

**Andelsboligforeningen
Tømrerbo**

Årsrapport for 2014

Godkendt på den ordinære generalforsamling
den 5/5 2015

DILIGENT

A large, stylized handwritten signature in black ink, appearing to be 'MDF', is written over a horizontal line.

REC Administration A/S
Islands Brygge 3
2300 København S
Tlf. 39 20 61 61

Michael Dalfoss

Indholdsfortegnelse

Oplysninger om andelsboligforeningen	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2014	7
Balance pr. 31. december 2014	8
Noter	10
Nøgleoplysninger	14
Andelskroneværdi	16

Oplysninger om andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen

Tømrerbo

v/ Miriam Finseth

Åboulevard 10, 2. th.

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 61 61

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

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Tømrerbo.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

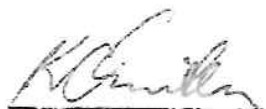
Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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 16. april 2015

Administrator



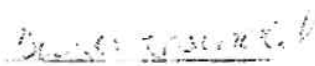
Bestyrelse



Miriam Finseth



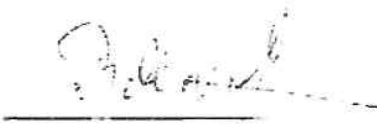
Klaus Højbjerg Madsen



Birgit Rosendal



Anna Bramming



Jens Eyde-Nielsen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Tømrerbo

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Tømrerbo for regnskabsåret 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar for den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført vores revision 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens 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 andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

Supplerende oplysning vedrørende forståelsen af revisionen

Andelsboligforeningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 2014 medtaget budgettal for ovennævnte år. Disse sammenligningstal har, som det også fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Supplerende oplysning vedrørende forståelse af regnskabet

Uden at tage forbehold herfor henleder vi opmærksomheden på note 10 i regnskabet, som viser, at foreningen har negative reserver på kr. 14.403.090. De negative reserver skyldes renteswappen.

København, den 16. april 2015

Revisionsinstituttet

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab


Bjarne Ingstrup

statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Tømrerbo er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, 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 de efter bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

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 realiserede aktiviteter.

Indtægter

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

Indtægter fra ventelistegebyrer m.m. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af

restgælden vedrørende indekslån samt renter af bankgæld. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

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.

Under reserver indregnes akkumuleret resultat og regulering af dagsværdien på renteswappen.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes til pantebrevsrestgælden. Beløbet er opført samlet og er således ikke opdelt i en kort- og langfristet del i henhold til årsregnskabslovens bestemmelser.

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.

Nøgleoplysninger

De anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Andelskroneværdi

Bestyrelsens forslag til andelskroneværdi fremgår af noten. Andelskroneværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2014

Urevideret budget 2014 t.kr.	Note		2013 t.kr.
1.671	1	Boligafgift m.m.	1.729.466
40	2	Andre indtægter	27.781
1.711		Indtægter	1.757.247
83	3	Administration	125.538
100	4	Vedligeholdelse	135.123
184	5	Renholdelse	200.149
147	6	Skatter, afgifter og forsikring	133.017
514		Ejendommens omkostninger	593.827
1.197		Resultat af ordinær drift	1.163.420
0	7	Finansielle indtægter	51
1.164	8	Finansielle omkostninger	1.334.745
33		Årets resultat	-171.274

Årets resultat foreslås af bestyrelsen overført til egenkapitalen.

Balance pr. 31. december 2014

Note		2013
		t.kr.
	Aktiver	
9	Ejendom m.m.	25.564.502
	Anlægsaktiver i alt	25.564.502
	Mellemregning med beboere, netto	16.547
	Øvrige tilgodehavender	11.970
	Vand- og varmeregnskab, netto	26.320
	Tilgodehavender	54.837
	Likvider	2.014
	Omsætningsaktiver i alt	56.851
	Aktiver i alt	25.621.353
		25.565
		25.565
		33
		0
		21
		54
		1
		55
		25.620

Balance pr. 31. december 2014

Note		2013
		t.kr.
	Passiver	
	Andelskapital	867.875
	Reserver	-14.403.090
10	Egenkapital	-13.535.215
11	Prioritetsgæld	19.849.000
	Dagsværdi af renteswap (udløb 2037, p.t. er renten 4,99 % stigende til 5,50 % i 2018)	15.316.846
	Anlægs lån bank	3.488.657
	Langfristede gældsforpligtelser	38.654.503
	Bankgæld m.m.	474.104
12	Anden gæld	27.961
	Kortfristede gældsforpligtelser	502.065
	Gældsforpligtelser i alt	39.156.568
	Passiver i alt	25.621.353
13	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser mv.	
14	Andelshavernes hæftelsesforhold	
15	Nøgleoplysninger	
16	Andelskroneværdi	

Noter

			2013 t.kr.
Note 1. Boligafgift m.m.			
	Antal		
	Lejemål		
Boligafgift	20	1.392.451	1.350
Boligafgift erhverv	3	170.244	176
Kælderleje		10.440	10
Særlige moderniseringer, andelshavere			
Tillægget nedskrives med 10% årligt. Første nedskrivning sker pr. 1. januar 2015		156.331	156
	23	1.729.466	1.692
Note 2. Andre indtægter			
Påkravsgebyr		0	3
Gebyr, manglende deltagelse i fællesarbejde		25.200	25
Diverse		2.581	9
		27.781	37
Note 3. Administration			
Administrationshonorar		47.200	43
Revisionshonorar		17.125	18
Konsulenthonorar		40.000	0
Varmeregnskabshonorar		9.528	10
Porto		2.688	0
Transport		1.192	1
Møder og generalforsamling		686	2
Bankgebyrer m.m.		7.119	4
		125.538	77

2013
t.kr.**Note 4. Vedligeholdelse**

Elevator eftersyn	48.456	50
Elektriker	15.667	0
Glarmester	0	3
Låseservice	744	0
Småanskaffelser	1.234	0
Varmeanlæg	10.084	2
VVS	58.938	8
Diverse omkostninger, ejendom	0	1
	<u>135.123</u>	<u>64</u>

Note 5. Renholdelse

Løn	81.000	81
ATP m.m.	190	1
Sociale bidrag	373	1
Rengøring	30.356	15
Renovation m.m.	44.061	41
Skadedyrsbekæmpelse	3.281	0
Gårdlaug	40.888	41
Diverse	0	1
	<u>200.149</u>	<u>181</u>

Note 6. Skatter, afgifter og forsikring

Ejendomsskat	48.719	46
Forsikringer	45.655	35
Vand	32.639	44
El m.m.	6.004	11
Regulering varmeregnskab	0	-2
	<u>133.017</u>	<u>134</u>

Note 7. Finansielle indtægter

Renter, bank	51	0
	<u>51</u>	<u>0</u>

		2013 t.kr.
Note 8. Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter	150.822	134
Rentebetalinger, renteswap	895.182	873
Renter m.m., bank	217.081	282
Låneomkostninger, ejerpantebrev og lånegebyr til Arbejder- nes Landsbank	71.660	0
Diverse	0	1
	<u>1.334.745</u>	<u>1.290</u>
 Note 9. Ejendom m.m.		
	Ejendom	
Saldo, primo	<u>25.564.502</u>	<u>25.565</u>
	<u>25.564.502</u>	<u>25.565</u>
Offentlig ejendomsvurdering (kontantværdi) pr. 1. oktober 2014	<u>24.200.000</u>	<u>24.200</u>
 Note 10. Egenkapital		
<i>Andelskapital</i>		
Saldo, primo	<u>867.875</u>	<u>868</u>
	<u>867.875</u>	<u>868</u>
<i>Reserver</i>		
Saldo, primo	-8.074.363	-11.469
Årets resultat	-171.274	-17
Regulering af dagsværdien på renteswappen	-6.157.453	3.412
	<u>-14.403.090</u>	<u>-8.074</u>
	<u>-13.535.215</u>	<u>-7.206</u>

2013
t.kr.**Note 11. Prioritetsgæld**

	Kursværdi	Nominal værdi	
Nykredit var. %, cibor3 uden afdrag til udløb, restløbetid 23 år	19.323.002	19.849.000	19.849
	<u>19.323.002</u>	<u>19.849.000</u>	<u>19.849</u>

Note 12. Anden gæld

A-skat og ATP m.m.		2.839	7
Feriepenge, inkl. beregnet andel		1.302	1
Revisionshonorar		17.125	18
Gæld i øvrigt		6.695	2
		<u>27.961</u>	<u>27</u>

Note 13. 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 2014 udgør t.kr. 25.565.

Foreningen har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 4.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger og som ligger til sikkerhed for lån i Arbejdernes Landsbank.

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 14. 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 15. Nøgleoplysninger

		Antal pr. 31. december 2014	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. m ²	
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-m ² pr. år	
H1	Boligafgift			923
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)	-1	-10	-99
			Gns. kr. pr. andels-m ²	
K1	Andelsværdi			1.026
K2	Gæld - omsætningsaktiver			22.523
K3	Teknisk andelsværdi			23.549
		<i>Forrige år</i>	<i>Sidste år</i>	<i>I år</i>
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	44	37	78
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering (gns. kr. pr. m ²)	0	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m ²)	44	37	78
				%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			-53
		<i>Forrige år</i>	<i>Sidste år</i>	<i>I år</i>
R	Årets afdrag pr. andels-m ²	0	0	0

Note 16. Andelskroneværdi

Andelskronens værdi kan maksimalt opgøres efter nedenstående metode i henhold til "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" samt foreningens vedtægter.

Andelskroneværdi med udgangspunkt i ejendommens anskaffelsespris

Egenkapital ifølge årsregnskab	-13.535.215
Dagsværdi på renteswap	15.316.846
Reguleret egenkapital	<u>1.781.631</u>
 1.781.631 / 867.875 =	 <u>2,05</u>

Bestyrelsen foreslår en andelskroneværdi på kr. 2,05, svarende til kr. 1.026 pr. m². Efter den benyttede metode udgør den maksimale andelskroneværdi ekskl. henlæggelser kr. 2,05, svarende til 1.026 pr. m².

Ved sidste ordinære generalforsamling blev andelskroneværdien fastsat til kr. 2,25, svarende til 1.125 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 eller andre faktorer med indflydelse på værdien ændres i et omfang, der medfører, at salgsværdien overstiger maksimalbestemmelserne i lovgivningen.

