

REVISIONSFIRMAET NIELS HARDER A/S
STATSAUTORISERET REVISOR



ØSTBANEGADE 3 PARTERRE · 2100 KØBENHAVN Ø · TELEFON 35 47 40 00 · FAX 35 43 80 30
MAIL@REVISORHARDER.DK

Boligforeningen "Prøvestenen"

Årsregnskab for 2014

Administrator:
Advokatfirmaet Jens Duus
Vermlandsgade 51
2300 København S

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for 2014 for Boligforeningen "Prøvestenen".


Årsregnskabet er ikke aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2014.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 18. marts 2015


Bestyrelse:



Jan Jensen
formand



Frank Johnsen



Isabell S. Langhoff



Martin Munch

David Silset

Vedtaget på generalforsamlingen den / 2015

Dirigent:

Den uafhængige revisors påtegning

Til medlemmerne af Boligforeningen "Prøvestenen"

Vi har revideret årsregnskabet for Boligforeningen "Prøvestenen" for regnskabsåret 2014, omfattende resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges ikke efter Årsregnskabslovens bestemmelser.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Dette ansvar omfatter den interne kontrol, der er relevant for at udarbejde og aflægge et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale revisionsstandarder. Disse standarder 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 handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for ejerforeningens 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 bestyrelsens valg af regnskabspraksis er passende, om bestyrelsens 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 vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2014.

København, den 18. marts 2015
Revisionsfirmaet Niels Harder A/S


Niels Harder
statsautoriseret revisor

Resultatopgørelse for året 2014

| <u>Note</u> | | <u>2013</u> |
|-------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|
| Indtægter | | |
| | Boligafgift | 2.055.941 2.047.908 |
| | Indbetalt vedr. fjernvarme | 215.985 214.200 |
| | Lejeindtægter | 15.540 15.440 |
| | Vaskemønter m.v. | 73.162 75.470 |
| | Antennebidrag | 187.328 175.806 |
| | Venteliste og refusion af el | 3.800 6.200 |
| | Indskud | 7.750 1.550 |
| | Finansielle indtægter | 4.031 4.522 |
| | <u>Indtægter i alt</u> | <u>2.563.537</u> <u>2.541.096</u> |
| Udgifter | | |
| 1 | Afgifter | 874.146 855.156 |
| 2 | Forsikringer og abonnementer | 142.801 133.303 |
| 3 | Renholdelse og vicevært | 285.489 282.899 |
| 4 | Administration | 259.670 289.402 |
| 5 | Vedligeholdelse | 431.872 506.572 |
| 6 | Antenneomkostninger | 187.422 173.600 |
| | Indretning af fælleslokale | 125.020 |
| 7 | Finansielle udgifter | 220.005 224.876 |
| | Skat | 389 625 |
| | <u>Udgifter i alt</u> | <u>2.526.814</u> <u>2.466.433</u> |
| | <u>Resultat</u> | <u>36.723</u> <u>74.663</u> |
| der disponeres således: | | |
| | Hensættelse til vedligeholdelse | 1.500.000 |
| | Overført resultat | 36.723 -1.425.337 |
| | | <u>36.723</u> <u>74.663</u> |

Balance pr. 31. december 2014**Aktiver**

| <u>Note</u> | | <u>2013</u> |
|-------------|--|-------------------|
| | <u>Anlægsaktiver</u> | |
| | Materielle anlægsaktiver: | |
| 8 | Ejendomme | 8.847.151 |
| 8 | Renovering af el-tavler m.v. | 1.017.345 |
| 8 | Renovering af hovedtrapper | 1.148.411 |
| | Lejlighed nr. 89 | 45.060 |
| | Lejlighed nr. 9 | 160.565 |
| | <u>Materielle anlægsaktiver i alt</u> | <u>11.218.532</u> |
| | <u>Anlægsaktiver i alt</u> | <u>11.218.532</u> |
| | <u>Omsætningsaktiver</u> | |
| | Tilgodehavender: | |
| | Boligafgift | 27.364 |
| 9 | Varmeregnskab 2014/2015 | 155.638 |
| | Forudbetalte omkostninger | 10.833 |
| | Udlæg handler | 58.622 |
| | Andre tilgodehavender | 4.794 |
| | <u>Tilgodehavender i alt</u> | <u>225.093</u> |
| | Likvide midler: | |
| | Kassebeholdning | 17.656 |
| | Danske Bank | 52.246 |
| | Nordea | 390.186 |
| | <u>Likvide midler i alt</u> | <u>460.088</u> |
| | <u>Omsætningsaktiver i alt</u> | <u>685.181</u> |
| | <u>Aktiver i alt</u> | <u>11.903.713</u> |
| | | <u>12.195.340</u> |

Balance pr. 31. december 2014**Passiver**

| <u>Note</u> | | <u>2013</u> |
|-------------|---|-------------------|
| 10 | <u>Egenkapital</u> | |
| | Andelsindskud | 638.220 |
| | | <u>638.220</u> |
| | Prioritetsafdragskonto: | |
| | Saldo primo | 8.020.095 |
| | Afdrag | 197.567 |
| | Begrænsning iht. offentlig vedtægt | -8.731 |
| | | <u>8.208.931</u> |
| | | <u>8.020.095</u> |
| | Overført resultat: | |
| | Saldo primo | 1.277.708 |
| | Begrænsning i opskrivning af prioritetsgæld | 8.731 |
| | Årets resultat | 36.723 |
| | | <u>1.323.162</u> |
| | | <u>2.694.733</u> |
| | | <u>8.312</u> |
| | | <u>-1.425.337</u> |
| | | <u>1.277.708</u> |
| | <u>Egenkapital i alt</u> | <u>10.170.313</u> |
| | | <u>9.936.023</u> |
| | <u>Hensættelser</u> | |
| | Hensættelse til vedligeholdelse | 1.500.000 |
| | <u>Hensættelser i alt</u> | <u>1.500.000</u> |
| | | <u>1.500.000</u> |
| | <u>Gæld</u> | |
| | Langfristet gæld: | |
| 11 | Prioritetsgæld | 137.424 |
| | <u>Langfristet gæld i alt</u> | <u>137.424</u> |
| | | <u>151.599</u> |
| | Kortfristet gæld: | |
| 11 | Kortfristet del af langfristet gæld | 9.850 |
| 12 | Skyldige omkostninger | 86.126 |
| | <u>Kortfristet gæld i alt</u> | <u>95.976</u> |
| | | <u>197.500</u> |
| | | <u>410.218</u> |
| | | <u>607.718</u> |
| | <u>Gæld i alt</u> | <u>233.400</u> |
| | | <u>759.317</u> |
| | <u>Passiver i alt</u> | <u>11.903.713</u> |
| | | <u>12.195.340</u> |

Noter til årsregnskabet for 2014

| | | <u>2013</u> |
|--|----------------|----------------|
| 1 Afgifter: | | |
| Ejendomsskatter | 336.892 | 316.928 |
| Vand | 214.115 | 246.566 |
| Renovation | 211.594 | 186.116 |
| Elektricitet | 111.545 | 105.546 |
| | <u>874.146</u> | <u>855.156</u> |
| 2 Forsikringer og abonnementer: | | |
| Ejendomsforsikring | 113.922 | 104.783 |
| Falck | 11.261 | 10.940 |
| Ansvarsforsikring m.v. | 4.163 | 4.162 |
| ABF | 13.455 | 13.418 |
| | <u>142.801</u> | <u>133.303</u> |
| 3 Renholdelse og vicevært: | | |
| Ejendomservice | 283.005 | 280.436 |
| Renholdelse m.v. | 2.484 | 2.463 |
| | <u>285.489</u> | <u>282.899</u> |
| 4 Administration: | | |
| Administrator | 163.200 | 159.200 |
| Revision og regnskabsassistance | 16.000 | 15.625 |
| Bestyrelseshonorar | 7.750 | 7.500 |
| Telefon og telefaks | 2.497 | 7.226 |
| Kontorpasning | 3.856 | 3.282 |
| Porto, gebyrer m.v. | 6.830 | 9.509 |
| Generalforsamling og beboerarrangementer | 2.998 | 3.704 |
| Eftergivelse af varme | | 83.356 |
| Lejetab | 37.923 | |
| Varme fællesarealer | 18.616 | |
| | <u>259.670</u> | <u>289.402</u> |

Noter til årsregnskabet for 2014

| | | <u>2013</u> |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| 5 Vedligeholdelse: | | |
| Murer | 57.684 | 45.618 |
| Tømrer/snedker | 51.899 | 66.344 |
| VVS | 55.311 | 174.722 |
| Elektriker | 152.259 | 225.541 |
| Maler | 14.606 | |
| Låsesmed | 1.107 | 22.823 |
| Glarmester | 6.690 | |
| Vaskeri | 10.426 | 9.324 |
| Gårdarealer | 57.892 | 10.027 |
| Postkasser | | 6.650 |
| Facade | 23.998 | |
| Refusion | | -54.477 |
| | <u>431.872</u> | <u>506.572</u> |
| 6 Antenne omkostninger: | | |
| YouSee | 187.422 | 173.600 |
| | <u>187.422</u> | <u>173.600</u> |
| 7 Finansielle omkostninger: | | |
| Prioritetsrenter | 22.438 | 39.650 |
| Afdrag prioritetsgæld | 197.567 | 185.226 |
| | <u>220.005</u> | <u>224.876</u> |
| 8 Ejendomme: | | |

Ejendommene er optaget i henhold til tilskudsdeklarationen og godkendt af kommunen ved brev af 15. marts 2007.

Renoveringen af el-tavlerne og hovedtrapperne er under godkendelse af kommunen i henhold til tilskudsdeklarationen.

Ejendomsværdien er pr. 1. oktober 2013 kr. 84.000.000 og fordeles således:

Matr.nr. 2204 Sundbyøster, København kr. 45.000.000

Matr.nr. 2205 Sundbyøster, København kr. 39.000.000

Noter til årsregnskabet for 2014**9 Varmeregnskab 2014/2015:**

| | |
|-----------------------|----------------|
| Forbrug | 600.359 |
| Opkrævet aconto | 444.720 |
| | <u>155.639</u> |

10 Egenkapital:

Vedrørende andelsværdien henvises til separat skema, hvori indgår værdi af fjernvarmenedskrivninger.

11 Prioritetsgæld:

| | <u>Renter</u> | <u>Afdrag</u> | <u>Restgæld</u> | <u>Kursværdi</u> |
|--------------------------------|---------------|----------------|-----------------|------------------|
| Realkredit Danmark, 6% | 4.981 | 4.529 | 73.637 | 73.637 |
| Realkredit Danmark, 6% | 4.981 | 4.529 | 73.637 | 73.637 |
| Realkredit Danmark, 8,9% | 12.476 | 188.509 | | |
| | <u>22.438</u> | <u>197.567</u> | <u>147.274</u> | <u>147.274</u> |

Afdrag i 2015 kr. 9.850.

Restgæld efter 5 år kr. 91.654.

Lånene med rente 6% har en restløbetid på 11 år.

12 Skyldige omkostninger:

| | |
|--------------------------|---------------|
| VVS | 1.082 |
| Tømrer og snedker | 41.119 |
| Ejendomsservice | 22.450 |
| Skyldig revisor | 16.000 |
| Festudvalget | 4.694 |
| Gæld til medlemmer | 781 |
| | <u>86.126</u> |

Nøgletalsoplysninger pr. 31/12 2014 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

1. Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

| | | Antal | BBR-areal m ² |
|----|--|-------|-----------------------------|
| B1 | Andelsboliger | 95 | 7.244 |
| B2 | Erhvervsandele | | |
| B3 | Boliglejemaal | | |
| B4 | Erhvervslejemaal | | |
| B5 | Øvrige lejemaal, kældre, garager m.v. | | |
| B6 | I alt | 95 | 7.244 |

| 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: | | | | |

| | | |
|----|--------------------------------|------|
| D1 | Foreningens stiftelsesår | 1921 |
| D2 | Ejendommens opførelsesår | 1920 |

| | | Ja | Nej |
|----|---|----|-----|
| E1 | Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen? | | X |
| E2 | Hvis Ja, beskriv hvilken hæftelse, der er i foreningen: | | |

| Sæt kryds | | Anskaffelsesprisen | Valuarvurdering | Offentlig vurdering |
|-----------|--|--------------------|-----------------|---------------------|
| F1 | Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien | X | | |

| | | Kr. | Gns. kr./m ² |
|----|--|------------|-------------------------|
| F2 | Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip | 11.218.532 | 1.548 |
| F3 | Generalforsamlingsbestemte reserver | | |

| | | |
|----|---|--|
| F4 | Reserver i procent af ejendomsværdi | |
|----|---|--|

| | | Ja | Nej |
|----|--|----|-----|
| G1 | Har foreningen modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning? | X | |
| G2 | Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v.? | X | |
| G3 | Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom? | | X |

2. Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed

| | | Gennemsnitlig kr. / andels-m ² / år |
|----|-----------------------------|---|
| H1 | Boligafgift | 283 |
| H2 | Erhvervslejeindtægter | |
| H3 | Boliglejeindtægter | |

| | | Forrige år | Sidste år | I år |
|---|---|------------|-----------|------|
| J | Årets overskud (før afdrag) gnsn. kr./andels-m ² | 30 | 10 | 5 |

| | | Gennemsnitlig kr. / andels-m ² |
|----|----------------------------------|--|
| K1 | Andelsværdi | 1.548 |
| K2 | Gæld - omsætningsaktiver | -62 |
| K3 | Teknisk andelsværdi | 1.486 |

3. Byggeteknik og vedligeholdelse

| | | Forrige år | Sidste år | I år |
|----|---|------------|-----------|------|
| M1 | Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. / m ²) | 68 | 70 | 60 |
| M2 | Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. / m ²) | | | |
| M3 | Vedligeholdelse i alt (gns. kr. / m ²) | 68 | 70 | 60 |

4. Finansielle forhold

| | | |
|---|--|----|
| P | Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) | 98 |
|---|--|----|

| | | Forrige år | Sidste år | I år |
|---|--|------------|-----------|------|
| R | Årets afdrag / andels-m ² | 23 | 26 | 27 |