520	692.516
Saldo pr. 31. december	<u>111.602.590</u>	<u>110.935.208</u>
Reserve til fornyelse af vaskemaskiner		
Saldo pr. 1. januar	60.796	60.796
Saldo pr. 31. december	<u>60.796</u>	<u>60.796</u>
Reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering m.v.		
Saldo pr. 1. januar	8.226.251	7.894.194
Overført fra overført resultat m.v.	-1.942.902	332.057
Saldo pr. 31. december	<u>6.283.349</u>	<u>8.226.251</u>
Egenkapital i alt	<u>118.030.799</u>	<u>119.306.319</u>

Noter til balance pr. 31. december 2013**Note 20. Prioritetsgæld**

De enkelte prioritetsslån er nærmere beskrevet på næste side.

	1) Realkredit Danmark	2) Realkredit Danmark	I alt
Restløbetid år	Indfriet	26	
Renter og bidrag	1.526	332.021	<u>333.547</u>
Betalt afdrag i året	58.555	164.585	<u>223.140</u>
Nominel restgæld	Indfriet	7.580.183	<u>7.580.183</u>
Obligationsrestgæld	Indfriet	7.871.684	<u>7.871.684</u>
Kurs	-	98,37	
Kursværdi	Indfriet	7.743.376	<u>7.743.376</u>
Næste års afdrag	-	170.999	<u>170.999</u>

---o0o---

Renter og bidrag i alt	<u>333.547</u>
Betalt afdrag i alt	<u>223.140</u>
Nominel restgæld i alt	<u>7.580.183</u>
Kursværdi i alt	<u>7.743.376</u>
Næste års afdrag i alt	<u>170.999</u>

Noter til balance pr. 31. december 2013**2013****kr.****2012****kr.****1) Realkredit Danmark**

Kontantlån, oprindelig kr. 1.340.000. Obligationsrente 3 pct. p.a. Kontantlånsrente 3,8884 pct. p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks. kurs 100. Annuitetslån med afdrag. Lånet er afviklet.

2) Realkredit Danmark

Kontantlån, oprindelig kr. 7.865.000. Obligationsrente 3,5 pct. p.a. Kontantlånsrente 3,8412 pct. p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks. kurs 100. Annuitetslån med afdrag.

Note 21. Varmeregnskab

Indbetalt aconto	851.815	114.778
Fjernvarmeomkostning	1.179.216	204.515
	327.401	89.737
Varmeefterbetaling	-3.000	33.319
Varmeregnskab i alt	324.401	123.056

Note 22. Vandregnskab

Indbetalt aconto	266.270	238.152
Vandomkostning	271.163	269.495
	4.893	31.343
Vandregnskab i alt	4.893	31.343

Note 23. Øvrig gæld

Mulbjerg Service	54.935	0
Danfoss	12.421	0
Bolind	1.348	0
Varmeregnskabshonorar	45.046	0
Skyldige omkostninger	0	76.916
Skyldig A-skat m.v.	13.758	12.758
	127.508	89.674

Noter til balance pr. 31. december 2013**Note 24. Gældsforpligtelser**

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 7.409.184 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld reduceret med afdrag i førstkommande år. Der henvises i øvrigt til note 20.

Foreningen har pr. 31. december 2013 ingen aftale om rentesikring (renteswap).

Note 25. Eventualforpligtelser m.v.

Sikkerhedsstillelser: Der er på foreningens ejendom tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 275.000 og kr. 1.100.000. Ejerpantebrevet er håndpantet til Danske Bank A/S, som sikkerhed for, hvad andelsboligforeningen til enhver tid af hvilken som helst årsag bliver banken skyldig.

Foreningens andelshavere: Foreningens andelshavere hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Foreningen har stillet garanti for 3 lån til delvis finansiering af køb af lejligheder. Garantierne er maksimeret til i alt oprindeligt kr. 172.780.

Øvrige noter pr. 31. december 2013

Note 26. Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Strandlodsgården anvendes arealet som fordelingsnøgle. Ejendommens areal udgør ifølge foreningens oplysninger følgende:

Boligtype	Antal	Areal (kvm)
Andelsboliger	132	9.226
	132	9.226

Beregnete nøgletal for foreningen

1. Værdiopgørelser pr. 31. december:

	2013	2012
	kr./kvm.	kr./kvm.
	total	total
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	13.657	13.657

	2013	2012
	kr./kvm.	kr./kvm.
	andele	andele
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	13.657	13.657

Foreslået andelsværdi	12.000	12.000
Reserver uden for andelsværdi	688	898
Andel i foreningens nettogæld m.v.	969	759
	13.657	13.657

	2013	2012
	kr./kvm.	kr./kvm.
<u>2. Den løbende drift:</u>		
Indtægter pr. kvm:		
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm.	362	334

Øvrige noter pr. 31. december 2013

	2013 i pct.	2012 i pct.
Regnskabsmæssige procenttal:		
Vedligeholdelse	52	13
Øvrige omkostninger	37	63
Finansielle poster netto	7	13
Afdrag	4	11
Udgifter m.v.	100	100
 Boligafgift i pct. af de samlede ejendomsindtægter	 99	 93

Note 27. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår, at der fra generalforsamlingstidspunktet og indtil næste generalforsamling godkendes følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra c (ejendommen indregnet til offentlig ejendomsvurdering), samt vedtægterne.

Egenkapital pr. 31. december 2013		118.030.799
Heraf generalforsamlingsbestemte reserver		<u>-6.344.145</u>
Foreningens egenkapital reduceret med generalforsamlingsbestemte reserver		111.686.654
Fradrag for individuelt etablerede altaner i 2011:		
Afholdte udgifter i 2011 til individuelle altaner	869.422	
Afskrivn. o/ 30 år (2012 og 2013). I alt afskrevet 2 år = kr. 57.961	<u>-57.961</u>	-811.461
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	7.580.183	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-7.743.376</u>	<u>-163.193</u>
		110.712.000
 Andelsprisen pr. m ² udgør kr.	 <u>110.712.000</u> 9.226	 12.000,00
 Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 25. marts 2013)		 12.000,00

Øvrige noter pr. 31. december 2013

Der er etableret altaner i 2011 og 2013 med henholdsvis kr. 869.422 og kr. 654.750. Altanerne betales individuelt af de andelshavere, som får altan, og som de pågældende andelshavere kan få betaling for som individuelle forbedringer til nedskrevet værdi ved salg af andelen. Værdien af altanerne vil endvidere indgå i foreningens formue ved den første ejendomsvurdering efter altanerne er etableret. For ikke at få værdien af altanerne med to gange ved andelsværdiberegningen, vil der når altanerne er etableret og indgår i ejendomsvurderingen, blive foretaget reduktion af de andelsværdier, som beregnes på baggrund af årsrapporten. Andelsværdierne pr. 31/12 2013 er på denne måde reduceret vedr. altananskaffelsen i 2011, idet værdien heraf indgår i den offentlige ejendomsvurdering pr. 1/10 2012.

Andelshaverne har i henhold til vedtægternes § 10 andel i foreningens formue i forhold til boligafgiften. Andelsværdierne har tidligere år været fordelt efter areal, og efterfølgende beregninger og specifikationer pr. 31. december 2013 er tilsvarende foretaget med udgangspunkt i en fordeling efter areal.

Administrator og bestyrelsen oplyser, at der er besluttet på en generalforsamling, at andelsværdierne fordeles efter areal. Men man er pt. Ikke bekendt med datoen for denne generalforsamling.

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele

Antal andele	m2	m2 i alt	Andelsværdi fordelt efter m2	Andelsværdi i alt
2 lejligheder á kr. 1.210,00	40	80	480.000	960.000
4 lejligheder á kr. 1.595,50	53	212	636.000	2.544.000
9 lejligheder á kr. 1.619,00	54	486	648.000	5.832.000
1 lejligheder á kr. 1.674,50	56	56	672.000	672.000
5 lejligheder á kr. 1.710,50	57	285	684.000	3.420.000
18 lejligheder á kr. 1.764,00	59	1.062	708.000	12.744.000
8 lejligheder á kr. 1.827,50	62	496	744.000	5.952.000
4 lejligheder á kr. 1.855,50	62	248	744.000	2.976.000
5 lejligheder á kr. 1.911,00	65	325	780.000	3.900.000
38 lejligheder á kr. 2.011,50	67	2.546	804.000	30.552.000
5 lejligheder á kr. 2.042,50	68	340	816.000	4.080.000
5 lejligheder á kr. 2.151,00	72	360	864.000	4.320.000
2 lejligheder á kr. 2.214,50	74	148	888.000	1.776.000
transport		6.644		79.728.000

Øvrige noter pr. 31. december 2013

transport		6.644		79.728.000
5 lejligheder á kr. 2.356,00	79	395	948.000	4.740.000
9 lejligheder á kr. 2.572,50	86	774	1.032.000	9.288.000
5 lejligheder á kr. 2.663,50	89	445	1.068.000	5.340.000
1 lejligheder á kr. 3.619,50	121	121	1.452.000	1.452.000
1 lejligheder á kr. 3.655	124	124	1.488.000	1.488.000
1 lejligheder á kr. 3.775,50	126	126	1.512.000	1.512.000
3 lejligheder á kr. 4.042,00	136	408	1.632.000	4.896.000
1 lejligheder á kr. 6.240,50	189	189	2.268.000	2.268.000
		9.226		110.712.000

Bestyrelsen gør samtidig opmærksom på, at de vedtagne andelsværdier eventuelt skal nedsættes, såfremt der inden næste ordinære generalforsamling fremkommer en ny offentlig vurdering, hvor ejendommens værdi er mindre end den værdi, som ejendommen er opført til i denne årsrapport.

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede andelskrone på 12.000,00 påvirkes af ændringer i egenkapital (f.eks. ved ændring i den offentlige ejendomsvurdering) vises hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapital henholdsvis reduceres eller forøges med kr. 1.260.000, kr. 3.780.000, kr. 6.300.000. Beløbene svarer til en ændring af vurderingen med henholdsvis 1%, 3% og 5%, hvor der ikke sker andre ændringer af aktiver og passiver.

Det er ved beregningen forudsat, at de generalforsamlingsbestemte reserver forbliver uændrede.

Udgangspunktet er en offentlig ejendomsvurdering på kr. 126.000.000.

Øvrige noter pr. 31. december 2013

Ændring i egenkapital	Ændring i ejendoms- vurdering	Nye andelsvær- dier i alt	Værdi pr. indskudskrone	Ændring i andelskrone
	pct.	kr.	kr.	pct.
-6.300.000	-5%	104.412.000	11.317,15	-5,69%
-3.780.000	-3%	106.932.000	11.590,29	-3,41%
-1.260.000	-1%	109.452.000	11.863,43	-1,14%
0	0	110.712.000	12.000,00	0,00%
1.260.000	1%	111.972.000	12.136,57	+1,14%
3.780.000	3%	114.492.000	12.409,71	+3,41%
6.300.000	5%	117.012.000	12.682,85	+5,69%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til fornyelse af vaskemaskiner kr. 60.796 og reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom kr. 6.283.349, i alt kr. 6.344.145.

Likviditetsoversigt pr. 31. december 2013

		<u>31/12 2013</u> kr.
Disponible beløb:		
Restancer, andelshavere	3.400	
Beboerkonto, vurderingsgebyr	13.700	
Varmeregnskab	324.400	
Vandregnskab	4.900	
Andre tilgodehavender	59.200	
Forudbetalte omkostninger	47.800	
Likvide beholdninger	<u>1.393.000</u>	1.846.400
Diverse gældsposter:		
Forudbetalt løbende boligafgift	11.400	
Indbetalt fra andelshavere til individuelle altaner 2011 (16 stk.)	869.400	
Udgifter til individuelle altaner 2011	-869.400	
Indbetalt fra andelshavere til individuelle altaner 2013 (7 stk.)	661.100	
Udgifter til individuelle altaner 2013	-654.800	
Beboerkonto, andelssalg	210.000	
Beboerkonto, fraflyttere	1.433.700	
Mellemregning administrator	600	
Øvrig gæld	127.500	
Reserveret til fornyelse af vaskemaskiner	<u>60.800</u>	<u>1.850.300</u>
LIKVIDITETSUNDERSKUD PR. 31. DECEMBER 2013		<u><u>-3.900</u></u>
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2013		1.483.000
Regulering i likviditetsoverskud primo		<u>600</u>
		1.483.600
Formuetilgang i årets løb:		
Forøgelse af deposita		<u>11.200</u>
		1.494.800
Formueafgang i årets løb:		
Årets underskud efter prioritetsafdrag og hensættelser		<u>1.498.700</u>
LIKVIDITETSUNDERSKUD PR. 31. DECEMBER 2013		<u><u>-3.900</u></u>

Budget for året 2014 med sammenligningstal

	Budget 2014 (ej revideret)	Realiseret 2013	Budget 2013 (ej revideret)
<u>Indtægter:</u>			
Boligafgift - medlemmer	3.470.500	3.341.967	3.342.000
Vaskeriregnskab (nettooverskud) excl. vandforbrug	0	30.984	0
Antenneregnskab	0	1.709	0
Påkravsgebyr	0	5.928	0
Andre indtægter	0	2.825	0
	3.470.500	3.383.413	3.342.000
<u>Omkostninger:</u>			
Ejendomsskatter	386.200	363.351	363.400
Forsikringer	105.000	95.238	120.000
Renovation	325.900	264.432	264.400
Elforbrug fællesarealer	50.000	28.270	88.000
Vicevært/varmemester	376.400	376.363	360.000
Trappevask	160.000	212.286	250.000
Vinduespolering	15.000	13.168	15.000
Hovedrengøring	46.000	45.405	44.000
Sociale ydelser	3.200	3.022	3.200
Snerydning	10.000	1.443	10.000
Anden renholdelse	8.000	5.162	10.000
Vedligeholdelse, løbende	680.000	675.423	600.000
Vedligeholdelse, genopretning og renovering, jf. note 1	4.576.000	1.850.113	6.426.000
Arbejdsweekend	2.000	305	0
Administrationshonorar	288.300	282.664	282.700
Revision og regnskabsmæssig assistance	24.000	24.000	24.000
Teknisk rådgivning	40.000	0	40.000
Huslejekort	8.000	8.099	8.000
Varmeregnskabshonorar	45.300	39.046	45.000
Gebyrer m.v.	1.500	532	1.500
Andre administrationsudgifter	2.000	0	2.000
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	18.500	18.500	26.500
Kopiering og kontorartikler	13.000	10.299	13.000
Møder og generalforsamling	10.000	3.055	15.000
Telefon og internet	8.000	7.624	12.000
Tilskud til kurser og fester	10.000	0	10.000
DR Licens	1.000	1.027	0
Andre udgifter	3.800	1.643	3.800
OMKOSTNINGER I ALT	7.217.100	4.330.470	9.037.500
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	-3.746.600	-947.057	-5.695.500

Budget for året 2014 med sammenligningstal

	Budget 2014 (ej revideret)	Realiseret 2013	Budget 2013 (ej revideret)
<u>Finansielle poster:</u>			
Renteindtægter bank	0	4.989	0
Prioritetsrenter og bidrag	-313.400	-333.547	-331.600
FINANSIELLE POSTER, NETTO	313.400	328.558	331.600
ÅRETS RESULTAT	-4.060.000	-1.275.615	-6.027.100
<u>Forslag til resultatdisponering:</u>			
Overført til næste år	-4.060.000	-1.275.520	-6.027.100
DISPONERET I ALT	-4.060.000	-1.275.520	-6.027.100
Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:			
Overført til næste år	-4.060.000	-1.275.520	-6.027.100
Betalte prioritetsafdrag	-171.000	-223.140	-223.200
Ydelse til nyt lån	-367.000	0	0
Af årets resultat er der anvendt til ekstraordinær genopretning og renovering af ejendommen	4.576.000	1.850.113	6.426.000
Resultat af ordinær drift	-22.000	351.453	175.700
Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering	-4.576.000	-1.850.113	-6.426.000
Årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser	-4.598.000	-1.498.660	-6.250.300
 <u>Note 1. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</u>			
Ekstra vedligeholdelse af 2-3 opgange			100.000
Renovering af kælder og kloak			4.476.000
			<u>4.576.000</u>

LIKVIDITETSOVERSIGT FOR ÅRET

Likviditetsoversigt for året 2014

Likviditetsunderskud pr. 1. januar 2014	-3.900
Årets budgetterede resultat 2014 efter prioritetsafdrag og hensættelser	-4.598.000
Låneprovenu 30-årigt fastforrentet kontantlån	5.826.300
Likviditetsoverskud pr. 31. december 2014	1.224.400

Foranstående budget for perioden 1. januar - 31. december 2014 er udarbejdet af andelsboligforeningens bestyrelse til forelæggelse og godkendelse på den kommende generalforsamling.

Ved bestyrelsens forslag er der ikke taget hensyn til generalforsamlingens evt. vedtagelse af en ændring af boligafgiften samt evt. større vedligeholdelses- og forbedringsarbejder på ejendommen udover det i budgettet anførte.

Andelsboligforeningen Strandlodsgården

Bilag til årsrapporten for 2013

Nøgleoplysninger

udarbejdet jf. § 3 i Bekendtgørelse nr. 1539 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger

Henvisning

		Antal	Areal m ²
B1	Andelsboliger	132	9.226
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boligelejemål	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre m.v.	0	0
B6	i alt	132	9.226

		Areal BBR	Areal forening	Oprindeligt indskud	Andet*
C1	Fordelingstal, andelsværdi	0	x	0	0
C2	Fordelingstal, boligafgift	0	x	0	0
C3	Fordelingstal, evt. andet	0	0	0	0

* Pr. boligafgiftskrone 1. december

Andelshaverne har i henhold til vedtægternes § 10 andel i foreningens formue i forhold til boligafgiften. Andelsværdierne har tidligere år været fordelt efter areal, og andelsværdien i årsrapporten pr. 31. december 2013 er tilsvarende foretaget med udgangspunkt i en fordeling efter areal.

D1	Foreningens stiftelsesår	1963
D2	Ejendommens opførelsesår	1931

		JA	NEJ
E1	Hæfter andelshavere med mere end andelsindskud ?	0	x

		Personligt og pro rata*1	solidarisk*1	Andet*2
E2	Hvis ja, beskrives hvorledes	0	0	0

*1) For pantegæld når panthaver har taget forbehold herfor.

*2) (såfremt der er anden hæftelse, beskrives denne her)

Nøgleoplysninger

		Anskaffel- sessum	Valuar vurdering	Offentlig vurdeing
F1	Anvendt vurderingsprincip	0	0	x
		kr.	kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	126.000.000	13.657	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	6.344.145	688	
F4	Reserver i % af ejendomsværdi	5,0%	5,0%	
		JA	NEJ	
G1	Har foreningen modtaget offentlig tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning ?	0	x	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser ?	0	x	
G3	Er der på ejendommen tinglyst til- bagekøbsklausul (hjemfaldspligt) ?	0	x	
		Gennemsnitlig kr. pr. andels-m ² pr. år		
H1	Boligafgift	362		
H2	Erhvervslejeindtægter	0		
H3	Boliglejeindtægter	0		
		Gennemsnitlig kr. pr. andels-m ²		
		2011	2012	2013
J	Årets resultat (før prioritetsafdrag)	37	75	-138
		Gennemsnitlig kr. pr. andels-m ²		
K1	Andelsværdi		12.000	
K2	Gæld - omsætningsaktiver		864	
K3	Teknisk andelsværdi		12.864	

Nøgleoplysninger

		Gennemsnitlig kr. pr. m ²		
		2011	2012	2013
M1	Vedligeholdelse, løbende	32	40	73
M2	Vedligeholdelse, genopretning. renovering	5	0	201
M3	Vedligeholdelse i alt	37	40	274
P1				
Friværdi (Gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			92,21	
		2011	2012	2013
R	Årets prioritetsafdrag pr. andels-m ²	35,11	33,51	24,19

Ved beregningerne er anvendt arealer jf. andelsboligforeningens oplysninger.