

Andelsboligforeningen Storkekrogen

3500 Værløse

Årsrapport for 2016

26. regnskabsår

Årsrapport for 2016

Indholdsfortegnelse

Anvendte regnskabsprincipper	2
Ledelsens regnskabspåtegning	3
Revisionspåtegning	4
Resultatopgørelse for 2016	5
Årets resultat	5
Balance pr. 31/12 2016	6
Noter til årsregnskabet	7
Noter til årsregnskabet	8
Noter til årsregnskabet	9
Noter til årsregnskabet	10
Noter til årsregnskabet	11
Noter til årsregnskabet	12
Noter til årsregnskabet	13
Andelenes maksimale salgsværdi	14

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er præsenteret efter andelsboligforeningens ønsker om indehold og opstillingsmetode.

Boligaftgifter og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden indtægtsføres i resultatopgørelsen.

Udgifter der vedrører regnskabsperioden udgiftsføres i resultatopgørelsen.

Periodisering

Alle væsentlig poster i resultatopgørelsen er periodiseret.

Balancen

Grunde og bygninger

Grunde og bygninger er indregnes i balancen til anskaffelsessum, jfr. endeligt skøde.

Der afskrives ikke på ejendommen.

Det bør bemærkes, at ejendommens bogførte værdi ikke nødvendigvis er lig med ejendommens handelsværdi.

Obligationer (indeksobligationer)

Obligationsbeholdning optages til børskursen på statusdagen. Indeks- og kursregulering indregnes i resultatopgørelsen.

Anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på aktivernes forventede brugstider.

Omsætningsaktiver måles til nominel værdi.

Prioritetsgæld

Prioritetsgælden måles til pantebrevsrestgælden.

Årets indeksregulering er udgiftsført i resultatopgørelsen.

Andre gældsposter måles til nominel værdi.

Reservationer til vedligeholdelse af ejendommen.

Generalforsamlingen beslutter årets reservationer og forbrug heraf. De samlede reservationer ved årets udgang er en del af egenkapitalen, beløbet medregnes ikke ved beregning af andelskroneværdien for så vidt angår anskaffelsessumprincippet og den offentlige kontantværdi. Hvorimod reservationen medregnes i andelskroneværdien beregnet efter valuarmetoden som følge af at valuaren har taget hensyn til den manglende vedligeholdelse.

Andelskronen

Andelskronen opgøres med udgangspunkt i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Administrator

Smørum, den 14. marts 2017

Administrator:



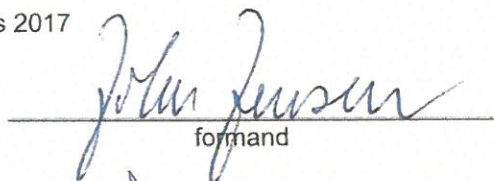
Bent Larsen
LOV-Regnskabsservice ApS

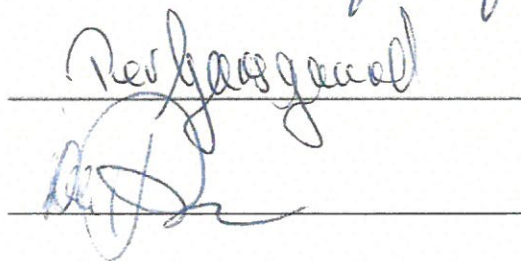
Ledelsens regnskabspåtegning

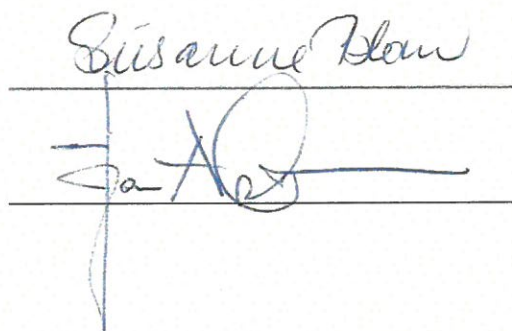
Bestyrelsen har i dag behandlet og vedtaget årsrapporten for 2016.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Værløse, den 14. marts 2017


formand





Revisionspåtegning

Til andelshaverne i A/B Storkekrogen

Jeg har revideret årsregnskabet for A/B Storkekrogen for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 omfattende ledelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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 rimelig efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision

Mit ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af min revision. Jeg har udført min revision ud fra væsentlighed og risiko, 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Uafhængighed

Jeg erklærer, at jeg er uafhængig og ikke har økonomisk interesse i foreningen.

Konklusion

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt at resultatet af foreningens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 er i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Smørum, den 15. marts 2017



Evan Klarholt
Foreningsvalgt revisor

Resultatopgørelse for 2016

INDTÆGTER:		2016	2015
	Boligafgift	862.596	814.974
	Fællesbidrag	533.926	536.569
	Renteindtægter	1.128	1.578
	Indeks-/kursregulering obligation	0	0
	Renteindtægter og udtrækning obligation	0	0
1	Andel Furesø Kommune incl fælleshus	23.798	28.132
	Energitilskud i forbindelse med nye fyr	<u>0</u>	<u>70.000</u>
	Indtægter i alt	<u>1.421.448</u>	<u>1.451.253</u>
UDGIFTER:			
	Prioritetsrenter, Nykredit, indeksslån	95.745	104.119
	Renteudgifter, Nykredit, bankkonti	62	0
	Renteswap Nykredit konti	778.343	756.375
	Ejendomsskat incl renovation	214.155	197.684
	Forsikringer	42.901	39.955
2	Fælleshus jvf. Specifikation	55.612	42.462
	Revision	18.000	18.155
	Valuar vurdering	9.375	8.125
	Møder, generalforsamling og fællesarrangementer	13.258	11.546
	Kontingenter	4.439	4.402
	Administrator, administration og kontorhold	27.571	25.780
	Snerydning og renholdelse m.v. af fællesarealer	43.493	21.466
	Service, gasfyr og tekniske anlæg	0	631
6	Reparation og vedligeholdelse, bygninger	103.204	748.412
	Vedligeholdelse af fællesarealer og legeplads, småanskaffelser	0	6.500
4	Afskrivning, parklygte, stibelysning, vaskemaskine og tørretumbler	5.224	4.866
	Ekstraordinære poster, nedskrivning af tilgodehavende	<u>80.258</u>	<u>0</u>
	Udgifter i alt	<u>1.491.640</u>	<u>1.990.478</u>
	Årets resultat	<u>- 70.192</u>	<u>- 539.225</u>
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING:			
	Overført til "reserveret til vedligeholdelse af ejendommen":		
7	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	80.000	80.000
7	Anvendt af reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	<u>- 81.054</u>	<u>- 744.813</u>
	Overført til "reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	<u>- 1.054</u>	<u>- 664.813</u>
	Overført til "overført resultat m.v.":		
	Betalte prioritetsafdrag	0	0
	Overført til restandel af årets resultat	<u>- 69.138</u>	<u>125.588</u>
	Overført til "overført resultat m.v."	<u>- 69.138</u>	<u>125.588</u>
	Disponeret i alt	<u>- 70.192</u>	<u>- 539.225</u>

Balance pr. 31/12 2016

		Aktiver	
Note		2016	2015
	<u>Ejendommen</u>		
5	Ejendommens anskaffelsessum	17.797.943	17.797.943
4	Vaskemaskine	0	0
4	Tørretumbler (incl installation)	36.570	41.794
	Ejendommen i alt	17.834.513	17.839.737
	<u>Tilgodehavender</u>		
	Mellemregning andelshavere	0	0
	Periodiseringer	20.554	20.492
	Furesø Kommune	33.575	196.972
	Tilgodehavender i alt	54.129	217.464
	<u>Likvide beholdninger</u>		
	Nordea, foreningskonto 3195 655706	159.998	0
	Nordea, foreningskonto 5499 598191	7.351	15.406
	Girokonto, Danske Bank, 4966686	330.170	216.472
	Nordea, foreningskonto 3195 655714	0	219.078
	Nykredit, andelsboligkredit 8117 1738229	16.917	10.456
	Kassebeholdning	3.917	4.425
	Likvide beholdninger i alt	518.353	465.837
	Aktiver i alt	18.406.995	18.523.038
		Passiver	
	<u>Egenkapital</u>		
	Indskud	3.550.047	3.550.047
	Overført resultat tidligere år	- 465.673	- 591.261
	Overført årets resultat	- 69.138	125.588
		3.015.236	3.084.374
	Andre reserver (generalforsamlingsbestemte)		
7	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	349.097	350.151
	Egenkapital i alt	3.364.333	3.434.525
	<u>Gæld</u>		
3	Nykredit	15.000.000	15.000.000
3	Nykredit, CIBOR6-lån	0	0
	Andelsboligkredit, Nykredit	0	0
	Nordea, foreningskonto 3195 655706	0	52.758
	Driftskonto, 55714 check	62	0
	Skyldige omkostninger	42.600	35.755
	Gæld i alt	15.042.662	15.088.513
	Passiver i alt	18.406.995	18.523.038

Noter til årsregnskabet

Note 1 Andel Furesø Kommune vedrørende fælleshus

Driftsudgift fælleshus jvf. Note 2	55.612
Revision	18.000
Administration	18.375
Møder, generalforsamling og fællesarrangementer	13.258
Snerydning og renholdelse af fællesarealer	<u>43.493</u>
	<u>148.738</u>
Tilgodehavende hos Furesø Kommune, primo	196.972
Kommunens andel 16 % af 148.738	23.798
Kommunens andel af løbende vedligeholdelse	0
Kommunens andel af ny vaskemaskine	0
Andel - fælleshus, malerarbejde	0
Forbrugsafgift, ældreboliger	0
Renovationsafgift, ældreboliger	9.777
Gasmanden abonnement, ældreboliger	0
Modtaget i året fra Furesø Kommune	- 116.715
Afskrevet tilgodehavende grundet forældelse	<u>- 80.257</u>
Tilgodehavende hos Furesø Kommune	<u>33.575</u>

Note 2 Fælleshuset

Lejeindtægt	4.350
Vaskeriindtægt	<u>20.075</u>
Indtægter i alt	24.425
Udgifter:	
Elforbrug	20.705
Gasforbrug	3.718
Ejendomsskat, incl renovation	14.518
Vandafgift	8.857
Forsikring	1.735
Service, gasfyr, vaskeri	7.920
Småanskaffelser (ny opvaskemaskine, bord/bænkesæt og div køkkenting)	16.606
Forbrugsmaterialer	1.570
Løbende vedligeholdelse (maling af stort vinduesparti)	4.408
Anvendt af hensættelse til vedligeholdelse	- 0
Kommunens andel 16 % af 0	<u>- 0</u>
	4.408 - 80.037
Udgift til fælleshus	<u>55.612</u>

Noter til årsregnskabet

Note 3 Nykredit

Hovedstol	Restgæld primo	Renter	Indeksreg.	Afdrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
15.000.000	15.000.000	95.745	0	0	15.000.000	15.105.000
SWAP aftale	0	778.343	0	0	0	10.848.782
I alt	15.000.000	874.088	0	0	15.000.000	25.953.782

1. års nettoafdrag på ovenstående prioritetsgæld andrager kr.0

Der er tinglyst prioritetsgæld i ejendommen på kr. 15.000.000,00. Ejendommens værdi på kr. 17.797.943,00 er lagt til sikkerhed for gældsposter opført under "prioritetsgæld" på i alt kr. 15.000.000,00. Endvidere er der tinglyst ejerpantebrev på kr. 21.500.000,00

Gæld til Nykredit kr. 15.000.000 / SWAP aftale.

Nykreditlånet på kr. 15.000.000 (kursværdi og restgæld) er et afdragsfrit lån med variabel rente indtil udgangen af 2042.

For at sikre foreningen mod en fremtidig rentestigning er der indgået en SWAP aftale vedr. dette lån som betyder, at lånet reelt har en fast rente på 5,08 indtil 2037.

SWAP aftalen har en handelsværdi som skal betales eller modtages, såfremt foreningen ønsker at ophæve denne inden 2037.

Pr. 31/12 2016 var der en negativ handelsværdi på kr. 10.838.782, som skulle betales, hvis foreningen havde ønsket at ophæve aftalen på dette tidspunkt.

SWAP-aftalen udløber til kr. 0,00 i år 2037.

Noter til årsregnskabet

Note 4 Afskrivning

	Uden Kommune- refusion
Anskaffelsessum 1/1 2016	129.115
Tilgang i året	0
Afgang i året	<u>0</u>
Anskaffelsessum 31/12 2016	<u>129.115</u>
Afskrivning 1/1 2016	87.321
Afskrivning 2016	5.224
Tilbageførte afskrivninger	<u>0</u>
Afskrivning 31/12 2016	<u>92.545</u>
Regnskabsmæssig værdi 31/12 2016	<u>36.570</u>

Note 5 Ejendommens kontantværdi

Ejendommens anskaffelsessum 17.797.943

Offentlig kontantværdi pr. 1. oktober 2015 udgør kr. 22.600.000 (uændret i forhold til 2012).

Note 6 Reparation og vedligeholdelse, bygninger

Maler	40.268
Snedker/Tømrer	59.583
Murer	0
Blikkenslager	3.353
El installatør	0
Glarmester	0
Anden vedligeholdelse	<u>0</u>
Reparation og vedligeholdelse, bygninger i alt	<u>103.204</u>

Note 7 Andre reservationer (generalforsamlingsbestemte):

Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen pr. 1/1 2016	350.151
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen pr. 31/12 2016	<u>80.000</u>
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen pr. 31/12 2016	430.151
Anvendt af reserveret til vedligeholdelse af ejendommen:	
Maling af skure	39.477
Udbedring af skotrender ml nr. 18 og 20	<u>41.577</u>
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen pr. 31/12 2016	<u>81.054</u>
	<u>349.097</u>

Noter til årsregnskabet

Note 8 Forpligtelser

I følge ændring af den 12. juni 2013 i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber skal det hermed oplyses, at Andelsboligforeningen Storkekrogen, ved en eventuel opløsning af andelsboligforeningen, kan kræves at tilbagebetale kr. 3.392.953,33 som foreningen har modtaget i støtte fra staten og/eller kommunen.

Note 9 Sikkerhedsstillelser

Der er ingen yderligere sikkerhedsstillelser i regnskabet andet end de i note 3 oplyste.

Noter til årsrapporten

Note 10 Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Storkekrogen anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævende nøgleoplysninger:

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgletalsoplysninger følger her:

Oplysninger i skemaet er opgjort pr.				31-12-16	
1	Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen				
Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr				31-12-16	
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.				31-12-16	
Seneste regnskabsperiode				01-01-2016 - 31-12-2016	
B				Antal	BBR Areal m2
B1	Andelsboliger			19	1.732
B2	Erhvervsandele				
B3	Boliglejemål				
B4	Erhvervslejemål				
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv				
B6	I alt				
C	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?			x	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ?				x
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her: Fordeles i forhold til m2/i forhold til antal andelshavere				
D					
D1	Foreningens stiftelsesår			1990	
D2	Ejendommens opførelsesår			1991	

E		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud ?		x
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		
F	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		x
		Kr.	Gns. kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	42.000.000	24.249
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	349.097	201
		%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0,8	
G		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
H			Gns. kr. pr. andels-m2 pr. år
H1	Boligafgift		806
H2	Erhvervslejeindtægter		0
H3	Boliglejeindtægter		0
J		2014	2015
	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m2 (sidste 3 år)	36	-311
K			Gns. kr. pr. andels-m2
K1	Andelsværdi		1.741
K2	Gæld – omsætningsaktiver		8.354
K3	Teknisk andelsværdi		10.095

M		2014	2015	2016
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m2)	18	432	59
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m2)	0	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m2)	18	432	59
P				%
	Friværdis (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			15,00%
R		2014	2015	2016
	Årets afdrag pr. andels-m2 (sidste 3 år)	0	0	0

Noter til årsregnskabet

Note 11 Beregning af andelenes maksimale salgsværdi

Andelsindskud i alt 3.550.047

Værdimetode	Anskaffel- sessum	Offentlig kontantværdi	Valuar kontantværdi
Regnskabsmæssig egenkapital	Ikke relevant	3.015.236	3.015.236
Ejendommens anskaffelsessum (minus)		- 17.797.943	- 17.797.943
Ejendommens værdi, vurderet (plus)		22.600.000	42.000.000
Reserveret til vedl. af ejd. (plus)		0	349.097
Prioritetsgæld, restgæld (plus)		15.000.000	15.000.000
Prioritetsgæld, kontant (minus)		<u>- 25.953.782</u>	<u>- 25.953.782</u>
Værdi til fordeling	<u>Ikke relevant</u>	<u>- 3.136.489</u>	<u>16.612.608</u>

Andelskroneværdi - 0,883 4,679

10 andele af opr. indskud <u>kr. 175.416</u>	<u>kr. - 154.981</u>	<u>kr. 820.867</u>
3 andele af opr. indskud <u>kr. 146.213</u>	<u>kr. - 129.180</u>	<u>kr. 684.210</u>
6 andele af opr. indskud <u>kr. 226.208</u>	<u>kr. - 199.856</u>	<u>kr. 1.058.551</u>

Andelskroneværdien er uændret frem til næste ordinære generalforsamling. Hertil kommer tillæg for forbedringer og fradrag for evt. misligholdelse.