



EJERFORENINGEN NORDSTRAND
FREDERIKSHAVN

ÅRSRAPPORT

2015

34. REGNSKABSÅR

Årsrapport 2015 er godkendt på general-
forsamlingen den

Dirigent:

**Registrerede
Revisorer**

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Indholdsfortegnelse	1
Foreningsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Bestyrelsens beretning	5
Anvendt regnskabspraksis	6 og 7
Resultatopgørelse 1. januar til 31. december 2015	8
Aktiver 31. december 2015	9
Passiver 31. december 2015	10

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Ejerforeningen Nordstrand Frederikshavn
Administrator	Spar Nord Bolig
Vicevært	Tom Stendahl Pedersen Tlf: 22 82 13 65
Bestyrelse	Henrik Carlsen, formand Marianne Stenholm, næstformand Else Jepsen Mogens Bertelsen Margit Pedersen
Udvidet gennemgang	Part Nord Revision ApS Barfredsvej 47 9900 Frederikshavn
Pengeinstitutter	Spar Nord Bank Danmarksgade 48 9900 Frederikshavn

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og administrator har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Ejerforeningen Nordstrand.

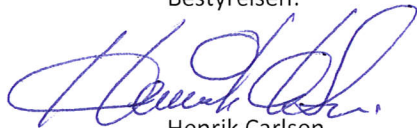
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med gældende regnskabsbestemmelser og i overensstemmelse med vedtægternes krav til regnskabsaflæggelse.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vor opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikshavn, den 7/3 2016

Bestyrelsen:



Henrik Carlsen
Formand



Marianne Stenholm
Næstformand

Mogens Bertelsen



Else Jepsen



Margit Pedersen

Administrator

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING

Til generalforsamlingen i Ejerforeningen Nordstrand, Frederikshavn

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejerforeningen Nordstrand for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter god regnskabsskik samt foreningens vedtægter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ejerboligforeningens ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med god regnskabsskik og anvendt regnskabspraksis. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder, der udarbejdes efter årsregnskabsloven

Dette kræver at vi overholder revisorloven og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i foreningen, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger, samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet,

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015, samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2015 i overensstemmelse med god regnskabsskik og anvendt regnskabspraksis.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Frederikshavn, den 2. marts 2016

Part Nord Revision ApS



Aa. Sørensen

Reg. Revisor

BESTYRELSENS BERETNING 2015

Der har i 2015 været afholdt 6 bestyrelsesmøder, ligesom bestyrelsen har været tilgængelig for personlig henvendelse (fra såvel ejere som lejere) på møder den 1. onsdag i hver måned.

Følgende har været behandlet i løbet af året:

Bestyrelsen har efter opfordring undersøgt muligheden for at indgå en kollektiv aftale om fælles TV/bredbånd. Bestyrelsen mente, at det ville være urealistisk at arbejde videre med, da det krævede en meget høj enighed og tilslutning fra ejerne.

Bestyrelsen fik på generalforsamlingen i 2014 mandat til at arbejde videre med en ny løsning til skrald og papir.

Efter vejledning og samarbejde med AVØ fik vi udarbejdet en plan over etablering af molokker, der anses som det perfekte nutidige affaldssystem.

Dette var til afstemning på generalforsamlingen i 2015 og blev ikke vedtaget.

Vi har i årets løb haft en del problemer med vandindtængen både mod vest og øst i blok A og B. Ved hjælp af håndværkere er problemet løst mod vest, men mod øst kan der ved bestemte vindretninger stadig være problemer, til trods for, at både ejendomsfunktionær og relevante håndværksfirmaer foreslået af såvel ejerforeningen samt lejlighedsejer har forsøgt for at finde årsagen.

De sidste fire vinduespartier mod øst monteres tidligt forår 2016, hvorefter vinduesudskiftningen mod syd/øst afsluttes allerede 2016 i stedet for som oprindeligt skitseret i 2020, så denne proces er gået langt over forventning.

Vi har i årets løb været plaget af et par indbrud i værksted og kontor, glasfyldningen i døren til værkstedet er ødelagt. Desuden blev der stjålet noget værktøj og ejerforeningens ældre bærbare PC. Glasskaderne blev dækket af forsikringen.

Vi har ved udgangen af 2015 sagt farvel til Lars Fogh-Andersen og ansat Spar Nord Bolig som ny administrator.

Vi har i bestyrelsen igen i år på alle mulige måder forsøgt at holde vores udgifter nede, så udgifter til indfrielsen af lånet 2018 bliver så lempeligt som muligt.

Bl.a. har vi valgt at få ejendomsfunktionæren til at male udendørslamperne fremfor at investere i nye.

Desuden har vi i modsætning til tidligere år fået ejendomsfunktionæren til at stå for snerydning på vores indkørselsvej, hvilket er blevet lettere efter anskaffelse af den nye traktor.

Af andre opgaver, som bestyrelsen har stået for, kan nævnes reception i anledning af ejendomsfunktionær Tom Pedersens 25-års jubilæum i maj, udarbejdelse af altanregulativ, maling af fællesarealerne i kældrene efter en vellykket oprydningsdag, og dertil mange debatter om udendørs vedligehold af bygninger - fremtidig renovering af opgange - udendørsområder og lign.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejerforeningen Nordstrand er aflagt i overensstemmelse med god regnskabsskik og anvendt regnskabspraksis.

Resultatopgørelsens opstillingsform er tilpasset foreningens aktiviteter.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde foreningen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå foreningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominal beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Bidrag fra medlemmer

Som indtægtskriterium er anvendt faktureringsprincippet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og vedligeholdelse.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge samt andre omkostninger til social sikring mv. til foreningens medarbejdere.

Henlæggelse til grundfond

Henlæggelsen beregnes på grundlag af godkendt budget for det pågældende år.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0%

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	2015	2014
Indbetalinger		
Bidrag fra medlemmerne	2.536.601	2.528.084
heraf a'conto varme og vand	-1.000.192	-995.358
El-indtægter fryserie mv. i skure	1.800	1.600
El-indtægter garager	1.038	785
Arealleje garager	711	711
Indtægter ejerskiftegebyr og p-pladser	3.300	3.300
	<hr/>	<hr/>
Bidrag til fællesudgifter	1.543.258	1.539.122
	<hr/>	<hr/>
Lønninger		
Løn incl. Arbejdsmarkedsbidrag	-361.218	-363.008
ATP og lønsumsafgift	-28.252	-29.924
Arbejdstøj/julegaver mv.	-1.103	-1.125
	<hr/>	<hr/>
	-390.573	-394.057
	<hr/>	<hr/>
Andre omkostninger		
EL	-75.639	-78.159
Forsikringer	-90.896	-91.412
Bestyrelseshonorar	-20.200	-22.475
Kontorartikler	-793	-1.137
Porto	0	-129
Kontingenter og abonnementer	0	-961
EDB-udgifter, gebyr mv.	-6.061	-7.067
Telefon	-6.718	-7.491
Renovation og rengøring	-45.246	-45.752
Snerydning	-980	-4.625
Administration	-95.790	-93.000
Advokat	0	-3.000
Revision og regnskabsassistance	-14.375	-23.125
Drift arbejdsredskaber	-4.878	-6.787
Øl og vand mv.	-4.039	-2.103
Gaver og blomster, mv	-5.525	0
Mindre anskaffelser m.m.	-5.931	-603
	<hr/>	<hr/>
	-377.071	-387.826
	<hr/>	<hr/>
Afskrivninger	-16.198	8.716
	<hr/>	<hr/>
Resultat før renter og henlæggelser	759.416	765.955
	<hr/>	<hr/>
Andre finansielle indtægter	1.055	943
Andre finansielle udgifter	-190.203	-202.230
	<hr/>	<hr/>
Resultat før henlæggelser	570.268	564.668
	<hr/>	<hr/>
Henlæggelse til grundfond	7.760 kwm a 51,04	-396.020
	<hr/>	<hr/>
ÅRETS RESULTAT	174.248	168.648
	<hr/>	<hr/>
RESULTATDISPONERING		
Henlæggelse til kapitalkonto	174.248	168.648
	<hr/>	<hr/>

BALANCE 31. DECEMBER

Aktiver	2015	2014
Driftsmidler saldo primo	80990	0
Tilgang i året	0	80.990
Afskrivning primo	-5.399	0
Årets afskrivning	-16.198	-5.399
Saldo ultimo året	59.393	75.591
Anlægsaktiver	59.393	75.591
Tilgodehavende medlemmer	600	0
Øvrige tilgodehavender	1.720	3.735
Tilgodehavender	2.320	3.735
Spar Nord 457-03-82956	589.134	213.155
Spar Nord 456-97-01525	76.146	78.862
Spar Nord 457-73-52319	89.386	71.552
Likvide beholdninger	754.666	363.569
Omsætningsaktiver	756.986	367.304
Aktiver i alt	816.379	442.895

BALANCE 31. DECEMBER

Passiver	2015	2014
Grundfond		
Saldo primo	-4.076.745	-4.318.100
Henlæggelse i året	396.020	396.020
	<u>-3.680.725</u>	<u>-3.922.080</u>
Renovering af altaner/kummer	-23.734	-12.776
Renovering af facader	-26.541	-14.652
Renovering af arkader	-2.196	-455
P-pladsen	-1.081	0
Kloakservice	0	-29.954
Haveanlæg/fliser	-1.152	-6.714
Tagreparation/vedligehold	-6.787	-7.237
Eftersyn, elektrolyse	-10.455	-7.396
Elektrikere	-9.324	-33.544
Varmeanlæg	-5.256	-35.012
Malerarbejde gavle/skure	-143	-1.370
Daglig vedligeholdelse	-3.885	-5.555
	<u>-90.554</u>	<u>-154.665</u>
Grundfond ultimo året	<u>-3.771.279</u>	<u>-4.076.745</u>
Kapitalkonto		
Saldo primo året	1.317.507	1.148.859
Resultatdisponering	174.248	168.648
Kapitalkonto ultimo året	<u>1.491.755</u>	<u>1.317.507</u>
Vaskeri saldo primo	52.170	40.893
Indbetalt fra medlemmer	41.900	43.750
Varekøb	-9.931	-9.137
Vaskerikort	-1.988	-1.313
Forbrug el	-15.520	-14.490
Reparation og vedligehold	-3.148	0
Forbrug, varme og vand	-7.877	-7.533
Vaskeri saldo ultimo	<u>55.606</u>	<u>52.170</u>
Gildesal saldo primo	11.894	9.351
Indbetalt fra medlemmer	9.163	7.900
Vedligeholdelse	-703	-1.426
Mindre anskaffelser	-549	-3.931
Gildesal saldo ultimo	<u>19.805</u>	<u>11.894</u>
EGENKAPITAL	<u>-2.204.113</u>	<u>-2.695.174</u>
Spar Nord 380-88-91149, valutalån	2.450.000	2.570.000
Gæld til medlemmer	12.216	10.745
Varmeregnskab	186.308	129.665
Skyldige forbrugsafgifter	180.125	194.681
Skyldige omkostninger	25.008	78.287
Skyldige feriepenge, A-skat mv.	10.999	16.675
Forudbetalinger facaderenovering	155.836	138.016
Gældsforpligtelser	<u>3.020.492</u>	<u>3.138.069</u>
Passiver	<u>816.379</u>	<u>442.895</u>