

Andelsboligforeningen Gribskov I

CVR-nummer 32631592

Årsrapport 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling
den 14/4 2016



Dirigent

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	3
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors påtegning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	9
Nøgletal	13

Foreningsoplysninger

Forening

Andelsboligforeningen Gribskov I
Rugvangen
3400 Hillerød

Bestyrelse

Kim Juul
Kasper Bang
Susanne Petersen
Inger Larsen
Kaj Ajslev

Administrator

Leif Friis
Rugvangen 7 B
3400 Hillerød

Pengeinstitut

Danske Bank

Revisor

Dansk Revision Hillerød
Godkendt Revisionsaktieselskab
Vølundsvej 6B
3400 Hillerød

Kontaktperson:

Peter Jørgensen

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for 2015 for Andelsboligforeningen Gribskov I.

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

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, 8. marts 2016

Administrator:


Leif Friis

Hillerød, den 8. marts 2016

Bestyrelsen:


Kim Juul
Formand


Kasper Bang


Kaj Ajslev

Susanne Petersen




Inger Larsen

Den uafhængige revisors påtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Gribskov I

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Gribskov I for regnskabsåret 1. januar 2015 – 31. december 2015, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser samt foreningens vedtægter.

Ledelsens ansvar for årsrapporten

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på baggrund af vor revision. Vi har udført vor 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 årsrapporten 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 en årsrapport, 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 årsrapporten.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

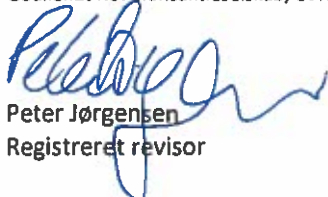
Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Hillerød, den 8. marts 2016

Dansk Revision Hillerød

Godkendt Revisionsaktieselskab, CVR-nr. 26580390



Peter Jørgensen
Registreret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Gribskov I er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig,

Endvidere er 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

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode, indtægterne vedrører, uanset betalingstidspunktet.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendomme (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Vejbump afskrives over 10 år.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

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

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved udstedelse af andele, samt resterende overført resultat.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 12. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven.

Note	Resultatopgørelse	Realiseret	Realiseret
		2015	2014
		DKK	DKK
Perioden 1. januar – 31. december			
	Lejeindtægter	875.303	881.452
	Fælles bidrag	574.756	540.931
	Indtægter i alt	1.450.059	1.422.383
1	Ejendomsskat og forsikringer	-260.025	-249.622
2	Forbrugsafgifter	-73.130	-69.391
3	Vedligeholdelse	-102.182	-82.136
4	Administrationsomkostninger	-28.608	-14.974
5	Øvrige foreningsomkostninger	-2.650	-2.768
	Afskrivninger	-2.300	-2.300
	Omkostninger i alt	-468.895	-421.191
	Resultat før finansielle poster	981.164	1.001.192
	Finansielle indtægter	0	0
6	Finansielle omkostninger	-456.588	-471.583
	Finansielle poster, netto	-456.588	-471.583
	Årets resultat	524.576	529.609
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført til vedligeholdelsesreserve	112.900	123.000
	Overført til "Overført resultat mv."		
	Betalte prioritetsafdrag	481.525	479.227
	Indeksregulering af indekslån	-69.854	-73.135
	Overført restandel af årets resultat	5	517
	Disponeret i alt	524.576	529.609

		2015	2014
Note	Balance	DKK	DKK
Aktiver pr. 31. december			
7	Ejendommen matr. nr. 6 AC Ullerød By	17.567.833	17.567.833
8	Vejbump	9.200	11.500
	Anlægsaktiver i alt	17.577.033	17.579.333
	Likvide beholdninger	472.270	330.831
	Omsætningsaktiver i alt	472.270	330.831
	Aktiver i alt	18.049.303	17.910.164
Passiver pr. 31. december			
	Andelsindskud	3.513.567	3.513.567
	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	0	0
	Overført resultat mv.	4.373.599	3.961.923
		7.887.166	7.475.490
	Andre reserver (jf. Forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	257.700	134.700
	Overført resultatdisponering	112.900	123.000
		370.600	257.700
	Egenkapital i alt	8.257.766	7.733.190
9	Prioritetsgæld	9.732.100	10.143.771
10	Varmeregnskab	34.843	15.953
11	Øvrig gæld	24.594	17.250
	Gældsforpligtelser i alt	9.791.537	10.176.974
	Passiver i alt	18.049.303	17.910.164
12	Eventualforpligtelser		
13	Beregning af andelsværdi		

	2015	2014
Noter	DKK	DKK
1 Ejendomsskat og forsikringer		
Ejendomsskatter	208.088	195.570
Forsikringer	51.937	54.052
Ejendomsskat og forsikringer i alt	260.025	249.622
2 Forbrugsafgifter		
Renovation	69.643	65.990
Fælles el	3.487	3.401
Forbrugsafgifter i alt	73.130	69.391
3 Vedligeholdelse		
Småanskaffelser	14.984	3.461
Snerydning og saltning	17.344	20.156
Vedligeholdelse af friarealet og hække	48.314	36.091
Vedligeholdelse andelshavere	21.540	1.828
Maling carporte	0	15.053
Gennemgang døre og vinduer	0	5.547
Vedligeholdelse i alt	102.182	82.136
4 Administrationsomkostninger		
Revisionshonorar	19.877	10.168
Gaver	538	859
Andelsblad	3.800	3.760
Bank og PBS omkostninger	2.163	1.942
Mødeudgifter	160	195
Kursus	385	0
Antennedrift, nulstillet	1.685	0
Energitest ved salg	0	-1.950
Administrationsomkostninger i alt	28.608	14.974

Noter	2015	2014	
	DKK	DKK	
5	Øvrige foreningsomkostninger		
	Generalforsamling	2.650	2.768
	Øvrige foreningsomkostninger	2.650	2.768
6	Finansielle omkostninger		
	Prioritetsrenter og bidrag	386.734	398.448
	Indeksregulering af indeksslån	69.854	73.135
	Finansielle omkostninger i alt	456.588	471.583
7	Ejendommen matr. nr. 6 AC Ullerød By		
	Kostpris pr. 1. januar	17.567.833	17.567.833
	Tilgang	0	0
	Afgang	0	0
	Kostpris pr. 31. december	17.567.833	17.567.833
	Opskrivning pr. 1. januar	0	0
	Årets opskrivning	0	0
	Tilbageført opskrivning	0	0
	Opskrivninger pr. 31. december	0	0
	Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	17.567.833	17.567.833
8	Vejbump		
	Kostpris pr. 1. januar	23.031	23.031
	Kostpris pr. 31. december	23.031	23.031
	Afskrivninger	-13.831	-11.531
	Afskrivninger pr. 31. december	-13.831	-11.531
	Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	9.200	11.500

Noter

9 Prioritetsgæld

	Kurs	Rest- løbetid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Indeks- regulering indekslån	Nominel restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf første års afdrag	Kursværdi
Nykredit, realkreditlån	119,500	28	382.577	475.354	68.918	9.601.430	9.601.430	431.834	13.333.706
Nykredit	123,950	31	4.157	6.171	936	130.670	130.670	5.198	171.785
I alt			386.734	481.525	69.854	9.732.100	9.732.100	437.032	13.505.491

2015
DKK

2014
DKK

10 Varmeregnskab

Indbetalt beboere, 12 måneder	140.820	142.933
Betalt aconto	-105.977	-126.980
Varmeregnskab i alt	34.843	15.953

11 Øvrig gæld

Husbyg	8.656	0
Revisionshonorar	15.000	10.375
Snerydning og saltning	938	6.875
Øvrig gæld i alt	24.594	17.250

12 Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningen har ingen eventualforpligtelser.

I henhold til Andelsboliglovens § 5, stk. 11 om modtaget støtte fra stat eller kommune til etablering af andelsboligforening, kan de modtagne tilskud kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

	2015	2014
Noter	DKK	DKK

13 Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra c (skattemæssig ejendomsværdi):

Ejendomsvurdering	31.000.000	31.000.000
Anskaffelsessum	-17.567.833	-17.567.833
Foreningens aktiver iht. årsrapporten	18.049.303	17.910.164
Aktiver i alt	31.481.470	31.342.331
Skattemæssig restgæld	13.505.492	13.928.988
Nominal restgæld	-9.732.100	-10.143.770
Kursregulering af prioritetsgæld	3.773.392	3.785.218
Foreningens gæld iht. årsrapporten	9.791.537	10.176.974
I alt	13.564.929	13.962.192
Foreningens formue	17.916.541	17.380.139
Ejendommen er indregnet til skattemæssig vurdering.		
Værdi pr. indskudt andelskrone	17.916.541	
	3.513.567 =	5,09925

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud pr. andelstype	Indskud i alt	Andelsværdi pr. andelstype	Andelsværdi inkl. Indskud
3 stk. type A	154.089	462.267	785.737	2.357.211
5 stk. type B	166.356	831.780	848.290	4.241.450
4 stk. type C	177.720	710.880	906.238	3.624.952
8 stk. type D	188.580	1.508.640	961.616	7.692.928
20		3.513.567		17.916.541

Nøgletal

Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af andelsboligforeningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer.

Lovkrævede 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 nøgleoplysninger følger her:

		31.12.2015		31.12.2014	31.12.2013
		Antal	BBR areal m2	BBR areal m2	BBR areal m2
B1	Andelsboliger	20	1.904	1.904	1.904
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål(kældre, garager mv.)	0	0	0	0
B6	I alt	20	1.904	1.904	1.904

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	Ikke relevant			

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1992
D2	Ejendommens opførelsesår	1993

Sæt kryds		Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		X
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.		

Nøgletal

Nøgleoplysninger - fortsat

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien			X

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31. december 2015 DKK	Ejendomsværdi(F2) divideret med m ² ultimo året i alt(B6) DKK pr. m ²
F2	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien	31.000.000	16.281

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31. december 2015 DKK	Andre reserver(F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) DKK pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	370.600	194,64

	Forklaring på udregning	Andre reserver(F3) divideret med ejendomsværdi(f2) ganget med 100 %
F4	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien	1,19

	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 mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

	Sæt kryds	Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab mv.) ganget med 12 og divideret med andelsboligernes areal på balancedagen(B1)			DKK pr m ²
H1	Boligafgift	120.838	x 12	/ 1.904	761,59
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12	/ 1.904	0
H3	Boliglejeindtægter	0	x 12	/ 1.904	0

Nøgletal

Nøgleoplysninger - fortsat

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
		2013	2014	2015
		DKK pr. m ²	DKK pr. m ²	DKK pr. m ²
J1	Årets overskud (før afdrag), gns. Pr. andels-m ² de sidste tre år	180	278	275

		DKK pr. m ²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	9.410	Andelsværdi på balancedagen (note 13) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen(B1)
K2	Gæld- og omsætningsaktiver	4.895	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K3	Teknisk andelsværdi	14.305	K1+K2