

Andelsboligforeningen Strandgården III
CVR-nr. 14 21 42 75

Årsrapport 2010

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Intern revisors påtegning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2010	6
Balance pr. 31.12.2010	7
Noter	10

Foreningsoplysninger

Forening

Andelsboligforeningen Strandgården III

Strandgården 8-71, 175-182

2680 Solrød Strand

CVR-nr.: 14 21 42 75

Bestyrelse

Knud Rasmussen, formand

Torben Boisen, næstformand

Tina Hemmingsen, kasserer

Niels Pedersen

Inger Kjellin

Intern revisor

Kjeld Andreasen

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Godkendt på foreningens generalforsamling, den

Dirigent

Bestyrelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsregnskabet for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2010 for Andelsboligforeningen Strandgården III.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med lovgivningens og vedtægternes krav til regnskabsaflæggelsen. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at værdien pr. andelskrone fastsættes til 6,4396 kr.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Solrød, den 2. marts 2011

Kasserer

Tina Hemmingsen

Bestyrelse

Knud Rasmussen
formand

Torben Boisen

Tina Hemmingsen

Niels Pedersen

Inger Kjellin

Den uafhængige revisors påtegning

Til andelshaverne i A/B Strandgården III

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Strandgården III for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2010 omfattende bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven samt lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. De i resultatopgørelsen anførte budgettal er ikke revideret, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. 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 vores 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 årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for foreningens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, 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 bestyrelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af bestyrelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af 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 2010 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2010 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

København, den 2. marts 2011

Deloitte

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Mogens Holm Christensen
statsautoriseret revisor

Intern revisors påtegning

Jeg har gennemgået årsregnskabet for Andelsboligforeningen Strandgården III med tilhørende specifikationer.

Solrød, den 2. marts 2011

Keld Andreassen
intern revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A med de fravigelser og tilpasninger, der følger af foreningens særlige forhold, samt lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Anvendt regnskabspraksis er ændret, idet "hensatte forpligtelser" er overført til egenkapitalen under posten "andre reserver". Ændringen har ikke betydning for andelsværdien.

Med undtagelse af ovenstående er årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er klassificeret efter foreningens art og aktiviteterne omfang samt foreningens ønsker med hensyn til præsentationen.

Periodisering

Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter og omkostninger.

Vedligeholdelse

Vedligeholdelse er de omkostninger, der er afholdt for at holde ejendommen ved lige, uden at den derved bringes i bedre stand end ved erhvervelsen. Omkostninger herudover tillægges ejendommens anskaffelsessum som forbedringer.

Prioritetsydelse

Afdrag på prioritetsgæld er medtaget i resultatopgørelsen.

Balancen

Ejendommen

Ejendommen optages til foreningens anskaffelsessum med tillæg af forbedringsudgifter.

Der foretages afskrivning på ejendommens særlige installationer, hvorimod bygningsværdien ikke afskrives.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse. Det reservede beløb indgår ikke i beregning af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgælden optages til nominel restgæld, svarende til det beløb, der skal betales gennem de normale afdrag.

Resultatopgørelse for 2010

		Realiseret 2010 kr.	Ikke revideret budget 2010 kr.	Realiseret 2009 t.kr.
	Note			
Boligafgift	1,2	4.144.728	4.144.728	4.179
Finansielle poster	3	32	8.000	3
Gebyrer mv. ved salg af boliger		18.100	0	17
Indtægter		4.162.860	4.152.728	4.199
Prioritetsomkostninger				
Prioritetsafdrag		2.900.726	2.900.726	2.872
Ejendomsskatter, renovation mv.		698.192	693.825	656
Energimærkning		0	0	85
Forsikringer		106.044	105.488	101
Kontingent fællesarealforening		49.400	49.400	49
Drift og vedligeholdelse af fælleshus	4	17.139	20.000	31
Vedligeholdelse og diverse fællepogaver	5	130.957	275.000	146
Administration	6	124.344	133.500	122
Foreningsudgifter	7	33.917	44.000	37
Gartnerudgifter, pasning af fællesarealer	8	102.141	115.000	100
Driftsomkostninger		1.262.134	1.436.213	1.327
Omkostninger		4.162.860	4.336.939	4.199
Årets resultat		0	(184.211)	0

Balance pr. 31.12.2010

	<u>Note</u>	<u>2010 kr.</u>	<u>2009 t.kr.</u>
Grunde og bygninger			
Anskaffelsessum	9	<u>56.639.778</u>	<u>56.640</u>
Tilgodehavende boligafgift mv.		0	9
Periodeafgrænsningsposter		<u>44.200</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>44.200</u>	<u>9</u>
Kassebeholdning fælleshus		2.736	3
Kassebeholdning AB III		0	1
Nordea, konto 2551 575 635, driftskonto		<u>168.532</u>	<u>979</u>
Likvide beholdninger		<u>171.268</u>	<u>983</u>
Aktiver		<u><u>56.855.246</u></u>	<u><u>57.632</u></u>

Balance pr. 31.12.2010

	<u>Note</u>	<u>2010 kr.</u>	<u>2009 t.kr.</u>
Egenkapital			
Indskud (andele)		<u>11.327.955</u>	<u>11.328</u>
Prioritetsafdrag			
Prioritetsafdrag, primo		57.259.315	54.388
Prioritetsafdrag i året		<u>2.900.726</u>	<u>2.872</u>
		<u>60.160.041</u>	<u>57.260</u>
Indekstillæg			
Indekstillæg primo		(17.223.501)	(16.994)
Indekstillæg, året		<u>(107.352)</u>	<u>(229)</u>
		<u>(17.330.853)</u>	<u>(17.223)</u>
Overført resultat			
Overført overskud, primo		<u>(2.058.925)</u>	<u>(2.059)</u>
Egenkapital før andre reserver		<u>52.098.218</u>	<u>49.306</u>
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		2.191.611	2.659
Regulering af reservationer	10	<u>(28.761)</u>	<u>(468)</u>
Andre reserver		<u>2.162.850</u>	<u>2.191</u>
Egenkapital		<u>54.261.068</u>	<u>51.497</u>
Prioritetsgæld		<u>2.482.612</u>	<u>5.276</u>
Varmeregnskab 2010/11			
Indbetalt aconto, beboere		327.880	327
Varmeforbrug, aconto		<u>(289.130)</u>	<u>(280)</u>
		<u>38.750</u>	<u>47</u>

Balance pr. 31.12.2010

	<u>Note</u>	<u>2010 kr.</u>	<u>2009 t.kr.</u>
Vandafledningsafgift 2010			
Indbetalt aconto, beboere		119.280	119
Vandforbrug, aconto		<u>(124.506)</u>	<u>(111)</u>
		<u>(5.226)</u>	<u>8</u>
 Antenneregnskab	 11	 <u>(12.621)</u>	 <u>(38)</u>
 Depositum, fælleshus		13.500	7
Mellemregning, handler		2.000	784
Varmeafregning, tidligere år		0	11
Diverse kreditorer		<u>75.163</u>	<u>40</u>
		<u>90.663</u>	<u>842</u>
 Gældsforpligtelser		 <u>2.594.178</u>	 <u>6.135</u>
 Passiver		 <u><u>56.855.246</u></u>	 <u><u>57.632</u></u>
 Garantiforpligtelser	12		
Sikkerhedsstillelser	13		
Forsikringer	14		
Øvrige noter	15-16		

Noter

1. Boligafgift

Boligafgift er opgjort eksklusive varmebidrag og antenneafgift og har i 2010 været opkrævet som følger:

01.01.2010 - 31.12.2010:

Type A	2.641 kr. pr. måned
Type B	3.295 kr. pr. måned
Type C	3.858 kr. pr. måned

2. Boligafgift

	Realiseret 2010 kr.	Ikke revideret budget 2010 kr.	Realiseret 2009 t.kr.
Boligafgift	2.809.728	2.809.728	2.810
Fællesudgifter	1.335.000	1.335.000	1.369
	4.144.728	4.144.728	4.179

3. Finansielle poster

Renteindtægt, Nordea, kontonr. 6160 4460826, kassekredit	0		3
Renteindtægt, Nordea, kontonr. 2551 575 635, driftskonto	73		1
Renteudgift, Nordea, kontonr. 2551 575 635, driftskonto	(41)		(1)
	32	8.000	3

4. Drift og vedligeholdelse af fælleshus

Lejeindtægter	44.950	40.000	49
Erstatninger	1.040	0	1
Indtægter	45.990	40.000	50
Varme	18.696	18.000	17
El	8.216	6.000	8
Vandafgift	2.434	4.000	2
Forsikring	927	0	1
Rengøring og opsyn	16.000	16.000	16
Udlejning, løn	6.000	6.000	6
Udskiftning af vinduer	0	0	19
Vedligeholdelse og rengøring	10.856	10.000	12
Omkostninger	63.129	60.000	81
Resultat fælleshus, underskud	17.139	20.000	31

Noter

	Realiseret 2010 kr.	Ikke revideret budget 2010 kr.	Realiseret 2009 t.kr.
5. Vedligeholdelse og diverse fællesopgaver			
Murer	0		4
Låsesmed	0		2
Kloakservice	3.500		14
Snedker og tømrer	32.028		6
VVS	26.593		15
Diverse	2.689		2
Jordvold	0		39
Hensat til vedligeholdelse mv.	36.239		52
	101.049	90.000	134
Vinduesprojekt 2009	0	0	280
Maling af vinduer 2009	0	0	185
Fugning	0	0	67
Fugning, badeværelser	0	50.000	0
Fælleshus, renovering tag	0	70.000	0
Redaner	94.908	65.000	0
Overført fra reserveret til vedligeholdelse af ejendommen (2010, redaner)	(65.000)	0	(520)
	130.957	275.000	146
6. Administration			
Honorar, formand	20.000	20.000	20
Honorar, kasserer	30.000	30.000	30
Honorar håndværkskontrakt	18.000	18.000	18
Revision	33.750	30.000	28
Regnskabsmæssig assistance, rest tidligere år	7.031	0	5
Advokat	0	10.000	0
Kontorhold	4.709	7.000	5
Småanskaffelser	0	3.000	5
Porto, gebyrer mv.	7.712	9.000	8
Telefonudgifter	2.987	4.000	3
Web side	155	0	0
Diverse	0	2.500	0
	124.344	133.500	122

Noter

	Realiseret 2010 kr.	Ikke revideret budget 2010 kr.	Realiseret 2009 t.kr.
7. Foreningsudgifter			
Bestyrelsesmøder	15.291	20.000	19
Fællesmøder og generalforsamling	3.924	7.000	4
Fællesaktiviteter	979	2.000	0
Kontingenter	12.030	12.000	11
Gaver	1.693	1.000	1
Kursus, bestyrelse	0	2.000	2
	33.917	44.000	37

8. Gartnerudgifter, pasning af fællesarealer

Gartner	60.094	65.000	60
Vej -rydning/saltning	41.000	35.000	33
Petanquebane	0	0	5
Jordvold	0	5.000	0
Diverse udgifter, fællesarealer	1.047	10.000	2
	102.141	115.000	100

9. Ejendom

Ejendommens kontantvurdering udgør 78.000.000 kr. pr. 01.10.2010.

	2010 kr.	2009 t.kr.
10. Regulering af reservationer i året		
Årets reservation	36.239	52
Årets forbrug af reservationer	(65.000)	(520)
	(28.761)	(468)

Noter

	Realiseret 2010 kr.	Ikke revideret budget 2010 kr.	Realiseret 2009 t.kr.
11. Antenne			
Overførsel til fremtidige antenneomkostninger kan specificeres således:			
Antenne primo	(37.782)	(37.782)	(47)
Årets indbetalinger	289.680	289.680	255
Årets omkostninger	(264.519)	(289.680)	(246)
	(12.621)	(37.782)	(38)

12. Garantiforpligtelser

Bestyrelsen har oplyst, at der denne bekendt ikke forefindes kautions-, garanti-, pensions- eller lignende forpligtelser udover dem, der fremgår af årsregnskabet.

13. Sikkerhedsstillelser

Overfor mellemværende med Nordea Bank er ydet sikkerhed i ejerpantebrev på nom. 2.000 t.kr.

14. Forsikringer

Der er tegnet en bestyrelsesansvars- og besvigelsesforsikring gennem ABF.

15. Prioritetsafdrag

Renter af indekslån betales i henhold til lov nr. 82 af 17.03.1982 indtil videre af staten og er derfor ikke medtaget i årsregnskabet.

Noter

16. Andelenes værdi

Under henvisning til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber skal det oplyses, at salg af andele er underlagt prismaksimeringsbestemmelserne. Den maksimale værdi opgøres på grundlag af den værdi ejendommen værdiansættes til i andelsværdiberegningen. Ifølge lovens § 5, stk. 2 kan ejendommens værdi fastsættes til følgende værdier i andelsværdiberegningen:

- Litra a, anskaffelsessummen
- Litra b, handelsværdi som udlejningsejendom (valuarvurdering)
- Litra c, seneste offentlige vurdering

Opmærksomheden henledes på, at andelsværdien påvirkes af ændringer i ejendommens værdiansættelse. Over tid sker der ændringer i ejendommens værdiansættelse, som vil have væsentlig indflydelse på andelsværdien såvel i opadgående som nedadgående retning.

Beregning efter litra a, anskaffelsessummen

Andelenes værdi er fastsat på grundlag af egenkapitalen før generalforsamlingsbestemte reservationer (ejendommens anskaffelsesværdi) og vil pr. 31.12.2010 udgøre 52.098 t.kr., svarende til kurs 459,91 fordelt således:

	Indskud kr.	Maksimal værdi pr. andel pr. 31.12.2010 kr.
Type A	127.790	587.717
Type B	159.415	733.163
Type C	186.613	858.249

Beregning efter litra c, seneste offentlige vurdering

Fastsættes andelenes værdi efter bekendtgørelse af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2, litra c på grundlag af ejendommens seneste offentliggjorte kontantvurdering pr. 01.10.2010, 78.000 t.kr., samt seneste opgjorte kursværdi af obligationsgælden, 2.994 t.kr., vil egenkapitalen udgøre 72.947 t.kr., svarende til kurs 643,96 fordelt således:

	Indskud kr.	Maksimal værdi pr. andel pr. 31.12.2010 kr.
Type A	127.790	822.912
Type B	159.415	1.026.564
Type C	186.613	1.201.707

Ny andelsværdi
pr. 27.3. 2011