
Østerbro Boligforening **Årsrapport for 2014**

CVR-nr. 32 38 23 63

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på foreningens
ordinære generalforsamling
den / 2015

Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsens påtegning	1
Den uafhængige revisor erklæring om review af årsregnskabet	2
Foreningsoplysninger	4
Resultatopgørelse 1. januar – 31. december	5
Balance 31. december	6
Noter til årsrapporten	8
Regnskabspraksis	12
Bilag 1 Skattepligtig indkomst (ej reviewet)	13

Ledelsens påtegning

Undertegnede bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for 2014 for Østerbro Boligforening.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi anser den valgte regnskabspraksis som hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

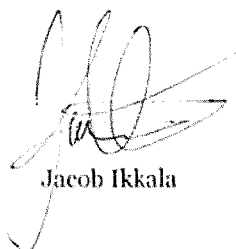
Ingen af foreningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

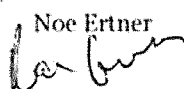
Østerbro, den 23. marts 2015

Bestyrelse


Aino Olsen
Formand


Jacob Ikkala


Anette Cronquist

Noe Ertner



Dorthe Geertsen

Den uafhængige revisor erklæring om review af årsregnskabet

Til medlemmerne i Østerbro Boligforening

Vi har udført review af årsregnskabet for Østerbro Boligforening for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2014, omfattende resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i foreningen, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os anledning til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 og af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisor erklæring om review af årsregnskabet

Supplerende oplysning vedrørende forståelsen af reviewet

Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget godkendte budget. Budgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt review.

Opgørelse af foreningens skattepligtige indkomst, jf. bilag 1, har ikke været underlagt review.

Næstved, den 23. marts 2015

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Lars Ankersen

statsautoriseret revisor

Foreningsoplysninger

Foreningen

Østerbro Boligforening
Vordingborggade 27, Fåborggade 1-7
2100 København Ø

Telefon: 61 20 32 52 (kasserer)

CVR-nr: 22 36 90 16

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Hjemsteds-

kommune: København

Administrator

Advokat Peter R. Mürsch
Svanholmsvej 12
1905 Frederiksberg C

Bestyrelse

Aino Olsen (formand)
Jacob Ikkala (kasserer)
Anette Cronqvist
Noe Ertner
Dorthe Geertsen

Daglig ledelse

Aino Olsen(formand)
Jacob Ikkala (kasserer)

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Toldbuen 1
4700 Næstved

Resultatopgørelse 1. januar – 31. december

	Note	2014	Ej reviewet Budget 2014	2013
		DKK	DKK	DKK
Boligafgifter		1.628.825	1.628.675	1.628.825
Boliglejemål		48.600	48.000	48.600
Erhvervslejemål		49.956	49.956	49.956
Gårdtage		750	0	11.250
Ekstra betalt tidligere interresant		10.581	0	0
Vaskeriets drift	1	7.971	5.500	-7.943
Andelsnets drift	2	3.296	0	10.526
Finansieringsindtægter	3	59	0	67
Indtægter i alt		1.750.038	1.732.131	1.741.281
Ejendommens drift	4	551.389	575.826	550.093
Ejendommens vedligeholdelse	5	508.422	401.465	751.771
Administrationsomkostninger	6	158.620	155.000	157.466
Prioritetsrenter	10	93.408	103.700	115.218
Øvrige finansieringsomkostninger	7	8.685	10.000	13.137
Omkostninger i alt		1.320.524	1.245.991	1.587.685
Resultat før skat		429.514	486.140	153.596
Skat af årets skattepligtige indkomst		10.070	14.000	9.000
Årets resultat		419.444	472.140	144.596

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2014 DKK	2013 DKK
Ejendommen matr. Nr. 4556, Udenbys Klædebo Kvarter		44.000.000	44.000.000
Anlægsaktiver		44.000.000	44.000.000
Varmeregnskab 2013/14 og 2014/15	8	87.788	134.710
Forudbetalt service Andelsnet		1.470	960
Forudbetalt Andelsnet		24.990	18.800
Forudbetalt forsikring		11.250	102.027
Tilgodehavende administrator		2.518	3.840
Tilgodehavende interessent		0	416
Tilgodehavende vand		12.426	0
Tilgodehavende forsikringskade		9.422	0
Tilgodehavende vaskeri		2.060	3.660
Tilgodehavende gårdtage		0	10.250
Tilgodehavende A-skat og Am-bidrag		0	4.656
Tilgodehavender		151.924	279.319
Kassebeholdning		975	1.775
Danske Bank, 410-4180479244		8.318	7.592
Likvide beholdninger		9.293	9.367
Omsætningsaktiver		161.217	288.686
Aktiver		44.161.217	44.288.686

Balance 31. december

Passiver

	Note	2014	2013
		DKK	DKK
Egenkapital	9	41.065.263	40.645.819
Prioritetsgæld	10	2.793.568	3.276.042
Handelsbanken, 0897-1000032		207.264	295.250
Skyldig A-skat og AM-bidrag		26.819	0
Deposita		12.000	12.000
Skyldig vand		0	16.119
Skyldig skat for indkomståret 2014		10.070	9.000
Skyldig til Københavns Kommune		2.487	0
Forudbetalt boligafgifter m.v.		0	10.581
Skyldig vedligeholdelse		20.871	0
Anden gæld		<u>22.875</u>	<u>23.875</u>
Gældsforpligtelser		3.095.954	3.642.867
Passiver		44.161.217	44.288.686
Sikkerhedsstillelser	11		
Eventualforpligtelser	12		

Noter til årsrapporten

	2014	Ej reviewet Budget 2014	2013
	DKK	DKK	DKK
1 Vaskeriets drift			
Indtægter	21.945	17.500	18.178
EI-forbrug	12.961	12.000	12.335
Reparationer og sæbe	1.013	0	13.786
	13.974	12.000	26.121
	7.971	5.500	-7.943
2 Andelsnets drift			
Indtægter	176.650		146.500
Andelsnet, afgift	147.831		112.800
Andelsnet, serviceaftale	5.370		3.840
Copydan afgift	20.153		19.334
	173.354		135.974
	3.296	0	10.526
3 Finansieringsindtægter			
Danske Bank 4180 479244	59		67
	59	0	67

Noter til årsrapporten

	2014	Ej reviewet Budget 2014	2013
	DKK	DKK	DKK
4 Ejendommens drift			
Forsikringer	127.315	137.000	137.721
Elforbrug	10.497	11.000	9.849
Vand	104.900	119.000	117.683
Ejendomsskat	197.703	197.700	186.779
Renovation og rottebekæmpelsesgebyr	110.334	111.126	98.061
Tab varmeregnskab 2012/13	640	0	0
	551.389	575.826	550.093
5 Ejendommens vedligeholdelse			
Renholdelse af gård, gade, trapper m.v.	121.430	142.000	126.773
Konsulent	0		9.711
Cykelstativer	33.788		0
Reparation af tag	86.994		0
Blikkenslager	81.784		291.470
Graffiti og snerydning	19.928		16.664
Elektriker	38.228		8.304
Dørpumper	0		8.600
Centralvarmeanlæg	30.503		8.911
Kloak	7.619		3.809
Murer	73.057		267.379
Glarmester	5.881		0
Øvrige ejendomsudgifter	9.210		10.150
Vedligeholdelse	0	259.465	0
	508.422	401.465	751.771
6 Administrationsomkostninger			
Bestyrelshonorar	63.793	65.000	62.635
Bestyrelsesmøder, generalforsamling m.v.	1.969	2.000	2.070
Administrator	64.000	64.000	66.500
Kontorhold, porto, gebyrer m.v.	2.858	2.000	1.798
Revisor, ændring opstilling årsrapport 2013	3.125	0	1.588
Revisor vedr. regnskabsåret	21.875	22.000	21.875
Honorar intern revisor	1.000	0	1.000
	158.620	155.000	157.466

Noter til årsrapporten

	2014	Ej reviewet Budget 2014	2013
	DKK	DKK	DKK
7 Øvrige finansieringsomkostninger			
Handelsbanken, 0897-100003-2	8.334		10.884
Selskabsskat	351		602
Låneomkostninger	0		1.500
Kreditorer	0		151
	<u>8.685</u>	<u>10.000</u>	<u>13.137</u>
		2014	2013
		DKK	DKK
8 Varmeregnskab 2013/14 og 2014/15			
A conto indbetalt varmebidrag 2014/15		-69.875	-69.875
Betalte varmeudgifter 2014/15		<u>102.541</u>	<u>94.418</u>
		<u>32.666</u>	<u>24.543</u>
A conto indbetalte varmebidrag 2013/14		-304.043	-264.526
Betalte varmeudgifter 2013/14		<u>359.165</u>	<u>374.693</u>
		<u>55.122</u>	<u>110.167</u>
		<u>87.788</u>	<u>134.710</u>
9 Egenkapital			
Egenkapital 1. januar		40.645.819	40.501.223
Årets resultat		<u>419.444</u>	<u>144.596</u>
		<u>41.065.263</u>	<u>40.645.819</u>

Noter til årsrapporten

10 Prioritetsgæld

<u>Lån</u>	<u>%</u>	<u>Hovedstol</u>	Nominel restgæld <u>primo</u>	Nominel restgæld <u>ultimo</u>	<u>Kursværdi</u> restgæld	<u>Årets</u> renter
		DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Københavns Kommune	4,50	99.485	50.565	47.836	47.836	2.245
Handelsbanken	1,51	650.000	295.253	248.648	248.648	7.763
Handelsbanken	1,51	5.000.000	2.271.112	1.912.605	1.912.605	59.713
Handelsbanken	1,71	500.000	380.588	332.532	332.532	13.264
Handelsbanken	3,4	300.000	278.524	251.947	251.947	10.423
		6.549.485	3.276.042	2.793.568	2.793.568	93.408

11 Sikkerhedsstillelser

Der henligger i Handelsbanken pantebrev og ejerpantebreve på TDKK 6.545 i matr. nr. 4556, Udenbys Klædebo Kvarter.

12 Eventualforpligtelser

Der er ikke i årsregnskabet opført hensættelsesbeløb, jf. boligreguleringslovens § 18b, idet det er forudsat, at maksimalt 3 lejligheder bebos af ikke-interessenter, og at interessenterne, jf. boligforeningens vedtægter, har boligret til en bestemt lejlighed.

Interessentskabet kautionerer for TDKK 3.661 for lån optaget af 7 interessenter.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse A.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

Resultatopgørelsen

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat.

Balancen

Ved regnskabsudarbejdelsen er anvendt følgende afskrivnings- og vurderingsprincipper:

Ejendommen

Ejendommen er medregnet til den kontante ejendomsværdi pr. 1. oktober 2013.

Der afskrives ikke på ejendommen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld er optaget i balancen til beregnet kontantrestgæld.

Kursregulering af kontantrestgælden reguleres over egenkapitalen.

Kurstab ved optagelse af prioritetslån omkostningsføres.

Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende opgøres de til kursværdi på balancedagen, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser samt for variable gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

Bilag 1 (ej reviewet)

Skattepligtig indkomst

		2014
		DKK
Fordelingsnøgle		
Samlet areal i alt for ejendommen 3.370 m2, heraf udlejning 132 m2		
Samlede lejemål i ejendommen 50 stk., heraf udlejning 2 stk.		
Lejeindtægt udlejning		98.556
Vaskeriets drift fordelt pr. antal lejemål		319
Udgifter vaskeri under ejendommens vedligeholdelse fordelt pr. antal lejemål		-364
Andelsnets drift fordelt pr. antal lejemål		132
Afskrivninger bredbånd og andelsnet 4 % fordelt pr. antal lejemål		-296
Indtægter i alt		98.347
Ejendommens vedligeholdelse ifølge årsrapport	508.422	
Udgifter vedr. interessenter	-6.244	
Udgifter vedr. udlejning	-3.845	3.845
Udgifter vaskeri	-9.112	
Ejendommens vedligeholdelse, fælles	<u>489.221</u>	
Ejendommens vedligeholdelse fordelt pr. m2		19.162
Ejendommens drift iflg. årsrapport	551.389	
Udgifter interessenter	-640	
Afskrivning fjernvarme og renovationslifte, 4%	62.097	
Ejendommens drift, fælles	<u>612.846</u>	
Ejendommens drift fordelt pr. m2		24.005
Administrationsomkostninger fordelt pr. m2		<u>6.213</u>
Udgifter i alt		53.225
Resultat før finansielle poster		45.122
Finansieringsindtægter fordelt pr. m2		2
Finansieringsudgifter iflg. årsrapport	102.093	
Renter selskabsskat m.v.	-351	
	<u>101.742</u>	
Finansieringsudgifter fordelt pr. m2		<u>-3.985</u>
Skattepligtig indkomst		41.139
Skat heraf, 24,5 %		10.070