

Andelsboligforeningen

Stubmøllevej 12-16
2450 København SV
CVR-nr. 72 09 13 10

ÅRSRAPPORT 2014/15

Administrator:

**SJELDANI Boligadministration
P. Knudsens Gade 1
2450 København SV**

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	3
Administrator- og bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors påtegning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen Stubmøllevej 12-16

Beliggende

Stubmøllevej 12-16
2450 København SV
matr. nr. 314
CVR-nr. 72 09 13 10

Bestyrelse

Dennis Bavnhøj, formand
Morten Fals
Klaus Kofod

Administrator

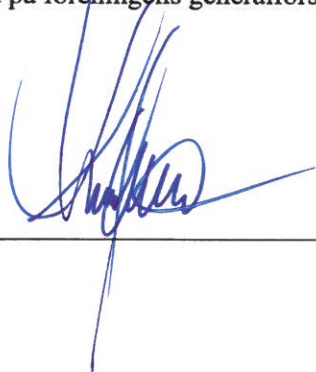
SJELDANI Boligadministration
P. Knudsens Gade 1
2450 København SV

Revision

KvalitetsRevision
Godkendt Revisionspartnerselskab
Vestre Kaj 16 tv
4700 Næstved

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 29 / 10 2015

Dirigent:



Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Stubmøllevej 12-16.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

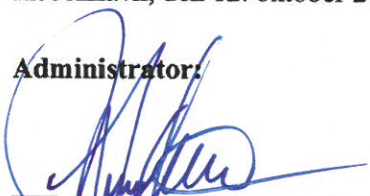
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2015 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2014 – 30. juni 2015.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 12. oktober 2015


Administrator:



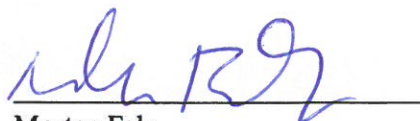
SJELDANI Boligadministration

København, den 12. oktober 2015

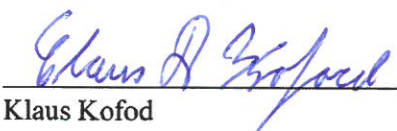
Bestyrelsen:



Dennis Bavnhøj, formand



Morten Fals



Klaus Kofod

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Stubmøllevej 12-16

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Stubmøllevej 12-16 for regnskabsåret 1. juli 2014 – 30. juni 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 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 for den udførte revision

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.

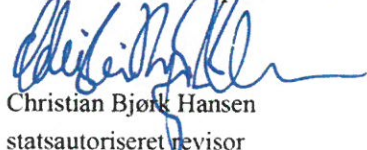
Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2015 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2014 – 30. juni 2015 i overensstemmelse med årsregnskabslovens, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

Næstved, 12. oktober 2015

KvalitetsRevision

Godkendt Revisionspartnerselskab



Christian Bjørk Hansen
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Stubmøllevej 12-16 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

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

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger samt at give oplysning om andelenes værdi.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

Indtægter

Boligafgift og opkrævninger vedrørende finansiering som vedrører regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger m.v.).

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 kostpris på balancedagen. I tilfælde hvor genindvindingsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Nedskrivningen indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

”Overført resultat m.v.” indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, nedskrivninger på ejendommen samt resterende overførsel af årets resultat.

Under ”andre reserver” indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af fremtidig finansiering af ejendommen m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

Nøgletal

De i note 19 anførte nøgletal har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 18. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse for 2014/15

		2014/15	2013/14
	Note	kr.	kr.
Indtægter			
Boligafgift, leje m.m.	1	428.736	410.049
Indtægter i alt		428.736	410.049
Omkostninger			
Ejendomsskat og forsikringer	2	94.147	94.320
Forbrugsafgifter	3	75.231	82.307
Renholdelse	4	25.895	25.824
Vedligeholdelse, løbende	5	44.820	96.534
Administrationsomkostninger	6	59.543	66.515
Omkostninger i alt		299.636	365.500
Resultat før finansielle poster		129.100	44.549
Finansielle indtægter	7	141	172
Finansielle omkostninger	8	42.582	43.843
Finansielle poster, netto		42.441	43.671
Resultat før skat		86.659	878
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		86.659	878
Forslag til resultatdisponering:			
Reserveret til vedligeholdelse		86.659	
Betalte prioritetsafdrag		27.522	
Overført restandel af årets resultat		-27.522	
Disponeret i alt		86.659	

Balance pr. 30. juni 2015

		2015	2014
Aktiver	Note	kr.	kr.
Ejendommen, matr. nr. 314, Stubmøllevej 12-16 er indregnet til kostprisen som udgør 1.351.030 kr.	9	1.351.030	1.351.030
Den offentlige ejendomsvurdering udgør 15.900.000 kr.			
Materielle anlægsaktiver		1.351.030	1.351.030
Anlægsaktiver		1.351.030	1.351.030
Restancer, andelshavere		11.494	16.216
Varmeregnskab, netto		0	5.773
Andre tilgodehavender	10	2.590	10.383
Tilgodehavender		14.084	32.372
Likvide beholdninger	11	996.995	958.621
Omsætningsaktiver		1.011.079	990.993
Aktiver		2.362.109	2.342.023

Balance pr. 30. juni 2015

		2015	2014
	Note	kr.	kr.
Passiver			
Andelsindskud		48.600	48.600
Overført resultat m.v.		819.228	819.228
		<u>867.828</u>	<u>867.828</u>
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserve til vedligeholdelse		585.907	499.248
Andre reserver		<u>585.907</u>	<u>499.248</u>
Egenkapital	12	<u>1.453.735</u>	<u>1.367.076</u>
Prioritetsgæld	13	888.716	916.238
Deposita		0	24.870
Varmeregnskab, netto	14	2.365	1
Øvrig gæld	15	17.293	33.838
Gældsforpligtelser	16	<u>908.374</u>	<u>974.947</u>
Passiver		<u>2.362.109</u>	<u>2.342.023</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser mv.	17		
Beregning af andelsværdi	18		
Nøgletal	19		

Noter til resultatopgørelse for 2014/15

	2014/15	2013/14
Antal lejemål	kr.	kr.
Note 1. Boligafgift, leje m.m.		
Boligafgift	16	398.736
Erhvervsleje	2	11.313
	18	410.049
Note 2. Ejendomsskat og forsikringer		
Ejendomsskatter	81.032	80.250
Forsikringer	13.115	14.070
	94.147	94.320
Note 3. Forbrugsafgifter		
Vand	32.335	32.874
El m.m.	7.503	15.440
Renovation	35.393	33.993
	75.231	82.307
Note 4. Renholdelse		
Viceværtsservice	0	0
Snerydning	7.800	7.800
Trappevask	18.095	18.024
	25.895	25.824
Note 5. Vedligeholdelse, løbende		
Snedker og Tømrer	0	6.945
Haveanlæg/AB Tegholmsholmsgården m.m.	27.750	1.563
Maler	0	11.000
Murer	0	45.250
VVS	17.070	20.000
Låseservice	0	2.009
Småanskaffelser	0	9.767
	44.820	96.534

Noter til resultatopgørelse for 2014/15

	<u>2014/15</u> kr.	<u>2013/14</u> kr.
Note 6. Administrationsomkostninger		
Kontorhold	573	385
Generalforsamlinger og møder	0	399
Repræsentation	0	495
Forventet tab på debitorer	5.949	0
Administrationshonorar	27.182	26.500
Revision og regnskabsmæssig assistance	13.000	21.250
Varmeregnskabshonorar	5.846	5.811
Diverse	2.227	3.611
Serviceabonnementer	3.359	4.706
Gebyrer	1.407	3.358
	<u>59.543</u>	<u>66.515</u>
Note 7. Finansielle indtægter		
Renteindtægter bank	141	172
	<u>141</u>	<u>172</u>
Note 8. Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter og bidrag	42.582	43.843
	<u>42.582</u>	<u>43.843</u>

Noter til balancen for 2015

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Note 9. Ejendommen, matr. nr. 314 Stubmøllevej 12-16		
Kostpris pr. 1. januar	<u>1.351.030</u>	<u>1.351.030</u>
Kostpris pr. 31. december	<u>1.351.030</u>	<u>1.351.030</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>1.351.030</u>	<u>1.351.030</u>
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2013	<u>15.900.000</u>	<u>15.900.000</u>
Note 10. Andre tilgodehavender		
Periodeafgrænsningsposter	2.312	2.005
Mellemregning, administrator	<u>278</u>	<u>8.378</u>
	<u>2.590</u>	<u>10.383</u>
Note 11. Likvide beholdninger		
Nordea 4381 462 590	<u>996.995</u>	<u>958.621</u>
	<u>996.995</u>	<u>958.621</u>

Noter til balancen for 2015

Note 12. Egenkapital

	Andels- indskud	Overført resultat m.v.	Andre reserver	Egenkapital i alt
Saldo pr. 1. juli	48.600	819.228	499.248	1.367.076
Overført af årets resultat i øvrigt:				
Betalte prioritetsafdrag	0	27.522	0	27.522
Afsat til fremtidig vedligeholdelse	0	0	86.659	86.659
Rest af årets resultat	0	-27.522	0	-27.522
Saldo pr. 30. juni	48.600	819.228	585.907	1.453.735

Noter til balancen for 2015

Note 13. Prioritetsgæld

	Kurs	Rest- løbetid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf før- ste års afdrag	Kursværdi
Nykredit 4%, fast rente	100	20,5	42.582	27.522	888.716	28.639	888.716
			42.582	27.522	888.716	28.639	888.716

Noter til balancen 2015

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Note 14. Varmeregnskab		
Varmeregnskab, netto	-3.635	-5.773
Tilbageholdt vedr. afregning af varme	6.000	0
	<u>2.365</u>	<u>-5.773</u>
Note 15. Anden gæld		
Revision og regnskabsmæssig assistance	11.875	21.250
Øvrige gældsposter	5.418	12.588
	<u>17.293</u>	<u>33.838</u>

Note 16. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 860.077 langfristede gældsforpligtelser.

Den langfristede gæld består af prioritetsgæld. Der henvises i øvrigt til note 13.

Hæftelsesforhold

Ifølge vedtægternes § 5 hæfter medlemmerne alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen. Dog hæfter medlemmerne personligt og pro rata for prioritetsgæld og lån til pengeinstitutter i det omfang, kreditorerne har taget forbehold herom. Administrator har oplyst, at kreditinstitutterne ikke har taget sådanne forbehold.

Note 17. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser mv.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på tkr. 889 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2015 udgør tkr. 1.351.

Foreningen har udstedt et ejerpantebrev på i alt tkr. 800, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

I henhold til retspraksis vil salg af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål solgt efter den 18. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf.

Noter til balancen 2015

Note 18. Beregning af andelsværdi

Andelskronens værdi kan maksimalt opgøres efter en af nedenstående metoder i henhold til "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" samt foreningens vedtægter.

Andelskroneværdi med udgangspunkt i ejendommens anskaffelsespris

	<u>kr.</u>
1.453.735 / 48.600 =	29,91

Andelskroneværdi med udgangspunkt i ejendommens kontantværdi

		<u>Kr.</u>
Egenkapital ifølge årsregnskab		1.453.735
Hensættelse til fremtidig vedligeholdelse		-585.907
Offentlig ejendomsvurdering (kontantværdi) pr. 1. oktober 2013	15.900.000	
Ejendommens bogførte værdi	<u>-1.351.030</u>	14.548.970
Kursværdi af prioritetsgæld	-888.716	
Nominel værdi af prioritetsgæld	<u>888.716</u>	0
Reguleret egenkapital		<u>15.416.798</u>
	<u>15.416.798</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone:	48.600	<u>317,22</u>

Bestyrelsen foreslår en andelskroneværdi på kr. 317,22. Ved sidste ordinære generalforsamling blev andelskroneværdien fastsat til kr. 317,22.

I henhold til vedtægter er andelskronens værdi gældende fra generalforsamlingsdagen og frem til den efterfølgende ordinære generalforsamling.

Værdien skal dog nedsættes, såfremt foreningen modtager en ny kontantvurdering, der medfører, at andelskronens værdi ikke kan opretholdes.

Ligeledes skal værdien reguleres såfremt kursværdien på prioritetsgælden ændres i et omfang, der medfører, at salgsværdien overstiger maksimalbestemmelserne i lovgivningen.

Noter øvrige 2015

Note 19. Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Stubmøllevej 12-16 anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Felt nr.		Antal	BBR Areal, m2
B1	Andelsboliger	16	1008
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	2	64
B6	I alt	18	1072

	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?		X	
C2	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?		X	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:	Ikke aktuelt		

D1	Foreningens stiftelsesår	1983
D2	Ejendommens opførelsesår	1936

	Ja	Nej	
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
E2	Hvis ja, beskriv, hvilke hæftelser der er i foreningen:	Ikke aktuelt	

	Anskaffelsespris	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X

	Kr.	Gns. kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	14.832
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	547
	15.900.000	
	585.907	

Noter øvrige 2015

		Procent		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	3,68%		
		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 mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X	
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X	
		Gns. kr. pr. andels-m2 pr. år		
H1	Boligafgift	396		
H2	Erhvervslejeindtægter	469		
H3	Boliglejeindtægter	0		
		Forrige år	Sidste år	I år
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m2 (sidste 3 år)	(32)	1	86
		Gns. kr. pr. andels-m2		
K1	Andelsværdi	15.294		
K2	Gæld fratrukket omsætningsaktiver	-102		
K3	Teknisk andelsværdi	15.193		
		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m2)	163	90	42
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m2)	0	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m2)	163	90	42
		Procent		
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	33%		
	Alternativ værdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens værdi jf. andelskroneopgørelsen)	94%		
		Forrige år	Sidste år	I år
R	Årets afdrag pr. andels-m2 (sidste 3 år)	25	26	26