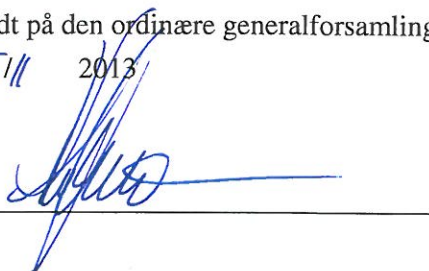


Andelsboligforeningen
Stubmøllevej 12 - 16

Årsrapport for 2012/13

Godkendt på den ordinære generalforsamling
den 25/11 2013



Indholdsfortegnelse

Oplysninger om andelsboligforeningen	1
Bestyrelses- og administratorpåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 1. juli 2012 - 30. juni 2013	7
Balance pr. 30. juni 2013	8
Noter	10
Andelskroneværdi	13

Oplysninger om andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen
Stubmøllevej 12 - 16
Stubmøllevej 12 kl tv
2450 København SV

Matr.nr. Kongens Enghave 314
CVR nr. 72 09 13 10
Regnskabsår 1. juli - 30. juni

Administration

SJELDANI Boligadministration
P. Knudsens Gade 1
2450 København SV

Revision

Revisionsinstituttet
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Skagensgade 1
Boks 76
2630 Tåstrup
Tlf. / Fax: 43 50 50 50 / 43 50 50 00
E-mail: kbhn@ri.dk

Bestyrelses- og administratorpåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2012/13 for Andelsboligforeningen Stubmøllevej 12 - 16.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2013 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013.


Andelskroneværdien opgøres med udgangspunkt i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2 samt foreningens vedtægter. Bestyrelsen foreslår en andelskroneværdi på kr. 317,20.

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 15. november 2013

Bestyrelse



Dennis Bavnhøj



Morten Fals

Keld Thodsen-Hede



Sabrina Djarling

Administrator



SJELDANI Boligadministration

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Stubmøllevej 12 - 16

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Stubmøllevej for regnskabsåret 2012/13, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen 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 vor 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 foreningens 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 foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om bestyrelsens valg af regnskabspraksis er passende, om bestyrelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vor 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 foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2013 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 2012/13 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

København, den 15. november 2013

Revisionsinstituttet

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Nils Jørgen Christiansen
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens 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 oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 5.

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, leje m.m. vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Forudbetalt eller ikke indbetalt boligafgift, leje m.m. er medtaget i balancen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejemål.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

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 medlemmernes andelskapital.

Reserver indeholder akkumuleret resultat.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes til pantebrevsrestgælden.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Andelskroneværdi

Andelskroneværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Resultatopgørelse for 1. juli 2012 - 30. juni 2013

Note			2011/12 t.kr.
1	Boligafgift, leje m.m.	420.276	429
	Indtægter	420.276	429
2	Administration	60.464	58
3	Vedligeholdelse	164.132	78
4	Renholdelse	53.708	55
5	Skatter, afgifter og forsikring	129.362	130
	Ejendommens omkostninger	407.666	321
	Resultat af ordinær drift	12.610	108
6	Finansielle indtægter	541	3
7	Finansielle omkostninger	45.056	46
	Resultat før skat	-31.905	65
	Skat	0	1
	Årets resultat	-31.905	64

Årets resultat foreslås af bestyrelsen overført til egenkapitalen.

Balance pr. 30. juni 2013

Note		2011/12
		t.kr.
	Aktiver	
8	Ejendom m.m.	1.351.030
		<hr/>
	Anlægsaktiver i alt	1.351.030
		<hr/>
	Øvrige tilgodehavender	9.444
	Fællesantenne	8.559
	Forudbetalte omkostninger	1.488
		<hr/>
	Tilgodehavender	19.491
		<hr/>
	Likvider	1.028.308
		<hr/>
	Omsætningsaktiver i alt	1.047.799
		<hr/>
	Aktiver i alt	2.398.829
		<hr/>

Balance pr. 30. juni 2013

Note		2011/12	t.kr.
	Passiver		
	Andelskapital	48.600	49
	Reserver	1.317.598	1.349
9	Egenkapital	1.366.198	1.398
10	Prioritetsgæld	942.687	968
	Deposita og fast forudbetalt husleje	9.270	15
	Langfristede gældsforpligtelser	951.957	983
	Mellemregning med beboere, netto	47.825	44
	Mellemregning, administrator	250	0
	Varmeregnskab, netto	14.099	-2
11	Anden gæld	18.500	20
	Kortfristede gældsforpligtelser	80.674	62
	Gældsforpligtelser i alt	1.032.629	1.045
	Passiver i alt	2.398.829	2.443
12	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser mv.		
13	Andelshavernes hæftelsesforhold		
14	Andelskroneværdi		

Noter

			2011/12 t.kr.
Note 1. Boligafgift, leje m.m.			
	Antal Lejemål		
Boligafgift	16	398.736	399
Erhvervsleje	2	21.540	30
	18	420.276	429
 Note 2. Administration			
Administrationshonorar		26.000	26
Revisionshonorar, beregnet		10.675	11
Regnskabsmæssig assistance		7.875	8
Varmeregnskabshonorar		7.569	5
Møder og generalforsamling		900	0
Bankgebyrer m.m.		2.578	4
Serviceabonnementer		3.144	0
Diverse		1.723	4
		60.464	58
 Note 3. Vedligeholdelse			
Dørtelefon		0	4
Elektriker		0	2
Glarmester		3.578	33
Haveanlæg m.m.		0	5
Hvidevarer		0	6
Låseservice		263	0
Småanskaffelser		237	10
Snedker og Tømrer		0	4
Varmeanlæg		762	0
Varmemåler og radiator		12.490	0
VVS-arbejde		146.802	7
Teknisk anlæg		0	7
		164.132	78

2011/12
t.kr.**Note 4. Renholdelse**

Rengøring	15.390	18
Renovation m.m.	30.518	29
Vicevært efter regning	7.800	8
	<u>53.708</u>	<u>55</u>

Note 5. Skatter, afgifter og forsikring

Ejendomsskat	77.668	73
Forsikringer	15.099	18
Vand	32.558	29
El m.m.	4.037	10
	<u>129.362</u>	<u>130</u>

Note 6. Finansielle indtægter

Renter, bank	541	3
	<u>541</u>	<u>3</u>

Note 7. Finansielle omkostninger

Prioritetsrenter	45.056	46
	<u>45.056</u>	<u>46</u>

Note 8. Ejendom m.m.

	Ejendom	
Saldo, primo	1.351.030	879
Forbedringer/tilgang	0	472
	<u>1.351.030</u>	<u>1.351</u>
Offentlig ejendomsvurdering (kontantværdi) pr. 1. oktober 2012	<u>15.900.000</u>	<u>15.900</u>

2011/12
t.kr.

Note 9. Egenkapital*Andelskapital*

Saldo, primo	48.600	49
	48.600	49

Reserver

Saldo, primo	1.349.503	1.286
Årets resultat	-31.905	64
	1.317.598	1.350
	1.366.198	1.398

Note 10. Prioritetsgæld

	Kursværdi	Nominel værdi	
Nykredit 4%, fast rente, restløbetid 23,5 år	942.687	942.687	968
	942.687	942.687	968
Samlede afdrag på prioritetsgælden		25.416	24

Note 11. Anden gæld

Revisionshonorar, beregnet	18.500	18
Gæld i øvrigt	0	1
	18.500	20

Note 12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser mv.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på t.kr. 943 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2013 udgør t.kr. 1.351.

Foreningen har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 800, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger, og som forefindes i bankdepot.

Der er afgivet garanti i henhold til vedtægternes § 16 på kr. 151.778.

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.

Note 13. Andelshavernes 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 14. Andelskroneværdi

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

1.366.198 / 48.600 =	<u>28,11</u>
----------------------	--------------

Andelskroneværdi med udgangspunkt i ejendommens kontantværdi

Egenkapital ifølge årsregnskab		1.366.198
Hensættelse til fremtidig vedligeholdelse m.m.		-499.248
Offentlig ejendomsvurdering (kontantværdi) pr. 1. oktober 2012	15.900.000	
Ejendommens bogførte værdi	-1.351.030	14.548.970
Kursværdi af prioritetsgæld	<u>-942.687</u>	
Nominal værdi af prioritetsgæld	942.687	0
Reguleret egenkapital		<u>15.415.920</u>
15.415.920 / 48.600 =		<u>317,20</u>

Bestyrelsen foreslår en andelskroneværdi på kr. 317,20. Ved sidste ordinære generalforsamling blev andelskroneværdien fastsat til kr. 317,20.

I henhold til vedtægter er andelskronens værdi gældende fra generalforsamlingsdatoen 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.