

ANDELSBOLIGFORENINGEN
STUBMØLLEVEJ 12-16

ÅRSRAPPORT FOR 2008/09

INDHOLDSFORTEGNELSE

Beretning og bestyrelsens underskrift	1
Revisionspåtegning	2
Anvendt regnskabspraksis	3
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter til regnskabet	8
Andelskroneregning	13

Adresse: Stubmøllevej 12-16, 2450 København SV

CVR-nr.: 72 09 13 10

BESTYRELSENS PÅTEGNING

Årets resultat for 2008/2009 udviser et overskud på kr. 80.843, der er overført til egenkapitalen. Egenkapitalen udgør pr. 30.06.2008 kr. 1.156.875.

I bestyrelsen:

København, den / 2009

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Stubmøllevvej 12-16

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen Stubmøllevvej 12-16 for regnskabsåret 1.7.2008 - 30.6.2009, omfattende bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven.

Bestyrelsens ansvar for årsrapporten

Bestyrelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge en årsrapport, 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 en årsrapport, 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 årsrapporten 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 årsrapporten ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsrapporten. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsrapporten, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for foreningens udarbejdelse og aflæggelse af en årsrapport, 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 årsrapporten.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2009 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 3. oktober 2009

Revisionsinstituttet
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Nils Jørgen Christiansen
statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

De anvendte regnskabs- og vurderingsprincipper er uændrede i forhold til året før og er i øvrigt:

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 anskaffelsesværdi 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 anskaffelsesværdi 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 01.07.2008 - 30.06.2009

Note		2007/08	t.kr.
1	Boligaftager og leje	410.736	414
2	Diverse indtægter	8.668	6
	Indtægter	419.404	420
3	Administrationsudgifter	59.396	62
4	Vedligeholdelsesudgifter	53.335	6
5	Renholdelse	37.150	28
6	Skatter, afgifter og forsikringer	153.815	137
	Udgifter	303.696	233
	Resultat før afskrivninger m.v.	115.708	187
8	Afskrivninger	665	1
	Resultat før finansielle poster m.v.	115.043	186
7	Finansielle poster, udgifter	32.825	39
	Resultat før foreningsskat	82.218	147
	Foreningsskat, udgifter	1.375	0
	Årets resultat	80.843	147

der foreslås overført til egenkapitalen

Andelsboligforeningen Stubmøllevej 12-16

BALANCE PR. 30.06.2009

Note		2007/08 t.kr.
	AKTIVER	
	Anlægsaktiver	
8	Ejendommen inkl. anlæg	1.359.960 1.364
	Materielle anlægsaktiver	1.359.960 1.364
	Omsætningsaktiver	
	Amagerbanken 5225 1003580	857.580 814
	Rådighedsbeløb	255 0
	Tilgodehavende boligafgift og leje	11.860 2
	Igangværende varmeregnskab	32.725 27
	Omsætningsaktiver i alt	902.420 843
	Aktiver i alt	2.262.380 2.207

Andelsboligforeningen Stubmøllevvej 12-16

BALANCE PR. 30.06.2009

Note		2007/08 t.kr.
	PASSIVER	
9	Egenkapital	1.156.875
		<hr/>
	Gæld	
10	Prioritetsgæld	1.038.555
	Igangværende varmeregnskab	37.950
	Forudbetalt boligafgift m.v.	0
11	Kreditorer	29.000
		<hr/>
	Kortfristet gæld i alt	1.105.505
		<hr/>
	Passiver i alt	2.262.380
		<hr/>

I henhold til bestyrelsesforslag opgives andelen pr. 30.06.2009 til kr. 317,20 (andelen var pr. 30.06.2008 kr. 343,-).

Andelsboligforeningen Stubmøllevej 12-16

NOTER TIL REGNSKABET

Note		2007/08 t.kr.
1	Boligafgifter og leje	
	Boligafgift, 16 andelshavere	398.736 399
	Erhvervsleje, 1 lejer	12.000 15
		<hr/>
		410.736 414
		<hr/>
2	Diverse indtægter	
	Gebyr vedr. salg af andele m.v.	8.668 6
		<hr/>
		8.668 6
		<hr/>
3	Administrationsudgifter	
	Revision	13.000 13
	Bogføring, regnskabsudarbejdelse og skattemæssig assistance	16.000 16
	Assistance omkring ekstraordinær andelskroneberegning	5.000 0
	Regnskabsmæssig assistance, rest vedrørende tidligere år	10.688 15
	Varmehonorar	6.618 7
	Kontorhold	747 2
	Kontingenter, kurser m.v.	4.333 5
	Bankgebyr m.v.	2.180 3
	Diverse administrationsomkostninger	830 1
		<hr/>
		59.396 62
		<hr/>

NOTER TIL REGNSKABET

Note	2007/08 t.kr.	
4 Vedligeholdelsesudgifter		
Elektriker	0	1
VVS-arbejde	6.818	1
Låseservice	2.065	0
Varmemålere	13.958	0
Postkasser	25.431	
Antennedrift	4.349	3
Gårdmiljø - inkl. legepladsprojekt	0	0
Diverse materialekøb	714	1
	53.335	6
5 Renholdelse		
Trappevask, ejendomsservice m.v.	29.350	28
Diverse rengøring, Tegholm	7.800	0
	37.150	28
6 Skatter, afgifter og forsikringer		
Ejendomsskatter	86.005	80
El	9.114	7
Vand	45.435	37
Forsikringer	13.261	13
	153.815	137
7 Finansielle poster, udgifter		
Renteindtægt, bankindestående	-14.784	-9
Kurstab omlægning af prioritetslån mv	0	0
Betalte prioritetsrenter	47.609	48
	32.825	39

Andelsboligforeningen Stubmøllevej 12-16

NOTER TIL REGNSKABET

Note		2007/08 t.kr.
8	Ejendommen inkl. anlæg	
	Primo	878.615 879
	Akkumulerede forbedringer	472.415 472
		<hr/>
		1.351.030 1.351
		<hr/>
	Porttelefon	
	Anskaffelsessum	16.360 17
	Afskrivning, primo	-13.965 -14
	Årets afskrivning	-665 -1
		<hr/>
	Saldo	1.730 2
		<hr/>
	Kabelnet	
	Anskaffelsessum	36.000 36
	Afskrivning, primo	-25.200 -21
	Årets afskrivning	-3.600 -4
		<hr/>
	Saldo	7.200 11
		<hr/>
	Ejendommen i alt pr. 30.06.2009	1.359.960 1.364
		<hr/>
	Ejendomsværdi i henhold til ejendomsvurderingen for 2008	15.600.000

NOTER TIL REGNSKABET

Note		2007/08 t.kr.
9	Egenkapital	
	<u>Andelskapital</u>	
	Primo	48.600 49
	Indskudt andelskapital i år	0 0
	<u>Andelskapital</u>	<u>48.600 49</u>
	<u>Reservefonden</u>	
	Primo	1.027.432 880
	Henlagt af årets resultat	80.843 147
	<u>Reservefonden</u>	<u>1.108.275 1.027</u>
	<u>Egenkapital i alt pr. 30.06.2009</u>	<u>1.156.875 1.076</u>

NOTER TIL REGNSKABET

Note		2007/08 t.kr.
10 Prioritetsgæld		
Nykredit A/S kr. 1.111.000	1.038.555	1.060
	<u>1.038.555</u>	<u>1.060</u>
De samlede prioritetsafdrag for perioden udgør <u>kr. 21.675.</u> Kursværdien pr. 30.06.2009	<u>953.706</u>	
11 Kreditorer		
Skyldig revision og regnskabsmæssig assistance	29.000	29
	<u>29.000</u>	<u>29</u>
12 Garantier m.v.		
Der er i ejendommen lyst ejerpantebrev på <u>kr.800.000.</u> der forefindes i bankdepot.		

NOTER TIL REGNSKABET

13 Andelskroneberegning

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. 353,46. Ved sidste ordinære generalforsamling blev andelskroneværdien fastsat til kr. 349,72.

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:

$$\text{Andelskrone} = \frac{1.156.875}{48.600} = \underline{\underline{23,80}}$$

NOTER TIL REGNSKABET

13 Andelskroneberegning

Beregning med udgangspunkt i ejendommensvurdering i 2008(inkl. hensættelse):

Egenkapital ifølge regnskab		1.156.875	
Hensat til fremtidig vedligeholdelse		-65.844	
Kontantværdi		15.600.000	
Ejendommens bogførte værdi		<u>-1.359.960</u>	15.331.071
	Nominielt	Kursværdi	
Prioritetsgæld	1.038.555	953.706	84.849
Reguleret egenkapital			<u>15.415.920</u>
Andelskroneværdi =	<u>15.415.920</u>	=	<u>317,20</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. Ligeså vil en rentestigning medføre kursfald for de papirer, der finansierer ejendommen. Dette vil medføre en stigning eller fald i andelskroneværdien.

NOTER TIL REGNSKABET

13 Andelskroneberegning

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

Egenkapital ifølge regnskab		1.156.875	
Hensat til fremtidig vedligeholdelse		0	
Kontantværdi		15.600.000	
Ejendommens bogførte værdi		<u>-1.359.960</u>	15.396.915
	Nominielt	Kursværdi	
Prioritetsgæld	<u>1.038.555</u>	953.706	84.849
Reguleret egenkapital			<u>15.481.764</u>
Andelskroneværdi =	<u>15.481.764</u>	=	<u>318,55</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 ejendommensvurderingen vil medføre en tilsvarende ændring i andelskroneværdien. Ligeså vil en rentestigning medføre kursfald for de papirer, der finansierer ejendommen. Dette vil medføre en stigning eller fald i andelskroneværdien.

Ny andelskrone

Kgs . Enghave d. 6/4-2009

Som følge af et fald i den offentlige vurdering, hvilket bla. har indflydelse på andelskronen. Har bestyrelsen modtaget en ny andelskrone beregning fra vores revisor.

Den nye andelskrone fremgår af vedlagte bilag, og træder i kraft dags dato.

Ifølge gældende retningsline fra Abf er det ikke nødvendigt at afholde en general forsamling, men blot at meddele et fald i andelskronen, hvilket hermed er gjort.

Således er den tidligere udstedte suspendering af andelssalg ikke længere gældende.

Pbv.
Formand
Dennis Bavnhøj

Vedlagt//
Andelskrone beregning

Kopi af Abf svar

” ABF har modtaget foreningens henvendelse af 4. marts 2009, og der gives følgende kommentarer.

Hvis den offentlige vurdering ligger lavere end foreningens beregnede andelskrone, har bestyrelsen pligt til uden om generalforsamlingen at sætte andelskronen ned. Det vil sige, at revisor skal kontaktes med det samme, og alle salg skal suspenderes, indtil revisor har udregnet en ny andelskrone. Alt dette kan ske uden for generalforsamlingen. Såfremt bestyrelsen foretrækker at fastsætte andelskronen lavere end den offentlige vurdering og altså til en værdi foreningen selv fastsætter, skal dette vedtages på generalforsamlingen. Det skal bemærkes, at selvom bestyrelsen gerne vil sætte andelskronen lavere end den offentlige vurdering, skal værdien med det samme stadig reguleres ned til maximal beløbet, og derefter skal en generalforsamling vedtage den nye andelskrone.”