

**Andelsboligforeningen
Tømrerbo**

Årsrapport for 2013

Godkendt på den ordinære generalforsamling
den 29/4 2014



Indholdsfortegnelse

Oplysninger om andelsboligforeningen	1
Bestyrelses- og administratorpåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2013	7
Balance pr. 31. december 2013	8
Noter	10
Nøgleoplysninger	14
Andelskroneværdi	16

Oplysninger om andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen

Tømrrerbo

v/ Claus Jørgensen

Åboulevard 10, 4. tv.

2200 København N

Matr.nr. 409, Udenbys Klædebo Kvarter

CVR nr. 31 09 57 78

Regnskabsår 1. januar - 31. december

Administration

REC-Administration A/S.

Islands Brygge 3

2300 København S

Tlf.: 39 20 56 77

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 2013 for Andelsboligforeningen Tømrerbo.

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. 31. december 2013 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

Andelskroneværdien opgøres med udgangspunkt i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2 samt foreningens vedtægter. Bestyrelsen foreslår en andelskroneværdi på kr. 2,25.

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

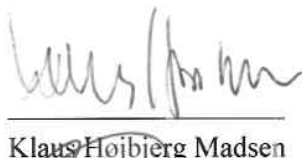
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. april 2014

Bestyrelse



Claus Jørgensen



Klaus Højbjerg Madsen



Birgit Rosendahl



Tobias Jagd



Jens Eyde-Nielsen

Administrator

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Tømrerbo

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Tømrerbo for regnskabsåret 2013, 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. 31. december 2013 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Supplerende oplysning vedrørende forståelsen af revisionen

Andelsboligforeningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 2013 medtaget det godkendte resultatbudget for 2013. Disse sammenligningstal har, som det også af årsregnskabet fremgår, ikke været underlagt revision.

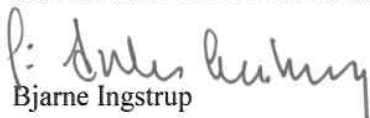
Supplerende oplysning vedrørende forståelse af regnskabet

Uden at tage forbehold herfor henleder vi opmærksomheden på note 11 i regnskabet, som viser, at foreningen har negative reserver på kr. 8.074.363. Ledelsen skal være opmærksom på, at de fremtidige driftsresultater skal dække det negative beløb.

København, den 28. april 2014

Revisionsinstituttet

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab


Bjarne Ingstrup

statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Tømrerbo 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.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realistiske aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift m.m. vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Forudbetalt eller ikke indbetalt boligafgift 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.

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 nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelskapital.

Reserver indeholder akkumuleret resultat samt reguleringen af dagsværdien på renteswappen.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes til pantebrevsrestgælden.

Renteswaps

Renteswaps værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til kr. 0. Efterfølgende indregnes renteswappen til dagsværdien på balancedagen. Årets regulering af dagsværdien på renteswappen føres direkte på egenkapitalen. Dagsværdien er opgjort af leverandøren af aftalen. Renteswappen indregnes under henholdsvis øvrige tilgodehavender og anden gæld. Værdien af renteswappen indgår i beregningen af andelskroneværdien med udgangspunkt i ejendommens kontantværdi.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Andelskroneværdi

Andelskroneværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2013

Urevideret budget 2013 t.kr.	Note			2012 t.kr.
1.692	1	Boligafgift m.m.	1.692.224	1.695
40	2	Andre indtægter	36.619	12
1.732		Indtægter	1.728.843	1.707
126	3	Administration	126.923	136
75	4	Vedligeholdelse	14.612	29
180	5	Renholdelse	180.919	170
144	6	Skatter, afgifter og forsikring	133.990	139
60	7	Andre udgifter	0	2
585		Ejendommens omkostninger	456.444	476
1.147		Resultat af ordinær drift	1.272.399	1.231
0	8	Finansielle indtægter	0	9
1.181	9	Finansielle omkostninger	1.289.617	1.241
-34		Årets resultat	-17.218	-1

Årets resultat foreslås af bestyrelsen overført til egenkapitalen.

Balance pr. 31. december 2013

Note		2012
		t.kr.
	Aktiver	
10	Ejendom m.m.	25.564.502
	Anlægsaktiver i alt	25.564.502
	Mellemregning med beboere, netto	32.850
	Øvrige tilgodehavender	496
	Vand- og varmeregnskab, netto	21.370
	Tilgodehavender	54.716
	Likvider	514
	Omsætningsaktiver i alt	55.230
	Aktiver i alt	25.619.732

Balance pr. 31. december 2013

Note		2012
		t.kr.
	Passiver	
	Andelskapital	867.875
	Reserver	-8.074.363
11	Egenkapital	-7.206.488
12	Prioritetsgæld	19.849.000
	Langfristede gældsforpligtelser	19.849.000
	Bankgæld m.m.	3.790.667
	Mellemregning med beboere, netto	0
	Varmeregnskab, netto	0
13	Anden gæld	9.186.553
	Kortfristede gældsforpligtelser	12.977.220
	Gældsforpligtelser i alt	32.826.220
	Passiver i alt	25.619.732
14	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser mv.	
15	Andelshavernes hæftelsesforhold	
16	Nøgleoplysninger	
17	Andelskroneværdi	

Noter

			2012
			t.kr.
Note 1. Boligafgift m.m.	Antal		
	Lejemål		
Boligafgift	20	1.350.045	1.309
Boligafgift erhverv	3	175.408	218
Kælderleje		10.440	10
Særlige moderniseringer, andelshavere		156.331	158
	23	1.692.224	1.695
Note 2. Andre indtægter			
Påkravsgebyr		2.450	0
Gebyr, manglende deltagelse i fællesarbejde		25.394	0
Diverse		8.775	12
		36.619	12
Note 3. Administration			
Administrationshonorar		43.000	40
Revisionshonorar, beregnet		17.625	15
Konsulenthonorar		0	13
Varmeregnskabshonorar		10.258	9
Transport		583	1
Møder og generalforsamling		1.536	3
Bankgebyrer m.m.		3.751	3
Serviceabonnementer		50.105	47
Diverse		65	5
		126.923	136

2012
t.kr.**Note 4. Vedligeholdelse**

Elektriker	0	17
Glarmester	2.623	0
Murer	0	4
Varmeanlæg	1.528	1
VVS	9.039	7
Diverse omkostninger, ejendom	1.422	0
	<u>14.612</u>	<u>29</u>

Note 5. Renholdelse

Løn	81.000	73
ATP m.m.	1.138	3
Sociale bidrag	1.082	0
Lønsumsafgift, refunderet	0	-10
Rengøring	14.250	23
Renovation m.m.	41.236	37
Skadedyrsbekæmpelse	0	3
Gårdlaug	40.886	41
Diverse	1.327	0
	<u>180.919</u>	<u>170</u>

Note 6. Skatter, afgifter og forsikring

Ejendomsskat	45.832	43
Forsikringer	35.339	28
Vand	43.727	60
El m.m.	11.491	8
Regulering varmeregnskab	-2.399	0
	<u>133.990</u>	<u>139</u>

Note 7. Andre udgifter

Tab, andelshavere	0	2
	<u>0</u>	<u>2</u>

		2012
		t.kr.
Note 8. Finansielle indtægter		
Diverse, lønsumsafgift	0	9
	<u>0</u>	<u>9</u>
Note 9. Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter	134.288	226
Betalinger, renteswap	872.823	738
Renter m.m., bank	281.709	281
Tilskud, privat byfornyelse/aftalt boligforbedring	0	-4
Diverse	797	0
	<u>1.289.617</u>	<u>1.241</u>
Note 10. Ejendom m.m.		
	Ejendom	
Saldo, primo	25.564.502	25.565
	<u>25.564.502</u>	<u>25.565</u>
Offentlig ejendomsvurdering (kontantværdi) pr. 1. oktober 2012	<u>24.200.000</u>	<u>24.200</u>
Note 11. Egenkapital		
<i>Andelskapital</i>		
Saldo, primo	867.875	868
	<u>867.875</u>	<u>868</u>
<i>Reserver</i>		
Saldo, primo	-11.469.292	-10.375
Årets resultat	-17.218	-1
Regulering af dagsværdien på renteswappen	3.412.147	-1.093
	<u>-8.074.363</u>	<u>-11.469</u>
	<u>-7.206.488</u>	<u>-10.601</u>

2012
t.kr.**Note 12. Prioritetsgæld**

	Kursværdi	Nominal værdi	
Nykredit var. %, cibor3 uden afdrag til udløb, restløbetid 24 år	19.055.040	19.849.000	19.849
	19.055.040	19.849.000	19.849

Note 13. Anden gæld

A-skat og ATP m.m.		6.516	49
Feriepenge, inkl. beregnet andel		1.302	9
Revisionshonorar, beregnet		17.625	15
Dagsværdi af renteswap (udløb 2037, p.t. er renten 4,82 % stigende til 5,50 % i 2018)		9.159.392	12.572
Gæld i øvrigt		1.718	0
		9.186.553	12.645

Note 14. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser mv.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på t.kr. 19.849 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør t.kr. 25.565.

Leverandøren af renteswapaftalen (Nykredit) kan i henhold til aftalen om renteswap kræve, at foreningen stiller yderligere sikkerhed. Leverandøren har skriftligt erklæret, at der ikke p.t. vil blive stillet krav om yderligere sikkerhed.

Note 15. Andelshavernes hæftelsesforhold

Ifølge vedtægternes § 5, stk. 1 og stk. 2 hæfter medlemmerne alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen. Dog hæfter medlemmerne personligt og pro rata for prioritetsgæld, renteswapaftaler og lån til pengeinstitutter i det omfang, kreditorerne har taget forbehold herom. Nykredit A/S (incl. renteswapaftalen) har oplyst, at de ikke har taget sådanne forbehold. Administrator har oplyst, at Arbejdernes Landsbank A/S ligeledes ikke har taget forbehold.

Note 16. Nøgleoplysninger

		Antal pr. 31. december 2013	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	20	1.582
B2	Erhvervsandele	3	154
B3	Boliglejemål	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	16	0
B6	I alt	39	1.736

		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprinde- lige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				
D1	Foreningens stiftelsesår	2007			
D2	Ejendommens opførelsesår	1939			

		Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		

		Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til be- regning af andelsværdien	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			kr.	Gns. kr. pr. m²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurde- ringsprincip		25.564.502	14.726
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		0	0

				%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			0
			Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
				Gns. kr. pr. andels-m² pr. år
H1	Boligafgift			879
H2	Erhvervslejeindtægter			0
H3	Boliglejeindtægter			0
		<i>Forrige år</i>	<i>Sidste år</i>	<i>I år</i>
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	8	-1	-10
				Gns. kr. pr. andels-m²
K1	Andelsværdi			-4.151
K2	Gæld - omsætningsaktiver			18.877
K3	Teknisk andelsværdi			14.726
		<i>Forrige år</i>	<i>Sidste år</i>	<i>I år</i>
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	27	17	8
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	0	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m ²)	27	17	8
				%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			8
		<i>Forrige år</i>	<i>Sidste år</i>	<i>I år</i>
R	Årets afdrag pr. andels-m ²	0	0	0

Note 17. 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

Egenkapital ifølge årsregnskab		-7.206.488
Dagsværdi på renteswap		9.159.392
Reguleret egenkapital		<u>1.952.904</u>
 1.952.904 / 867.875 =		<u>2,25</u>

Andelskroneværdi med udgangspunkt i ejendommens kontantværdi

Egenkapital ifølge årsregnskab		-7.206.488
Kontantværdi pr. 1. oktober 2012	24.200.000	
Ejendommens bogførte værdi	-25.564.502	-1.364.502
Kursværdi af prioritetsgæld	-19.055.040	
Nominel værdi af prioritetsgæld	19.849.000	793.960
Reguleret egenkapital		<u>-7.777.030</u>
 -7.777.030 / 867.875 =		<u>-8,96</u>

Bestyrelsen foreslår en andelskroneværdi på kr. 2,25, svarende til kr. 1.125 pr. m². Ved sidste ordinære generalforsamling blev andelskroneværdien fastsat til kr. 2,27, svarende til kr. 1.135 pr. m².

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

Værdien skal reguleres såfremt kursværdien på prioritetsgælden og/eller renteswappen ændres i et omfang, der medfører, at salgsværdien overstiger maksimalbestemmelserne i lovgivningen.