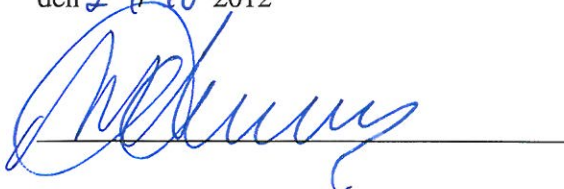


**Andelsboligforeningen
Stubmøllevej 12 - 16**

Årsrapport for 2011/12

Godkendt på den ordinære generalforsamling
den 24/10 2012



Indholdsfortegnelse

Oplysninger om andelsboligforeningen	1
Bestyrelses- og administratorpåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 1. juli 2011 - 30. juni 2012	7
Balance pr. 30. juni 2012	8
Noter	10
Andelskroneværdi	14

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 Administration

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 2011/12 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 2012 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 2012.

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 24. oktober 2012

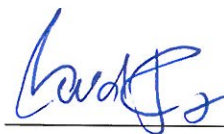
Bestyrelse



Dennis Bavnhøj

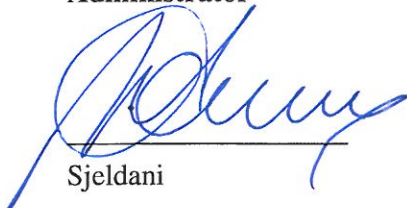


Morten Fals



Keld Thodsen-Hede

Administrator



Sjeldani

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Stubmøllevej 12 - 16

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Stubmøllevej for regnskabsåret 2011/12, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter. Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

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 2012 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 2011/12 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

København, den 24. oktober 2012

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.

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes levetid og en restværdi på kr. 0.

Porttelefon	10 år
Kabelnet	10 år

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 2011 - 30. juni 2012

Note		2010/11
		t.kr.
1	Boligafgift, leje m.m.	429.051
2	Andre indtægter	223
	Indtægter	429.274
3	Administration	58.312
4	Vedligeholdelse	78.432
5	Renholdelse	54.615
6	Skatter, afgifter og forsikring	129.544
7	Andre udgifter	0
	Ejendommens omkostninger	320.903
	Resultat af ordinær drift	108.370
8	Finansielle indtægter	2.969
9	Finansielle omkostninger	46.222
	Afskrivninger	0
	Resultat før skat	65.118
	Skat	1.156
	Årets resultat	63.962

Årets resultat foreslås af bestyrelsen overført til egenkapitalen.

Balance pr. 30. juni 2012

Note			2010/11 t.kr.
	Aktiver		
10	Ejendom m.m.	1.351.030	1.351
	Anlægsaktiver i alt	1.351.030	1.351
	Øvrige tilgodehavender	9.714	0
	Varmeregnskab, netto	1.968	12
	Fællesantenne	9.664	10
	Forudbetalte omkostninger	3.123	0
	Tilgodehavender	24.469	22
	Likvider	1.069.346	1.074
	Omsætningsaktiver i alt	1.093.815	1.097
	Aktiver i alt	2.444.845	2.448

Balance pr. 30. juni 2012

Note			2010/11 t.kr.
	Passiver		
	Andelskapital	48.600	49
	Reserver	1.349.504	1.286
11	Egenkapital	1.398.104	1.335
12	Prioritetsgæld	968.103	993
	Deposita og fast forudbetalt husleje	15.000	15
	Langfristede gældsforpligtelser	983.103	1.008
	Mellemregning med beboere, netto	43.682	41
	Mellemregning, administrator	100	0
13	Anden gæld	19.856	65
	Kortfristede gældsforpligtelser	63.638	106
	Gældsforpligtelser i alt	1.046.741	1.114
	Passiver i alt	2.444.845	2.448
14	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser mv.		
15	Andelshavernes hæftelsesforhold		
16	Andelskroneværdi		

Noter

			2010/11
			t.kr.
Note 1. Boligafgift, leje m.m.			
	Antal		
	Lejemål		
Boligafgift	16	398.736	399
Erhvervsleje	2	30.315	20
	18	429.051	419
Note 2. Andre indtægter			
Diverse		223	4
		223	4
Note 3. Administration			
Administrationshonorar		25.500	22
Revisionshonorar, beregnet		10.625	12
Regnskabsmæssig assistance		7.825	9
Varmeregnskabshonorar		5.710	6
Kontorhold		430	0
Bankgebyrer m.m.		4.496	3
Serviceabonnementer		0	3
Diverse		3.726	3
		58.312	58

2010/11
t.kr.**Note 4. Vedligeholdelse**

Elektriker	1.716	1
Glarmester	33.338	0
Haveanlæg m.m.	5.448	0
Hvidevarer	5.589	0
Låseservice	0	2
Murer	0	2
Småanskaffelser	10.026	1
Snedker og Tømrer	4.150	0
Varmeanlæg	0	6
VVS-arbejde	6.583	8
Diverse istandsættelse og vedligeholdelse	0	9
Teknisk anlæg	6.777	0
	78.432	28

Note 5. Renholdelse

Rengøring	18.406	18
Renovation m.m.	28.408	22
Vicevært efter regning	7.800	8
	54.615	48

Note 6. Skatter, afgifter og forsikring

Ejendomsskat	73.494	70
Forsikringer	17.681	14
Vand	29.167	37
El m.m.	9.203	9
	129.544	130

Note 7. Andre udgifter

Tab, kælderleje	0	17
	0	17

		2010/11 t.kr.
Note 8. Finansielle indtægter		
Renter, bank	2.969	3
	<u>2.969</u>	<u>3</u>
Note 9. Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter	46.222	47
	<u>46.222</u>	<u>47</u>
Note 10. 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 2011	<u>15.900.000</u>	<u>15.900</u>

2010/11
t.kr.**Note 11. Egenkapital***Andelskapital*

Saldo, primo	48.600	49
	48.600	49

Reserver

Saldo, primo	1.285.542	1.189
Årets resultat	63.962	97
	1.349.504	1.286
	1.398.104	1.335

Note 12. Prioritetsgæld

	Kursværdi	Nominel værdi	
Nykredit 4%, fast rente, restløbetid 23,5 år	968.103	968.103	993
	968.103	968.103	993
Samlede afdrag på prioritetsgælden		24.425	81

Note 13. Anden gæld

Revisionshonorar, beregnet	18.450	19
Gæld i øvrigt	1.406	47
	19.856	65

Note 14. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser mv.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på t.kr. 968 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2012 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 15. 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 16. 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

1.398.104 / 48.600 =	<u>28,77</u>
----------------------	--------------

Andelskroneværdi med udgangspunkt i ejendommens kontantværdi

Egenkapital ifølge årsregnskab		1.398.104
Offentlig ejendomsvurdering (kontantværdi) pr. 1. oktober 2011	15.900.000	
Ejendommens bogførte værdi	-1.351.030	14.548.970
Kursværdi af prioritetsgæld	<u>-968.103</u>	
Nominal værdi af prioritetsgæld	968.103	<u>0</u>
Reguleret egenkapital		<u>15.947.074</u>
15.947.074 / 48.600 =		<u>328,13</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.