Andelsboligforeningen Stenhuggergården

Årsrapport for 2014/15

52. regnskabsår

INDHOLDSFORTEGNELSE

	SIDE
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	12-14
NOTER TIL BALANCE	15-17
ØVRIGE NOTER	18-26
LIKVIDITETSOVERSIGT	27
BUDGET FOR ÅRET 2015/16	28-29

Generelle oplysninger

NAVN
Andelsboligforeningen Stenhuggergården
Stenhuggervej 7-9/Tøndebindevej 6-8
2400 København NV
Matrikelnummer: 1137, Utterslev
CVR-nr. 22 15 52 10

BESTYRELSE
Rasmus Nordgaard Jakobsen (formand)
Rasmus Munk Jensen
Christina Pedersen
Martin Winther
Sanne Grothe

ADMINISTRATOR
Grubbe Advokater Advokatanpartsselskab
Åbenrå 31
1124 København K
Telefon 33 13 11 35
Telefax 33 93 11 41
E-mail: grubbe@grubbeadvokater.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 3/6 2015
Dirigent:

Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2014/15 for Andelsboligforeningen Stenhuggergården.

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. april 2014 - 31. marts 2015.

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 13. maj 2015

Administrator:

Grubbe Advokater Advokatanpartsselskab

Bestyrelse:

Rasmus Nordgaard Jakobsen
(formand)

Rasmus Munk Jensen

Christina Pedersen

Martin Winther

Sanne Grothe

Den uafhængige revisors påtegning på årsrapporten

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Stenhuggergården

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Stenhuggergården for regnskabsåret 1. april 2014 - 31. marts 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, likviditetsoversigt og noter . Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, 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. Andelsboligforeningens ledelse har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som andelsboligforeningens ledelse 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om andelsboligforeningens ledelses valg af regnskabspraksis er passende, om andelsboligforeningens ledelses 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 andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2015 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter og likviditetsoversigt for regnskabsåret 1. april 2014 - 31. marts 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Den uafhængige revisors påtegning på årsrapporten

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Andelsboligforeningen Stenhuggergården har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

København, den 13. maj 2015
GLB REVISION
Statsautoriserede Revisorer A/S

Jørgen Jørgensen
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Stenhuggergården er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelsen nr. 2 af 6. jaunar 2015, jf. andelsboligforeningsloven § 6, stk. 2, samt andelsboligforeningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af andelsboligforeningens 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 formålet at give krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste 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 indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

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 på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

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.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser
Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER

Nøgletal
De i note 20 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.

Nøgleoplysninger
De i note 22 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Andelsværdi
Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 21. 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 2014/15

	Note	Realiseret 2014/15 kr.	Budget 2014/15 (ej revideret) kr.	Realiseret 2013/14 kr.
Indtægter:				
Boligafgift	1	1.294.584	1.295.000	1.294.584
Arbejdsweekend	8	9.154	0	10.431
Vaskeriregnskab	9	23.358	23.000	22.006
Andre indtægter	2	22.683	10.000	15.509
INDTÆGTER I ALT		**1.349.779**	**1.328.000**	**1.342.530**
Omkostninger:				
Ejendomsskat og forsikringer	3	318.610	321.000	304.830
Forbrugsafgifter	4	90.399	125.000	104.409
Renholdelse	5	74.189	102.000	85.047
Vedligeholdelse, løbende	6	80.008	225.000	100.553
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	7	12.653	4.846.000	89.870
Administrationsomkostninger	10	174.485	172.000	172.252
Øvrige foreningsomkostninger	11	45.125	66.000	48.995
OMKOSTNINGER I ALT		**795.469**	**5.857.000**	**905.956**
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		**554.310**	**-4.529.000**	**436.574**
Finansielle indtægter	12	1.460	0	629
FINANSIELLE POSTER, NETTO		**-1.460**	**0**	**-629**
ÅRETS RESULTAT		**555.770**	**-4.529.000**	**437.203**
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til næste år		555.770	-4.529.000	437.203
DISPONERET I ALT		**555.770**	**-4.529.000**	**437.203**

---o0o---

Resultatopgørelse for 2014/15

	Note	Realiseret **2014/15** **kr.**	Budget **2014/15** (ej revideret) **kr.**	Realiseret **2013/14** **kr.**
Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:				
Overført til næste år		555.770	-4.529.000	437.203
Af årets resultat er der anvendt til ekstraordinær genopretning og renovering af ejendommen		12.653	4.846.000	89.870
Resultat af ordinær drift		**568.423**	**317.000**	**527.073**
Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering		-12.653	-4.846.000	-89.870
Årets resultat med fradrag af prioritets-afdrag og hensættelser		**555.770**	**-4.529.000**	**437.203**

Balance pr. 31. marts 2015

- A K T I V E R -

	Note	2014/15	2013/14
		kr.	kr.
Ejendommen, matr. nr. 1137, Utterslev (Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 kr. 21.800.000)	13	21.800.000	21.800.000
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		**21.800.000**	**21.800.000**
ANLÆGSAKTIVER		**21.800.000**	**21.800.000**
Restancer, andelshavere		0	5.706
Beboerkonto, boligretssag m.v.		290	0
Udgifter, ej registreret flyttesag		4.990	11.428
Lån til andelshavere		300	0
Forudbetalte omkostninger	14	79.797	77.000
TILGODEHAVENDER		**85.377**	**94.134**
LIKVIDE BEHOLDNINGER	15	**2.440.248**	**1.466.402**
OMSÆTNINGSAKTIVER		**2.525.625**	**1.560.536**
AKTIVER		**24.325.625**	**23.360.536**

Balance pr. 31. marts 2015

-PASSIVER-

	Note	2014/15 kr.	2013/14 kr.
Egenkapital excl. andre reserver			
Andelsindskud		22.334	22.334
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		19.220.034	19.220.034
Overført resultat m.v.		-247.301	-247.301
Egenkapital excl. andre reserver		**18.995.067**	**18.995.067**
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		4.582.993	4.027.223
Andre reserver		**4.582.993**	**4.027.223**
EGENKAPITAL	16	**23.578.060**	**23.022.290**
Varmeregnskab	17	58.004	6.013
Beboerkonto, til- og fraflyttere		352.267	2.592
Forudbetalt leje og deposita		295.995	281.531
Øvrig gæld	18	41.299	48.110
GÆLDSFORPLIGTELSER		**747.565**	**338.246**
PASSIVER		**24.325.625**	**23.360.536**

Eventualforpligtelser m.v., nøgletal, andelsværdier og lovkrævede nøgleoplysninger, note 19-20-21-22

Noter til resultatopgørelse for 2014/15

	Realiseret **2014/15** **kr.**	Budget **2014/15** (ej revideret) **kr.**	Realiseret **2013/14** **kr.**
Note 1. Boligafgift			
Boligafgift - medlemmer	1.294.584	1.295.000	1.294.584
	1.294.584	**1.295.000**	**1.294.584**
Note 2. Andre indtægter			
Påkravsgebyr	683	0	135
Overdragelsesgebyr	22.000	10.000	15.063
Andre indtægter	0	0	311
	22.683	**10.000**	**15.509**
Note 3. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	283.703	281.000	270.015
Forsikringer	34.907	40.000	34.815
	318.610	**321.000**	**304.830**
Note 4. Forbrugsafgifter			
Vandafgift	72.209	100.000	84.432
Elforbrug fællesarealer	18.190	25.000	19.977
	90.399	**125.000**	**104.409**
Note 5. Renholdelse			
Vicevært, gårdmand, varmemester	52.210	65.000	52.201
Trappevask	21.446	30.000	28.639
Snerydning	0	2.000	1.034
Kørsel affald	0	2.000	0
Anden renholdelse	533	3.000	3.173
	74.189	**102.000**	**85.047**

Noter til resultatopgørelse for 2014/15

	Realiseret **2014/15** **kr.**	Budget **2014/15** (ej revideret) **kr.**	Realiseret **2013/14** **kr.**
Note 6. Vedligeholdelse, løbende			
Varmeanlæg	11.904		15.208
Låseservice	1.078		1.469
Elektriker	0		11.569
Tømrer	0		5.556
Murer	6.175		13.843
VVS	5.314		0
Andre installationer	0		25.000
Dørtelefonanlæg	4.152		1.811
Anden vedligeholdelse	781		2.863
Mellemsum	**29.404**	**200.000**	**77.319**
Gårdsplads og vej	45.507	20.000	18.229
Elektrolyse	5.097	5.000	5.005
	80.008	**225.000**	**100.553**
Note 7. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Udskiftning af vinduer og istandsættelse af facade m.v. (vedtaget på ekstraordinær generalforsamling den 10/12 2014)	12.653	4.846.000	0
Nyt skur til skrald inkl. lås	0	0	89.870
	12.653	**4.846.000**	**89.870**
Note 8. Arbejdsweekend			
Afholdte udgifter	1.846	0	1.069
Indbetalt af medlemmer	- 11.000	0	-11.500
Nettooverskud	**9.154**	**0**	**10.431**
Note 9. Vaskeri			
Vaskeriindtægt	-31.308		-28.554
Afholdte udgifter	7.950		6.548
Nettooverskud	**23.358**	**23.000**	**22.006**

Noter til resultatopgørelse for 2014/15

	Realiseret **2014/15** **kr.**	Budget **2014/15** (ej revideret) **kr.**	Realiseret **2013/14** **kr.**
Note 10. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar (inkl. nøgletalsskamea kr. 4.875)	134.151	131.000	126.741
Revision og regnskabsmæssig assistance	24.250	25.000	24.250
Tilsyn/rådgivning	0	0	4.375
Varmeregnskabshonorar	10.063	9.000	10.158
Gebyrer m.v.	6.021	7.000	6.728
	174.485	**172.000**	**172.252**
Note 11. Øvrige foreningsomkostninger			
Kontorholdsgodtgørelse	8.400	9.000	8.050
Kopiering og kontorartikler	2.899	6.000	3.554
Blomster og gaver	3.996	8.000	0
Møder og generalforsamling	2.003	15.000	9.358
Telefon	13.800	14.000	13.225
ABF kontingent	10.190	10.000	9.300
Tilskud til kurser og fester	2.024	3.000	81
Kørselsgodtgørelse	0	0	565
Ejendommens andel i varmeudgifter	530	0	887
Andre foreningsudgifter	320	0	2.750
Internet udgifter	963	1.000	963
Andre udgifter	0	0	262
	45.125	**66.000**	**48.995**
Note 12. Finansielle indtægter			
Renteindtægter bank	1.460	0	629
	1.460	**0**	**629**

Noter til balance pr. 31. marts 2015

	2014/15 kr.	2013/14 kr.
Note 13. Ejendommen, matr. nr. 1137, Utterslev		
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. april	21.800.000	21.800.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. marts	**21.800.000**	**21.800.000**

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. marts 2015. 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. 21.800.000, og da der ikke er afholdt forbedringsarbejder efter denne dato, er ejendommen værdiansat til kr. 21.800.000

Det må antages, at den offentlige ejendomsvurdering, er følsom overfor renteudsving.
Følsomhedsanalyse fremgår af note 21.

Ejendommen er ikke valuarvurderet pr. 31. marts 2015.

Note 14. Forudbetalte omkostninger		
Forudbetalte omkostninger elektrolyse	2.143	2.096
Forudbetalt ejendomsskat	73.292	70.137
Forudbetalt forsikring	4.362	4.767
	79.797	**77.000**
Note 15. Likvide beholdninger		
Danske Bank A/S, giro	2.023	2.464
Nordea Bank A/S (kassekreditmaks. kr. 300.000)	2.424.325	1.456.038
Kassebeholdning	13.900	7.900
	2.440.248	**1.466.402**

Noter til balance pr. 31. marts 2015

	2014/15 kr.	2013/14 kr.
Note 16. Egenkapital		
Andelsindskud		
Saldo pr. 1. april	22.334	22.334
Saldo pr. 31. marts	**22.334**	**22.334**
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Saldo pr. 1. april	19.220.034	19.220.034
Saldo pr. 31. marts	**19.220.034**	**19.220.034**
Overført resultat m.v.		
Saldo pr. 1. april	- 247.301	- 247.301
Overført til reserve værdiforringelse ejendom	- 555.770	- 437.203
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering	555.770	437.203
Saldo pr. 31. marts	**- 247.301**	**- 247.301**
Reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering m.v.		
Saldo pr. 1. april	4.027.223	3.590.020
Overført fra overført resultat m.v.	555.770	437.203
Saldo pr. 31. marts	**4.582.993**	**4.027.223**
Egenkapital i alt	**23.578.060**	**23.022.290**
Note 17. Varmeregnskab		
Indbetalt aconto	70.508	62.523
Fjernvarmeomkostning	54.894	61.562
	-15.614	**-961**
Varmeefterbetaling	**-42.390**	**-5.052**
Varmeregnskab i alt	**-58.004**	**-6.013**

Noter til balance pr. 31. marts 2015

	2014/15 kr.	2013/14 kr.
Note 18. Øvrig gæld		
Revision og regnskabsmæssig assistance	26.875	26.875
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	5.550	5.550
Hofor, vand	6.262	7.200
Miele A/S	0	138
Kastrup Bygnings Snedkeri ApS	0	5.556
Skyldig A-skat m.v.	2.612	2.791
	41.299	**48.110**

Note 19. Eventualforpligtelser m.v.

Sikkerhedsstillelser: Der er på foreningens ejendom tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 240.000. Ejerpantebrevet er håndpantsat til Nordea 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.

Afgivne garantier: Der er ikke stillet garanti for andelshaveres banklån, ligesom foreningen i øvrigt ikke har påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser.

Øvrige noter pr. 31. marts 2015

Note 20. Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Stenhuggergården anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.arealet som fordelingsnøgle. Ejendommens areal udgør ifølge foreningens oplysninger følgende:

Boligtype	**Antal**	**Areal (kvm)**
Andelsboliger	47	2.110
	47	**2.110**

Beregnede nøgletal for foreningen

1. Værdiopgørelser pr. 31. marts:

	2014/15 kr./kvm. total	**2013/14 kr./kvm. total**
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	10.332	10.332

	2014/15 kr./kvm. andele	**2013/14 kr./kvm. andele**
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	10.332	10.332
Foreslået andelsværdi	9.002	9.002
Reserver uden for andelsværdi	2.172	1.909
Andel i foreningens nettogæld m.v.	-842	-579
	10.332	10.332

	2014/15 kr./kvm.	**2013/14 kr./kvm.**
2. Den løbende drift:		
Indtægter pr. kvm:		
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm.	614	614

Øvrige noter pr. 31. marts 2015

	2014/15 i pct.	2013/14 i pct.
Regnskabsmæssige procenttal:		
Vedligeholdelse	12	21
Øvrige omkostninger	88	79
Finansielle poster netto	0	0
Udgifter m.v.	**100**	**100**
Boligafgift i pct. af de samlede ejendomsindtægter	**96**	**96**

Note 21. Beregning af andelsværdi

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

Egenkapital pr. 31. marts 2015		23.578.060
Heraf generalforsamlingsbestemte reserver		-4.582.993
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		18.995.067
		18.995.067
Værdi pr. indskudskrone (afrundet)	18.995.067 / 22.334	**850,50**
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 22. maj 2014)		**850,50**

Øvrige noter pr. 31. marts 2015

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele

Bolig nr.	Adresse	Indskud	Andelsværdi
1	Stenhuggervej 7, st. tv	448,74	381.653
2	Stenhuggervej 7, st. th	481,83	409.796
3	Stenhuggervej 7, 1. tv	451,77	384.230
4	Stenhuggervej 7, 1. th	488,97	415.869
5	Stenhuggervej 7, 2. tv	461,52	392.523
6	Stenhuggervej 7, 2. th	491,01	417.604
7	Stenhuggervej 7, 3. tv	467,19	397.345
8	Stenhuggervej 7, 3. th	492,54	418.905
9	Stenhuggervej 7, 4. tv	454,95	386.935
10	Stenhuggervej 7, 4. th	481,86	409.822
11	Stenhuggervej 9, st. tv	483,66	411.353
12	Stenhuggervej 9, st. th	482,57	410.426
13	Stenhuggervej 9, 1. tv	480,75	408.878
14	Stenhuggervej 9, 1. th	492,57	418.931
15	Stenhuggervej 9, 2. sal	971,58	826.329
17	Stenhuggervej 9, 3. tv	492,57	418.931
18	Stenhuggervej 9, 3. th	485,25	412.705
19	Stenhuggervej 9, 4. sal	965,37	821.047
21	Stenhuggervej 11, st.	943,80	802.702
23	Stenhuggervej 11, 1. tv	482,28	410.179
24	Stenhuggervej 11, 1. th	482,28	410.179
25	Stenhuggervej 11, 2. tv	490,32	417.017
26	Stenhuggervej 11, 2. th	494,46	420.538
27	Stenhuggervej 11, 3. tv	482,91	410.715
28	Stenhuggervej 11, 3. th	482,91	410.715
29	Stenhuggervej 11, 4. tv	487,17	414.338
30	Stenhuggervej 11, 4 th	481,83	409.796
31	Tøndebindervej 6, st. tv	386,37	328.608
32	Tøndebindervej 6, st. th	387,15	329.271
transport		**15.176,18**	**12.907.341**

Øvrige noter pr. 31. marts 2015

transport			**15.176,18**	**12.907.341**
33	Tøndebindervej 6, 1. tv		394,62	335.624
34	Tøndebindervej 6, 1. th		393,48	334.655
35	Tøndebindervej 6, 2. tv		394,62	335.624
36	Tøndebindervej 6, 2. th		386,37	328.608
37	Tøndebindervej 6, 3. tv		394,80	335.777
38	Tøndebindervej 6, 3. th		393,27	334.476
39	Tøndebindervej 6, 4. tv		389,94	331.644
40	Tøndebindervej 6, 4. th		386,01	328.302
41	Tøndebindervej 8, st. tv		455,46	387.369
42	Tøndebindervej 8, st. th		386,88	329.041
43	Tøndebindervej 8, 1. tv		400,23	340.396
44	Tøndebindervej 8, 1. th		394,17	335.242
45	Tøndebindervej 8, 2. tv		401,16	341.187
46	Tøndebindervej 8, 2. th		396,06	336.849
47	Tøndebindervej 8, 3. tv		401,58	341.544
48	Tøndebindervej 8, 3. th		389,67	331.414
49	Tøndebindervej 8, 4. tv		404,97	344.427
50	Tøndebindervej 8, 4. th		394,26	335.318
Afrunding				230
			22.333,73	**18.995.067**

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.

Øvrige noter pr. 31. marts 2015

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede andelskrone på 850,50 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. 218.000, kr. 654.000, kr. 1.090.000. Beløbene svarer til en ændring af vurderingen med henholdvis 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. 21.800.000.

Ændring i egenkapital	Ændring i ejendoms-vurdering	Nye andelsvær-dier i alt	Værdi pr. indskudskrone	Ændring i andels-krone.
	pct.	kr.	kr.	pct.
-1.090.000	-5%	17.905.067	801,70	-5,74%
-654.000	-3%	18.341.067	821,22	-3,44%
-218.000	-1%	18.777.067	840,74	-1,15%
0	0	18.995.067	850,50	0,00%
218.000	1%	19.213.067	860,26	+1,15%
654.000	3%	19.649.067	879,78	+3,44%
1.090.000	5%	20.085.067	899,30	+5,74%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom kr. 4.582.993 og reserve til vedligeholdelse af ejendommen kr. 0, i alt kr. 4.582.993.

Øvrige noter pr. 31. marts 2015

Note 22. Lovkrævede nøgleoplysninger

Bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 angiver i bekendtgørelsens Bilag 1 en række lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi. Oplysningerne er anført nedenfor. Der er anført et referencenummer for hver oplysning, der svarer til de i nøgleskemaet anvendte referencenumre.

Feltnr.	Boligtype	Antal 31. marts 2015 stk.	BBR areal m²
B1	Andelsboliger	47	2110
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre m.v.	0	0
B6	I alt	47	2110

	Sæt kryds	Boligernes areal BBR	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdi			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften			X	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1963
D2	Ejendommens opførelsesår	1935

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		X
E2			

	Sæt kryds	Anskaffel-sesprisen	Valuar vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			X

	Forklaring på udregning	Anvendte værdier 31. marts 2015 kr	Ejendoms-værdi (F2) m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	21.800.000	10.332

	Forklaring på udregning	Andre reserver 31. marts 2015	Andre reserver (F3) m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²
F3	Generalforsamlings bestemte reserver	4.582.993	2.172

		(F3*100/F2)
F4	Reserver i % af ejendomsværdi	21%

	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning ?		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

Forklaring på udregning:

Ultimo månedens indtægt uden fradrag for tomgang, tab mv. *12

m^2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

					kr. pr. m^2
H1	Boligafgift	107.882	* 12 /	2.110	614
H2	Erhvervslejeindtægter		* 12 /		
H3	Boligindtægter		* 12 /		

Forklaring på udregning:

Årets resultat

m^2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)

		2012/13	**2013/14**	**2014/15**
		kr. pr. m^2	**kr. pr. m^2**	**kr. pr. m^2**
J1	Årets resultat pr. andels m^2 de sidste 3 år før prioritetsafdrag	251	207	263

Forklaring på udregning af K1:

Andelsværdi pr. balancedagen

m^2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)

Forklaring på udregning af K2:

(Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver) pr. balancedagen

m^2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)

		kr. pr. m^2
K1	Andelsværdi	9.002
K2	Gæld - omsætningsaktiver	-842
K3	Teknisk andelsværdi	8.160

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Vedligeholdelse pr. år}}{\text{m}^2 \text{ ultimo året i alt (B6)}}$$

		2012/13 kr. pr. m²	2013/14 kr. pr. m²	2014/15 kr. pr. m²
M1	Vedligeholdelse, løbende	57	48	38
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	43	6
M3	Vedligeholdelse i alt	57	91	44

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{(Regnskabmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen *100}}{\text{Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen}}$$

P1	Friværdi	97%

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Årets afdrag}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)}}$$

		2012/13 kr. pr. m²	2013/14 kr. pr. m²	2014/15 kr. pr. m²
R1	Årets afdrag for de sidste 3 år	0	0	0

Likviditetsoversigt pr. 31. marts 2015

		31/3 2015 kr.
Disponible beløb:		
Beboerkonto, boligretssag m.v.	300	
Udgifter, ej registreret flyttesag	5.000	
Lån til andelshavere	300	
Forudbetalte omkostninger	79.800	
Kassekredit maksimum	300.000	
Likvide beholdninger	2.440.200	2.825.600
Diverse gældsposter:		
Varmeregnskab	58.000	
Beboerkonto, til- og fraflyttere	352.300	
Øvrig gæld	41.300	451.600
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. MARTS 2015		**2.374.000**

Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. april 2014		1.803.700
Formuetilgang i årets løb:		
Årets overskud efter prioritetsafdrag og hensættelser	555.800	
Forøgelse af deposita	14.500	570.300
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. MARTS 2015		**2.374.000**

I ovennævnte likviditetsoverskud pr. 31. marts 2015 er kassekredittens maksimum medtaget med kr. 300.000.

Budget for året 2015/16 med sammenligningstal

	Budget 2015/16 (ej revideret)	Realiseret 2014/15	Budget 2014/15 (ej revideret)
Indtægter:			
Boligafgift - medlemmer	1.295.000	1.294.584	1.295.000
Arbejdsweekend	0	9.154	0
Vaskeriregnskab	23.000	23.358	23.000
Påkravsgebyr	0	683	0
Vurderingsgebyr	10.000	22.000	10.000
	1.328.000	**1.349.779**	**1.328.000**
Omkostninger:			
Ejendomsskatter	293.000	283.703	281.000
Forsikringer	40.000	34.907	40.000
Vandafgift	90.000	72.209	100.000
Elforbrug fællesarealer	25.000	18.190	25.000
Vicevært, gårdmand, varmemester	65.000	52.210	65.000
Trappevask	30.000	21.446	30.000
Snerydning	2.000	0	2.000
Kørsel affald	2.000	0	2.000
Anden renholdelse	3.000	533	3.000
Vedligeholdelse, løbende	200.000	29.404	200.000
Gårdsplads og vej	20.000	45.507	20.000
Elektrolyse	5.000	5.097	5.000
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	4.833.000	12.653	4.846.000
Administrationshonorar	134.000	134.151	131.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	25.000	24.250	25.000
Varmeregnskabshonorar	10.000	10.063	9.000
Gebyrer m.v.	7.000	6.021	7.000
Kontorholdsgodtgørelse	9.000	8.400	9.000
Kopiering og kontorartikler	6.000	2.899	6.000
Blomster og gaver	8.000	3.996	8.000
Møder og generalforsamling	15.000	2.003	15.000
Telefon	14.000	13.800	14.000
ABF kontingent	11.000	10.190	10.000
Tilskud til kurser og fester	5.000	2.024	3.000
Ejendommens andel i varmeudgifter	0	530	0
Andre foreningsudgifter	0	320	0
Internet udgifter	1.000	963	1.000
OMKOSTNINGER I ALT	**5.853.000**	**795.469**	**5.857.000**
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	**-4.525.000**	**554.310**	**-4.529.000**

Budget for året 2015/16 med sammenligningstal

	Budget 2015/16 (ej revideret)	Realiseret 2014/15	Budget 2014/15 (ej revideret)
Renteindtægter bank	0	1.460	0
FINANSIELLE POSTER, NETTO	**0**	**1.460**	**0**
ÅRETS RESULTAT	**-4.525.000**	**555.770**	**4.529.000**
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til næste år	-4.525.000	555.770	-4.529.000
DISPONERET I ALT	**-4.525.000**	**555.770**	**-4.529.000**
Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:			
Overført til næste år	-4.525.000	555.770	-4.529.000
Af årets resultat er der anvendt til ekstraordinær genopretning og renovering af ejendommen	4.833.000	12.653	4.846.000
Resultat af ordinær drift	**308.000**	**568.423**	**317.000**
Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering	-4.833.000	-12.653	-4.846.000
Årets resultat med fradrag af prioritets-afdrag og hensættelser	**-4.525.000**	**555.770**	**-4.529.000**

LIKVIDITETSOVERSIGT FOR ÅRET

Likviditetsoversigt for året 2015/16	
Likviditetsoverskud pr. 1. april 2015	2.374.000
Årets budgetterede resultat 2015/16 efter prioritetsafdrag og hensættelser	-4.525.000
Låneoptagelse, byggekredit	3.042.300
Likviditetsoverskud pr. 31. marts 2016	**891.300**

I ovennævnte likviditetsoverskud pr. 31. marts 2016 er kassekredittens maksimum medtaget med kr. 300.000.

Foranstående budget for perioden 1. april 2015 - 31. marts 2016 er udarbejdet af andelsboligforeningens bestyrelse til forelæggelse og godkendelse på den kommende generalforsamling.

Renter på byggelån er ikke medtaget i budgettet.

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.