

**ANDELSBOLIGFORENINGEN
STUBMØLLEVEJ 12-16**

ÅRSRAPPORT FOR 2009/10

Andelsboligforeningen Stubmøllevvej 12-16

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelses- og administrationspåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning	2
Anvendt regnskabspraksis	3
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter til regnskabet	8
Andelskroneopgørelse	14

Adresse: Stubmøllevvej 12-16, 2450 København SV

CVR-nr.: 72 09 13 10

Andelsboligforeningen Stubmøllevej 12-16

Ledelses- og administratorpåtegning

Bestyrelsen og administrator har dags dato aflagt årsrapporten for Andelsboligforeningen Stubmøllevej 12-16.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anbefaler, at andelskronens værdi opgøres som anført i noten "Andelskroneopgørelse".

København, den 6 /10-2010

Bestyrelse

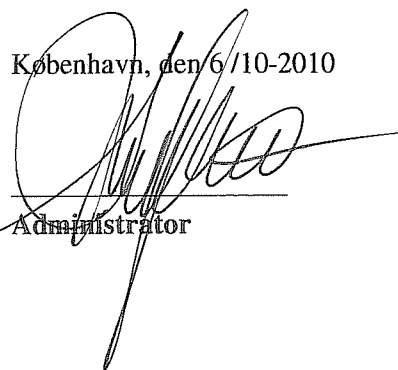


Dennis Bavnhøj
formand



Kjeld Thodsen-Hede
kasserer

København, den 6 /10-2010



Administrator

Andelsboligforeningen Stubmøllevej 12-16**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING****Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Stubmøllevej 12-16**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Stubmøllevej 12-16 for regnskabsåret 1.7.2009 - 30.6.2010, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført vor revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for foreningens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af bestyrelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af bestyrelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

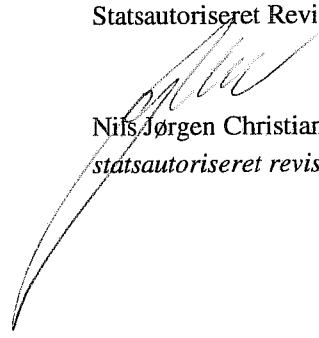
Andelsboligforeningen Stubmøllevej 12-16

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2010 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 6. oktober 2010

Revisionsinstituttet
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Nils Jørgen Christiansen
statsautoriseret revisor

Andelsboligforeningen Stubmøllevej 12-16

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Andelsboligforeningen Stubmøllevej 12-16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder. Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

RESULTATOPGØRELSE

Resultatopgørelsen er klassificeret efter foreningens art og aktiviteterens omfang samt foreningens ønsker med hensyn til præsentation af tallene.

Periodisering (indtægter/udgifter)

Alle væsentlige regnskabsposter er periodiseret således, at regnskabet indeholder udgifter og indtægter vedrørende regnskabsåret uanset betalingstidspunkt.

Boligafgift og leje

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opgjorte teoretiske boligafgift og leje.

Ikke indbetalt boligafgift og leje samt forudbetalt boligafgift og leje er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis tilgodehavende/forudbetalt boligafgift og leje.

Ejendommen inkl. anlæg

Ejendommen er optaget til anskaffelseskost med tillæg af værdien af foretagne forbedringer.

Der foretages en systematisk vedligeholdelse af ejendommen, der sikrer en god vedligeholdelsesstand, og ejendommen antages derfor ikke at være udsat for løbende værdiforringelse. Afskrivning på ejendommen anses for at udgøre et uvæsentligt beløb, der afskrives derfor ikke på ejendommen.

Anlæggene er optaget til anskaffelseskost med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivninger foretages over forventet levetid.

Porttelefon afskrives over 25 år.

Kabelnet afskrives over 10 år.

Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5, stk. 2 i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Andelsboligforeningen Stubmøllevej 12-16

RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN 01.07.2009 - 30.06.2010

Note			2008/09 t.kr.
1	Boligafgifter og leje	413.736	411
2	Andre indtægter	0	8
	Indtægter	413.736	419
3	Administrationsudgifter	70.782	59
4	Vedligeholdelsesudgifter	46.072	53
5	Renholdelse	24.988	37
6	Skatter, afgifter og forsikringer	155.020	154
	Udgifter	296.862	303
	Resultat før afskrivninger m.v.	116.874	116
8	Afskrivninger	665	1
	Resultat før finansielle poster m.v.	116.209	115
7	Finansielle poster, udgifter	35.644	33
	Resultat før foreningsskat	80.565	82
	Foreningsskat, udgifter	0	1
	Årets resultat	80.565	81

der foreslås overført til egenkapitalen

Andelsboligforeningen Stubmøllevej 12-16

BALANCE PR. 30.06.2010		2008/09	
Note			t.kr.
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
8	Ejendommen inkl. anlæg	1.355.695	1.360
	Materielle anlægsaktiver	<u>1.355.695</u>	<u>1.360</u>
	Omsætningsaktiver		
	Bankkonto	911.107	857
	Rådighedsbeløb	255	0
	Tilgodehavende boligafgift og leje	9.704	12
	Antenneregnskab	656	0
	Igangværende varmeregnskab	42.635	33
	Omsætningsaktiver i alt	<u>964.357</u>	<u>902</u>
	Aktiver i alt	<u>2.320.052</u>	<u>2.262</u>

Andelsboligforeningen Stubmøllevej 12-16

BALANCE PR. 30.06.2010			
Note			2008/09 t.kr.
	PASSIVER		
9	Egenkapital	1.237.440	1.157
	Gæld		
10	Prioritetsgæld	1.016.000	1.039
	Igangværende varmeregnskab	34.407	37
	Mellemregning beboere	3.973	0
11	Kreditorer	28.232	29
	Kortfristet gæld i alt	1.082.612	1.105
	Passiver i alt	2.320.052	2.262

I henhold til bestyrelsesforslag opgives andelen pr. 30.06.2010 til kr 317,20 (andelen var pr. 30.06.2009 kr. 317,20).

Andelsboligforeningen Stubmøllevej 12-16

NOTER TIL REGNSKABET

Note		2008/09 t.kr.
1 Boligafgifter og leje		
Boligafgift, 16 andelshavere	398.736	399
Erhvervsleje, 1 lejer	15.000	12
	<u>413.736</u>	<u>411</u>
2 Andre indtægter		
Gebyr vedr. salg af andele m.v.	0	8
	<u>0</u>	<u>8</u>
3 Administrationsudgifter		
Revision	13.000	13
Regnskabsudarbejdelse og skattemæssig assistance	8.000	16
Assistance omkring ekstraordinær andelskroneberegning	0	5
Regnskabsmæssig assistance, rest vedrørende tidligere år	6.438	11
Administrationshonorar, 1/1 - 30/6 2010	9.988	0
Varmehonorar	6.500	6
Kontorhold	2.281	1
EMO - energimærkning	15.538	0
Abonnementer m.v.	6.553	4
Bankgebyr m.v.	1.852	2
Diverse administrationsomkostninger	632	1
	<u>70.782</u>	<u>59</u>

Andelsboligforeningen Stubmøllevej 12-16

NOTER TIL REGNSKABET

Note		2008/09 t.kr.
4 Vedligeholdelsesudgifter		
Elektriker	2.653	0
VVS-arbejde	6.267	7
Kloakservice	3.370	0
Låseservice	29.072	2
Maler	1.963	0
Snedker og tømrer	1.961	0
Varmemålere	0	14
Postkasser	0	25
Antennedrift	0	4
Gårdmiljø	475	0
Diverse materialekøb	311	1
	<u>46.072</u>	<u>53</u>
5 Renholdelse		
Trappevask, ejendomsservice m.v.	17.188	29
Vivevært efter regning	7.800	8
	<u>24.988</u>	<u>37</u>
6 Skatter, afgifter og forsikringer		
Ejendomsskatter	92.577	86
El	8.663	9
Vand	40.459	46
Forsikringer	13.321	13
	<u>155.020</u>	<u>154</u>
7 Finansielle poster, udgifter		
Renteindtægt, bankindestående	-11.999	-15
Kurstab omlægning af prioritetslån mv	0	0
Betalte prioritetsrenter	47.643	48
	<u>35.644</u>	<u>33</u>

Andelsboligforeningen Stubmøllevej 12-16

NOTER TIL REGNSKABET

Note		2008/09 t.kr.
8	Ejendommen inkl. anlæg	
	Primo	878.615 879
	Akkumulerede forbedringer	472.415 472
		<u>1.351.030</u> <u>1.351</u>
	Porttelefon	
	Anskaffelsessum	16.360 17
	Afskrivning, primo	-14.630 -14
	Årets afskrivning	-665 -1
	Saldo	<u>1.065</u> <u>2</u>
	Kabelnet	
	Anskaffelsessum	36.000 36
	Afskrivning, primo	-28.800 -25
	Årets afskrivning	-3.600 -4
	Saldo	<u>3.600</u> <u>7</u>
	Ejendommen i alt pr. 30.06.2010	<u>1.355.695</u> <u>1.360</u>
	Ejendomsværdi i henhold til ejendomsvurderingen 1/10 2009	<u>15.600.000</u>

Andelsboligforeningen Stubmøllevvej 12-16

NOTER TIL REGNSKABET

Note		2008/09 t.kr.
9 Egenkapital		
<u>Andelskapital</u>		
Primo	48.600	49
Indskudt andelskapital i år	0	0
Andelskapital	<u>48.600</u>	<u>49</u>
<u>Reservefonden</u>		
Primo	1.108.275	1.027
Henlagt af årets resultat	80.565	81
Reservefonden	<u>1.188.840</u>	<u>1.108</u>
Egenkapital i alt pr. 30.06.2010	<u>1.237.440</u>	<u>1.157</u>

Andelsboligforeningen Stubmøllevej 12-16

NOTER TIL REGNSKABET

Note		2008/09 t.kr.
10 Prioritetsgæld		
Nykredit A/S kr. 1.111.000 - 4% fastrente lån m. afdrag	1.016.000	1.039
	<u>1.016.000</u>	<u>1.039</u>
De samlede prioritetsafdrag for perioden udgør <u>kr. 22.556</u> Kursværdien pr. 30.06.2010	<u>1.008.380</u>	
11 Kreditorer		
Skyldig revision og regnskabsmæssig assistance	21.000	29
	<u>21.000</u>	<u>29</u>

12 Garantier m.v.

Der er i ejendommen lyst ejerpantebrev på kr.800.000,
der forefindes i bankdepot.

13 Andelskroneopgørelse

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

Bestyrelsen kan i andelskroneberegningen med udgangspunkt i ejendommens handels-/ kontantværdi, efter en vurdering af ejendommens vedligeholdelsesstand, vurdere det hensigtsmæssigt at hensætte et beløb til fremtidig vedligeholdelse. Hensættelsen kan endvidere indeholde et beløb til imødegåelse af eventuelle fremtidige negative kursreguleringer på prioritetsgælden.

Andelsboligforeningen Stubmøllevej 12-16

NOTER TIL REGNSKABET

14 Andelskroneopgørelse

Andelskronens værdi kan maksimalt opgøres efter en af de 3 angivne metoder i henhold til "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" samt foreningens vedtægter.

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 generalforsamlingstidsdatoen og frem til den efterfølgende ordinære generalforsamling. Værdien skal dog nedsættes, såfremt foreningen modtager 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 den valgte værdi overstiger maksimalbestemmelserne i lovgivningen.

Andelskroneberegning med udgangspunkt i ejendommens anskaffelsesværdi:

$$\text{Andelskrone} = \frac{1.237.440}{48.600} = \underline{\underline{25,46}}$$

Andelsboligforeningen Stubmøllevej 12-16

NOTER TIL REGNSKABET

14 Andelskroneopgørelse

Beregning med udgangspunkt i ejendommensvurdering i 2009(inkl. hensættelse):

Egenkapital ifølge regnskab		1.237.440	
Hensat til fremtidig vedligeholdelse		-65.844	
Kontantværdi		15.600.000	
Ejendommens bogførte værdi		<u>-1.355.695</u>	15.415.901
	Nominielt	Kursværdi	
Prioritetsgæld	1.016.000	1.008.380	7.620
Reguleret egenkapital			<u>15.423.521</u>
Andelskroneværdi =	<u>15.423.521</u>	=	<u>317,36</u>
	48.600		

Ved opgørelsen af andelskroneværdien efter denne metode er der følgende 2 forhold, som foreningens bestyrelse ingen indflydelse har på:

- 1) Fald/stigning i den offentlige vurdering.
- 2) Børskursudviklingen for de papirer foreningen finansierer ejendommen m.m. med.

En ændring i ejendomsvurderingen vil medføre en tilsvarende ændring i andelskroneværdien. En renteændring vil medføre ændringer i kursværdien af de lån, der finansierer ejendommen. Dette vil medføre en stigning eller fald i andelskroneværdien.

Andelsboligforeningen Stubmøllevej 12-16

NOTER TIL REGNSKABET

14 Andelskroneopgørelse

Beregning med udgangspunkt i ejendommensvurdering i 2008(uden hensættelse):

Egenkapital ifølge regnskab		1.237.440	
Hensat til fremtidig vedligeholdelse		0	
Kontantværdi		15.600.000	
Ejendommens bogførte værdi		<u>-1.355.695</u>	15.481.745
	Nominielt	Kursværdi	
Prioritetsgæld	<u>1.016.000</u>	<u>1.008.380</u>	7.620
Reguleret egenkapital			<u>15.489.365</u>
Andelskroneværdi =	<u>15.489.365</u>	=	<u>318,71</u>
	48.600		

Ved opgørelsen af andelskroneværdien efter denne metode er der følgende 2 forhold, som foreningens bestyrelse ingen indflydelse har på:

- 1) Fald/stigning i den offentlige vurdering.
- 2) Børskursudviklingen for de papirer foreningen finansierer ejendommen m.m. med.

En ændring i ejendomsvurderingen vil medføre en tilsvarende ændring i andelskroneværdien. En renteændring vil medføre ændringer i kursværdien af de lån, der finansierer ejendommen. Dette vil medføre en stigning eller fald i andelskroneværdien.