

**Den selvejende institution
Strandlunds Kollektivboliger**

CVR-nr. 35 59 13 97

Regnskab for perioden 2014

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Institutionsoplysninger	1
Regnskabs- og ledelsespåtegning	2
Revisionspåtegning	3-4
Anvendt regnskabspraksis	5
Beretning	6
Resultatopgørelse for perioden 1/1 - 31/12-2014.	7
Balance pr. 31. dec. 2014	8-9
Noter	10-14

Institutionsoplysninger

Institution

Den selvejende institution Strandlunds Kollektivboliger
Strandlund 102
2920 Charlottenlund
CVR-nr.: 35 59 13 97
Hjemstedskommune: Gentofte

Bestyrelse

Birgitte Dember	Formand
Elisabet Sinding	Næstformand
Bente Frimodt-Møller	
Kirsten Hansen-Nord	
Torben Søbirk	

Forretningsfører

Eric Tingleff

Revision

RSM plus - statsautoriseret revisor Lise Foss Nielsen

Regnskabs- og ledelsespåtegning

Efterfølgende årsregnskab indstilles til ledelsens godkendelse.

Charlottenlund, den 7.04.2015

Forretningsfører

Eric Tingleff

Bestyrelse

Birgitte Dember
Formand

Elisabet Sinding
Næstformand

Bente Frimodt-Møller

Kirsten Hansen-Nord

Torben Søbirk

REVISIONSPÅTEGNING

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til bestyrelsen i Den selvejende Institution Strandlunds Kollektivboliger

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Den Selvejende Institution Strandlunds Kollektivboliger for perioden 1. januar - 31. december 2014 der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet er udarbejdet efter Bekendtgørelse om drift og tilsyn med boliger og hjem for gamle, syge og svagelige samt lette kollektivboliger og den på side 5 beskrevne regnskabspraksis.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med Bekendtgørelse om drift og tilsyn med boliger og hjem for gamle, syge og svagelige samt lette kollektivboliger og den på side 5 beskrevne regnskabspraksis. 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 samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Herudover er det ledelsens ansvar, at de dispositioner, der er omfattet af årsregnskabet, er i overensstemmelse med meddelte bevillinger, love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning, god offentlig revisionsetik samt By- og Boligministeriets instruks af 10. december 1999 om revision for boliger og hjem for gamle, syge og svagelige samt lette kollektivboliger. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, at 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 vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for institutionens 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 institutionens 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.

Revisionen omfatter desuden en vurdering af, om der er etableret forretningsgange og interne kontroller, der understøtter, at de dispositioner, der er omfattet af regnskabet, er i overensstemmelse med meddelte bevillinger, love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis.

REVISIONSPÅTEGNING - fortsat

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 vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af Den Selvejende Institution Strandlunds Kollektivboligers aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af Den Selvejende Institution Strandlunds Kollektivboligers aktiviteter for regnskabsperioden 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med Bekendtgørelse om drift og tilsyn med boliger og hjem for gamle, syge og svagelige samt lette kollektivboliger og den på side 5 beskrevne regnskabspraksis.

Det er ligeledes vores opfattelse, at der er etableret forretningsgange og interne kontroller, der understøtter, at de dispositioner der er omfattet af regnskabet, er i overensstemmelse med meddelte bevillinger, love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis.

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Den Selvejende Institution Strandlunds Kollektivboliger har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for 2014 medtaget det godkendte driftsbudget for 2014. Driftsbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til Bekendtgørelse om drift og tilsyn med boliger og hjem for gamle, syge og svagelige samt lette kollektivboliger gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 7. april 2015

RSM plus P/S

Statsautoriserede revisorer

Lise Foss Nielsen

Statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Regnskabet er opstillet i overensstemmelse med god regnskabsskik med de tilpasninger, der følger af institutionens særlige karakter.

Regnskabet er aflagt efter uændrede regnskabsprincipper.

Årets resultat

Væsentlige indtægter og udgifter periodiseres.

Hensættelse til vedligeholdelse

Der foretages løbende hensættelse til vedligeholdelse af ejendommen mv. Hensættelserne udgiftsføres over resultatopgørelsen og afsættes under hensættelse til vedligeholdelse. Ved afholdelse af vedligeholdelsesomkostningerne anvendes hensættelserne.

Ejendommen

Ejendommen er optaget til akkumuleret anskaffelsessum herunder kurstab ved prioritering. Ejendommen afskrives over det åremål, hvorover prioritetsgælden afdrages med årlige beløb, svarende til afdragene herpå.

Nye køkkener

Nye køkkener måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Nye køkkener afskrives over 20 år.

Beretning

Regnskabet udviser et overskud på 4 t.kr. mod sidste års overskud på 29 t.kr.

Resultatet betegnes som tilfredsstillende, idet det bemærkes, at det mindre resultat skyldes større hensættelser til renovering.

Nettohuslejen er steget 334 t.kr., hvilket skyldes huslejestigning pr. 1-1-2014, samt indtægter fra nye køkkener.

Nettoudgiften til renter og afskrivninger er 188 t.kr. mindre end budgetteret.

Det bemærkes, at posten rentesikring er afsatte beløb svarer til de af Økonomistyrelsen tidligere opkrævede beløb. Det bemærkes, at regnskabet indeholder en udgift til bankrenter. Kollektivboligerne er i gang med en renoveringsproces. I den anledning er optaget et byggelån, som i 2015 er omlagt til et prioritetslån med 20 års løbetid, 5 års afdragsfrihed og fast rente.

Aktivitetniveauet har i 2014 været særdeles højt. Der er påbegyndt en udskiftning af boligernes rørinstallationer på grund af et tiltagende antal vandskader i de seneste år. Rørene udskiftes især ved fraflytning. Udskiftningen forventes at være afsluttet i år 2017.

Der har i 2014 været særdeles mange flytteboliger (26) hvilket har betydet mange udgifter til istandsættelse. herunder som nævnt udskiftning af rør samt til nye køkkener.

Den 6-12-2013 blev boligernes kældre og elektriske installationer ramt af stormfloden. Arbejdet med at udbedre skaderne er afsluttet i 2014 og er blevet dækket af Stormrådet. Udgifterne til selvrisko blev på 30 t.kr.

26 boliger svarende til en 18,0% af boligerne fik nye lejere i 2014.

Strandlunds Kollektivboliger har fortsat ingen udlejningsproblemer, idet Gentofte Kommuen har anvisningsretten og en større venteliste med borgere i Gentofte Kommune, som ønsker at leje en kollektivbolig på Strandlund.

Beboernes gennemsnitsalder er i 2014 ikke opgjort, men er faldende.

Resultatopgørelse for perioden 1/1 - 31/12-2014.

	Konto	Note	Budget		1/1 -31/12 2013 t.kr.
			1/1 -31/12 2014 t.kr.	2014 t.kr. Ikke revideret	
Huslejeindtægter	40	1	10.302	9.834	9.977
Lejeindtægt fra nye køkkener	42	1	-356	0	-365
Indtægter			9.946	9.834	9.612
Andel til Fællescenteret	15	2	3.086	3.086	3.115
Løbende vedligeholdelse boliger m.v.	15		130	150	136
Skatter, afgifter og forsikringer	5, 7 og 8	3	1.241	1.204	1.186
Hensat til indvendig vedligeholdelse	25, 26	4	389	390	390
Hensat til udvendig vedligeholdelse	25, 26	5	535	535	535
Hensat til tekniske installationer	25, 26	6	250	250	250
Hensat til renoveringsudgifter	25, 26	7	1.295	1.075	1.171
Bankgebyrer m.v.	15		15	17	13
Revision 2013, afsat	16		21	21	21
Revision, regulering fra tidligere år	16		-1	0	-1
Varmeregnskab	10		0	0	0
Konsulentbistand	31		16	0	6
Diverse kontorholds- og mødeudgifter	15		0	30	24
Udgifter			6.977	6.758	6.846
Resultat før renter og afskrivninger			2.969	3.076	2.766
Afskrivninger (prioritetsafdrag)	1		-1.794	-1.669	-1.748
Prioritetsrenter	1		-325	-759	-371
Rentesikring	46		-600	-644	-600
Obligationsrenteindtægter	43		0	0	0
Bankrenteudgifter	43		-246	0	-18
Renter og afskrivninger			-2.965	-3.072	-2.737
Årets resultat			4	4	29

Årets overskud foreslås overført til posten "Overført årets resultat".

Balance pr. 31. dec. 2014

	Konto	Note	31. dec. 2014 t.kr.	31. dec. 2013 t.kr.
Nye køkkener	50	8	6.458	6.391
Ejendommen	50	9	22.685	20.216
Materielle anlægsaktiver			29.143	26.607
Tilgodehavender m.v.	54		421	641
Mellemregning med Fællescentret	54		0	0
Mellemregning med Ejerforeningen	54		0	0
Forudbetalte omkostninger	54		387	98
Tilgodehavende ej forfaldne obligationsrenter	54		0	0
Tilgodehavender			808	739
Obligationsbeholdning	53		0	0
Bankbeholdning	55		1.160	321
Likvide beholdninger			1.160	321
Omsætningsaktiver			1.968	1.060
Aktiver			31.111	27.667

Balance pr. 31. dec. 2014

	Konto	Note	31. dec. 2014 t.kr.	31. dec. 2013 t.kr.
Kollektivboligernes indskud	68 A		4.705	4.705
Overført årets resultat	63 A	10	62	58
Egenkapital			4.767	4.763
Indvendig vedligeholdelse	60	4	2.443	2.393
Udvendig vedligeholdelse	60	5	7	5
Tekniske installationer	60	6	1.866	1.962
Hensat til renovering	60		533	832
Andre hensættelser	60		31	31
Hensættelser m.m.			4.880	5.223
Prioritetsgæld	64	11	8.337	10.131
Langfristet gæld			8.337	10.131
Bygge kredit i Danske Bank			10.498	6.049
Mellemregning med beboerne	68 B		0	0
Mellemregning med Fællescentret	64 B		735	417
Skyldige omkostninger	69		1.894	1.084
Skyldige ej forfaldne prioritetsrenter	69		0	0
Kortfristet gæld			13.127	7.550
Gæld			21.464	17.681
Passiver			31.111	27.667

Forpligtelser

12

Noter

	01-jul 2004 kr.	01-feb 2011 kr.	01-jan 2012 kr.	01-jan 2013 kr.	01-jan 2014 kr.
--	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------

1. Huslejeindtægter

Huslejen pr. måned udgør for perioden:

2- værelses lejligheder, antal 116	4.455	5.005	5.105	5.205	5.405
3- værelses lejligheder, antal 28	5.569	6.256	6.381	6.506	6.756
Index	100,0	112,3	114,6	116,8	121,3
Gennemsnitlig huslejestigning:					2,0%
Boliger med nyt køkken:					98

Noter

	Noter i Fælles- centrets regnskab	Budget		1/1 -31/12 2013 t.kr
		1/1 -31/12 2014 t.kr	1/1 -31/12 2014 t.kr. Ikke revideret	
2. Andel i Fællescentret				
Vaskeri		49	45	54
Forpagtningsafgift		1	0	2
Fællescenterindtægter	7	1.832	1.750	1.738
Diverse indtægter		1.882	1.795	1.794
Tilskud til renholdelse af veje		0	10	10
Almindeligt driftstilskud		811	805	798
Huslejeindtægt Plejecentralen		399	399	396
Driftstilskud og huslejeindtægter		1.210	1.214	1.204
Indtægter, i alt		3.092	3.009	2.998
Lønudgifter	0	3.198	3.030	3.044
Vedligeholdelse, anskaffelser m.v.	1	602	425	383
Svømmehal, vedligeholdelse m.v.	2	101	125	162
Rengøring, rengøringsartikler m.v.		121	134	109
Skatter, afgifter og forsikring	4	983	1.021	926
Opvarmning		416	400	376
EI		460	500	490
Kontorhold		199	190	145
Beboerudgifter	5	270	288	195
Revision afsat		38	44	40
Revision, regulering tidligere år		-2	0	-4
Konsulentbistand		0	0	0
Hensættelser	6	1.077	1.223	1.545
Viderebetaling af tilskud til hjælp i restaurant		0	0	0
Udgifter, i alt		7.463	7.380	7.411
Renteindtægter		0	0	0
Renteudgifter af kreditforeningslån		0	0	0
Afskrivning på svømmehallen		-130	-130	-130
Renter og afskrivninger		-130	-130	-130
Underskud til fordeling		4.501	4.501	4.543
Ejerlejlighedsforeningen 66/210		1.415	1.415	1.428
Kollektivboliger 144/210		3.086	3.086	3.115
		4.501	4.501	4.543
Overført til næste år		0	0	0

Noter

	1/1 -31/12 2014 t.kr.	1/1 -31/12 2013 t.kr.
3. Skatter, afgifter og forsikringer		
Ejendomsskat	703	659
Renovationsafgift	326	329
Forsikring	212	198
Afgift elevatorialarm	0	0
Antenne afgift	0	0
	1.241	1.186
4. Hensat til indvendig vedligeholdelse		
Saldo 01.01.	2.393	2.175
Hensat i 2014, 9.060 m2 á 43,00 kr.	389	390
	2.782	2.565
Forbrug i året	-339	-172
Saldo 31.12.	2.443	2.393
5. Hensat til udvendig vedligeholdelse		
Saldo 01.01.	5	7
Hensat i 2014, 9.060 m2 á 59,00 kr.	535	535
	540	542
Forbrug i året	-533	-537
Saldo 31.12.	7	5
6. Hensat til tekniske installationer		
Saldo 01.01.	1.962	1.866
Hensat i året	250	250
Kursgevinst - tab ved udtræk og salg af obligationer	0	0
	2.212	2.116
Forbrug i året	-346	-154
Saldo 31.12.	1.866	1.962
7. Hensat til renovering		
Saldo 01.01.	832	889
Hensat i året	1.295	1.171
	2.127	2.060
Forbrug i året	-1.594	-1228
Saldo 31.12.	533	832

Noter

8. Nye køkkener

	31. dec. 2014 t.kr.	31. dec. 2013 t.kr.
Anskaffelsessum 01.01	8.220	7.776
Årets anskaffelser	423	444
Anskaffelser, 31.12	<u>8.643</u>	<u>8.220</u>
Afskrivninger, 01.01	1.829	1.464
Årets afskrivninger	356	365
Afskrivninger, 31.12	<u>2.185</u>	<u>1.829</u>
Bogført værdi, 31.12	<u>6.458</u>	<u>6.391</u>

9. Ejendommen

	31. dec. 2014 t.kr.	31. dec. 2013 t.kr.
Anskaffelsessum 01.01.	73.270	67.003
Renovering i 2014	4.263	6.267
Akkumuleret anskaffelsessum 31.12.	<u>77.533</u>	<u>73.270</u>
Afskrivninger 01.01.	53.054	51.306
Årets afskrivninger	1.794	1.748
Akkumulerede afskrivninger 31.12.	<u>54.848</u>	<u>53.054</u>
Bogført værdi 31.12.	<u>22.685</u>	<u>20.216</u>

Offentlig vurdering 01.10.2013 udgør:

Matr. Nr. 32 B Gentofte

287.000 t.kr.

Heraf grundværdi

52.501 t.kr.

Noter

	31-12-14	31-12-13
	t.kr.	t.kr.
10. Overført årets resultat		
Saldo 01.01.	58	29
Overført årets resultat	4	29
Saldo 31.12.	62	58

11. Prioritetsgæld

Realkredit Danmark	Rentetilpasning	2018	3.153	3.888
Realkredit Danmark	Rentetilpasning	2018	3.649	4.500
Realkredit Danmark	Rentetilpasning	2021	1.535	1.743
			8.337	10.131

12. Forpligtelser

Under tilgodehavender er indregnet 293.t. kr. i tilgodehavender/ forsikringserstatninger for 2012 og 2013 . Det er ikke endeligt afklaret med hvilke beløb forsikringsselskabet dækker skaderne.

Øvrige oplysninger**Statistikoplysninger**

	<u>Fraflyttede boliger</u>	<u>Beboeres gns.alder</u>	<u>Gns. udlejningstid</u>
2003	19	78,5	7,5
2004	23	78,3	7,1
2005	14	77,4	7,7
2006	8	77,8	7,9
2007	12	77,5	8,0
2008	12	77,2	8,2
2009	26	76,7	7,6
2010	13	76,7	8,0
2011	13	76,7	7,9
2012	17	77,1	7,8
2013	16	76,2	8,0
2014	26		