

Hobrovej 317
Postbox 7034
9200 Aalborg SV
Tlf.: 9811 3333
Fax: 9811 3434
revicor@revicor.dk
www.revicor.dk

Årsrapport for perioden 01.01.15 - 31.12.15

Andelsboligforeningen Dikevej 01 - 28
c/o Jens Chr. Morten Laursen
Dikevej 11
9210 Aalborg SØ

INDHOLDSFORTEGNELSE

Foreningsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring	5
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse for perioden 01.01.15 - 31.12.15	10
Balance pr. 31.12.15	11
Specifikationer	13
Egenkapital - andelenes værdi	16
Lovpligtige nøgletal	17
Forslag til budget	20

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen:

Andelsboligforeningen Dikevej 01 - 28
c/o Jens Chr. Morten Laursen
9210 Aalborg SØ

Telefon: 22 26 96 85

Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Bestyrelse:

Jens Kvist Nørgaard
Jens Laursen
Aase Rasmussen
Jette Schmidt
Marianne Lassen

Pengeinstitut:

Danske Bank A/S

Revisionsfirma:

Revicor Registreret Revisionsanpartsselskab
Hobrovej 317, 9200 Aalborg SV

Ansvarlig revisor: Jørgen E. Paulsen

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015 for Andelsboligforeningen Dikevej 01 - 28.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og 6, stk. 2 og 8, og 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 resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg SØ, den 14. marts 2016

Bestyrelse:

  
Jens Kvist Nørgaard Jens Laursen Aase Rasmussen

 
Jette Schmidt Marianne Lassen

Fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 20. april 2016

Dirigent:

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING

Til beboerne i Andelsboligforeningen Dikevej 01 - 28 Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Dikevej 01 - 28 for regnskabsåret 1. januar 2015 til 31. december 2015, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og andelsboligforeningens vedtægter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette 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 revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens 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 andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 til 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og andelsboligforeningens vedtægter.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom, se særskilt erklæring.

Aalborg, den 14. marts 2016

Revicor

Registreret Revisionsanpartsselskab



Jørgen E. Paulsen

Registreret revisor

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING

Intern revision:

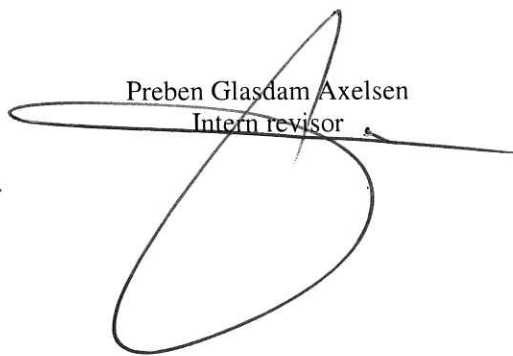
I henhold til vedtægternes bestemmelser har vi foretaget en kritisk gennemgang af bilagsmaterialet og fundet det i overensstemmelse med bogføringen.

Aalborg SØ, den 10/4 2016

Bjarne Dyhrberg Christensen
Intern revisor



Preben Glasdam Axelsen
Intern revisor



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsregnskabet for Andelsboligforeningen Dikevej 01 - 28 for 2015 er aflagt i overensstemmelse med principperne i årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og andelsboligforeningens vedtægter.

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

Endvidere er formålet at give de efter bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Boligafgift og andre indtægter

Boligafgift og andre indtægter, der vedrører regnskabsåret, indregnes i resultatopgørelsen, uanset om indtægten er indbetalt til foreningen på balancetidspunktet.

Fællesudgifter

Fællesudgifter omfatter alle omkostninger forbundet med drift og vedligeholdelse af foreningens fællesarealer og -rum.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang dagsværdien falder. I tilfælde, hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavende indskud måles til nominelle værdier

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til nominel restgæld.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andelskronen

Andelskronen opgøres, jfr. vedtægternes § 14.1 A, på baggrund af andel af foreningens formue, når ejendommen er indregnet til ejendomsværdi.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14.1 A, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Øvrige oplysninger

Lovpligtige nøgletal

De anførte lovpligtige nøgletal har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013¹⁴ fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN 01.01.15 - 31.12.15

Spec	2015	2014
		T.Kr.
1 Husleje	377.445	375
2 Fællesudgifter	- 337.882	- 311
Hensat til vedligeholdelse	- 39.000	0
Bruttofortjeneste	563	64
Resultat før finansielle poster	563	64
Finansielle indtægter	82	2
Finansielle omkostninger	0	1
Årets resultat	645	64
RESULTATDISPONERING		
Årets resultat	645	64
Overført fra tidligere år	9.821.114	9.757
Til disposition	9.821.759	9.821
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført til næste år	9.821.759	9.821
I alt	9.821.759	9.821

BALANCE PR. 31.12.15

Spec	2015	2014
		T.Kr.
AKTIVER		
3 Grunde og bygninger	25.000.000	25.000
Materielle anlægsaktiver i alt	25.000.000	25.000
Anlægsaktiver i alt	25.000.000	25.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.420	9
Andre tilgodehavender	7.785	0
Forudbetalte forsikringer	27.813	0
Tilgodehavender i alt	37.018	9
4 Likvide beholdninger	147.431	1.555
Likvide beholdninger i alt	147.431	1.555
Omsætningsaktiver i alt	184.449	1.563
Aktiver i alt	25.184.449	26.563

BALANCE PR. 31.12.15

Spec	2015	2014
		T.Kr.
PASSIVER		
5 Indskud ejere	3.454.000	3.454
5 Reserve for opskrivninger af foreningens ejendom	11.794.000	11.794
5 Hensat til vedligeholdelse	39.000	0
5 Overført resultat	9.821.759	9.821
Egenkapital i alt	25.108.759	25.069
Deponerede salgssummer	0	1.480
Leverandører af varer og tjenesteydelser	45.211	13
6 Varmeregnskab 2015/16	2.729	1
Forudbetalt for reparationer	27.750	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	75.690	1.494
Gældsforpligtelser i alt	75.690	1.494
Passiver i alt	25.184.449	26.563
7 Eventualposter		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Øvrige oplysninger		

SPECIFIKATIONER

1	Husleje	2015	2014 T.Kr.
	Fællesudgifter	374.220	374
	Diverse indtægter	3.225	1
	Husleje i alt	377.445	375
2	Fællesudgifter	2015	2014 T.Kr.
	Ejendomsskatter	131.563	124
	Forsikringer	25.854	35
	Trailer	2.646	0
	Gadelys elforbrug og reparationer	8.492	8
	Renovation	43.312	43
	Fællesarealer, fælles arbejdsdag og sommerfest	36.183	7
	Snerydning og saltning	14.555	18
	Varme	610	1
	Generalforsamling og bestyrelsesmøder	4.550	3
	Administration	9.000	8
	Revisor	17.000	18
	Revisor, tidligere år	9.500	0
	Vedligehold, tømrer	1.372	13
	Vedligehold, murer	3.769	7
	Vedligehold, vej	0	2
	Vedligehold, VVS	7.172	2
	Vedligehold, elektriker	4.496	5
	Vedligehold, plæneklipper	2.829	3
	Vedligehold, diverse	496	0
	Finansielle gebyrer	2.773	3
	Kontorartikler og tryksager	0	1
	Repræsentation	948	1
	ABF-kursus	732	0
	Telefon	4.750	5
	Grundejerforening	1.100	1
	ABF	4.180	4
	Fællesudgifter i alt	337.882	311

SPECIFIKATIONER

3	Materielle anlægsaktiver				Grunde og bygninger	
	Kostpris primo				13.081.000	
	Forbedringer 2001				50.000	
	Forbedringer 2002				75.000	
	Kostpris ultimo				13.206.000	
	Opskrivninger primo				11.794.000	
	Opskrivninger ultimo				11.794.000	
	Regnskabsmæssig værdi, ultimo				25.000.000	
4	Likvide beholdninger		2015	2014	T.Kr.	
	Danske Bank		145.391	813		
	Nørresundby Bank		2.040	742		
	Likvide beholdninger i alt		147.431	1.555		
5	Egenkapital	Andels- indskud	Reserve for vedligeholdelse	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	I alt
	Saldo primo	3.454.000	0	11.794.000	9.821.114	25.069.114
	Årets resultat	0	39.000	0	645	39.645
	Egenkapital ultimo	3.454.000	39.000	11.794.000	9.821.759	25.108.759
6	Varmeregnskab 2015/16			2015	2014	T.Kr.
	Indbetalt Aalb. kommune			-28.321	-27	
	Indb. a'conto beboere			31.050	28	
	Anden gæld i alt			2.729	1	

SPECIFIKATIONER

7 Eventualposter

Tilbagebetalingskrav ved foreningens eventuelle opløsning

Såfremt foreningen opløses kan staten kræve støtte udbetalt ved foreningens etablering tilbagebetalt.

Det samlede tilbagebetalingskrav udgør 31. december 2015 kr. 8.343.344.

Garantier som foreningen har afgivet for lån til delvis finansiering af overdragelsessum

Ingen.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut m.v. er der deponeret ejerantebrev kr. 1.500.000 med pant i den samlede ejendom Dikevej 1 - 28.

9 Øvrige oplysninger

Foreningen har tegnet sædvanlig ansvars- og besvigelserforsikring som sikkerhed for bestyrelsens økonomiske ansvar overfor foreningen, andelshaverne og tredjemand. Forsikringssummen pr. skade udgør maksimalt kr. 500.000.

EGENKAPITAL - ANDELENES VÆRDI

Oprindelig indskudskapital 1984:

13 stk. 90 m2 huse á kr.	118.000	1.534.000	
9 stk. 101 m2 huse á kr.	130.000	<u>1.170.000</u>	<u>2.704.000</u>

Egenkapital iflg. årsrapport			25.108.759
Prioritetsgæld iflg. årsrapport		0	
Prioritetsgæld kursværdi		<u>0</u>	<u>0</u>

Beregningsgrundlag kapital			<u>25.108.759</u>
----------------------------	--	--	-------------------

Andelenes værdi for 90 m2 huse:	<u>25.108.759</u>	x	118.000	=	<u><u>1.095.722</u></u>
	2.704.000				

Andelenes værdi for 101 m2 huse:	<u>25.108.759</u>	x	130.000	=	<u><u>1.207.152</u></u>
	2.704.000				

LOVPLIGTIGE NØGLETAL

		31.12.2015		31.12.2014	31.12.2013
		Antal	BBR areal m ²	BBR areal m ²	BBR areal m ²
B1	Andelsboliger	22	2.079	2.079	2.079
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	22	2.079	2.079	2.079

		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	1984
D2	Ejendommens opførelsesår	1983

		Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte anpartshaver for mere, end der er betalt for andelen?	X	
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Herudover hæfter andelshaverne personligt og pro rata efter deres andel i formuen for kassekredit i pengeinstitut.		

		Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien			X

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2015 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	25.000.000	12.025

LOVPLIGTIGE NØGLETAL

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2015 kr.	Andre reserver (F3) divideret med m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0

		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

	Forklaring på udregning	Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)			Kr. pr. m²
H1	Boligafgift	31.185	x 12	/2.079	180
H2	Erhvervslejeindtægt	0	x 12	/2.079	0
H3	Boliglejeindtægter	0	x 12	/2.079	0

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2013 Kr. pr. m²	2014 Kr. pr. m²	2015 Kr. pr. m²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	46	31	0

		Kr. pr. m²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	12.077	Andelsværdi på balancedagen (note 7) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld – omsætningsaktiver	- 52	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	12.025	K1 + K2

LOVPLIGTIGE NØGLETAL

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
		2013 Kr. pr. m ²	2014 Kr. pr. m ²	2015 Kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	4	15	10
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	14	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	18	15	10

	Forklaring på udregning	Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) minus gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 %		
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	99		

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2013 Kr. pr. m ²	2014 Kr. pr. m ²	2015 Kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	0	0	0

FORSLAG TIL BUDGET

	Budget	Regnskab	Budget
	2016	2015	2015
Elforbrug og eftersyn	-10.000	-8.492	-10.000
Administration mv.	-8.000	-9.000	-8.000
Revision	-17.500	-26.500	-17.500
Forsikring	-28.000	-25.854	-28.000
Kontorartikler	-500	0	-500
Repræsentation	-500	-948	-600
ABF-kursus	-2.000	-732	-1.000
Fællesarealer og fællesarbejdsdag	-15.000	-8.996	-12.000
Snerydning mv.	-20.000	-14.555	-20.000
Varmeforbrug - biure	-1.500	-610	-1.500
Generalforsamling og møder	-4.500	-4.550	-3.500
Gebyrer	-3.000	-2.773	-3.000
Ejendomsskat	-232.000	-131.563	-131.563
Renovation	-45.000	-43.313	-45.000
Telefon	-5.000	-4.750	-5.000
Grundejerforening	-1.100	-1.100	-1.100
ABF	-4.200	-4.180	-4.200
Vedligeholdelse	-75.000	-22.779	-45.000
Træfældning	0	-27.187	-30.000
Fællesudgifter i alt	-472.800	-337.882	-367.463
Indbetalt til fællesudgifter	472.000	374.220	374.220
Gebyr ejerskifte	1.000	3.225	2.000
Renteudgifter	0	-0	-1.500
Renteindtægter	0	82	0
Budgetteret resultat	200	39.645	43.320

Revisors erklæring om opstilling af budget

Til beboerne i Andelsboligforeningen Dikevej 1 – 28.

Vi har opstillet driftsbudgettet for Andelsboligforeningen Dikevej 1 – 28 for perioden 1. januar – 31. december 2016. Budgettet baseres udelukkende på oplysninger fra foreningens bestyrelse.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere med at udarbejde og præsentere budgettet efter principperne i årsregnskabsloven og foreningens sædvanlige regnskabspraksis. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

FORSLAG TIL BUDGET

Budgettet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af budgettet, er bestyrelsens ansvar.

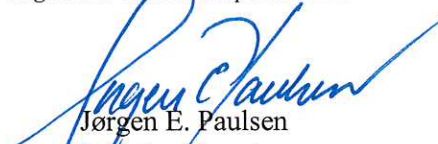
Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, bestyrelsen har givet os til brug for at opstille budgettet. Vi udtrykker derfor ingen konklusion med sikkerhed om, hvorvidt budgetforudsætningerne giver et rimeligt grundlag for budgettet og hvorvidt budgettet er udarbejdet i overensstemmelse med principperne i årsregnskabsloven og foreningens sædvanlige regnskabspraksis.

Budgettet er udarbejdet og præsenteret efter foreningens sædvanlige regnskabspraksis med henblik på at undersøge om boligafgifterne er tilstrækkelige til at dække udgifterne i det kommende år. Budgettet er således udarbejdet udelukkende med henblik herpå og kan være uegnet til andre formål.

Aalborg, den 14. marts 2016

Revicor

Registreret Revisionsanpartsselskab



Jørgen E. Paulsen
Registreret revisor