

**Andelsboligforeningen
Tømrerbo**

Årsrapport for 2015

Godkendt på den ordinære generalforsamling
den / 2016

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 2015	7
Balance pr. 31. december 2015	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 vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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 8. april 2016

Administrator

Bestyrelse

Miriam Finseth

Jens Eyde-Nielsen

Louise Scäffer

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Tømrerbo

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Tømrerbo for regnskabsåret 2015, 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 vores 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 vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

Supplerende oplysning vedrørende forståelse af revisionen

Andelsboligforeningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 2015 medtaget budgettal for ovennævnte år. Disse sammenligningstal har, som det også fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

København, den 8. april 2016

Revisionsinstituttet

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 53 37 19 14

Lars Rasmussen
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. 2 af 6. januar 2015, 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 bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 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 2015

Urevideret budget 2015 t.kr.	Note		2014 t.kr.
1.876	1	Boligafgift m.m.	1.840.839
25	2	Andre indtægter	16.600
1.901		Indtægter	1.857.439
95	3	Administration	116.024
80	4	Vedligeholdelse	118.552
202	5	Renholdelse	136.549
148	6	Skatter, afgifter og forsikring	153.262
525		Ejendommens omkostninger	524.387
1.376		Resultat af ordinær drift	1.333.052
1.283	7	Finansielle omkostninger	1.275.067
93		Årets resultat	57.985

Årets resultat foreslås af bestyrelsen overført til egenkapitalen.

Balance pr. 31. december 2015

Note		2014 t.kr.
	Aktiver	
8	Ejendom m.m.	25.564.502
	Anlægsaktiver i alt	25.564.502
	Mellemregning med beboere, netto	28.280
	Øvrige tilgodehavender	26.967
	Vand- og varmeregnskab, netto	0
	Tilgodehavender	55.247
	Likvider	189
	Omsætningsaktiver i alt	55.436
	Aktiver i alt	25.619.938

Balance pr. 31. december 2015

Note		2014	t.kr.
	Passiver		
	Andelskapital	867.875	868
	Reserver	-12.994.749	-14.403
9	Egenkapital	-12.126.874	-13.535
10	Prioritetsgæld	37.258.076	38.655
	Langfristede gældsforpligtelser	37.258.076	38.655
	Bankgæld m.m.	455.762	473
	Varmeregnskab, netto	15.349	0
11	Anden gæld	17.625	28
	Kortfristede gældsforpligtelser	488.736	501
	Gældsforpligtelser i alt	37.746.812	39.156
	Passiver i alt	25.619.938	25.621
12	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser mv.		
13	Andelshavernes hæftelsesforhold		
14	Nøgleoplysninger		
15	Andelskroneværdi		

Noter

			2014
			t.kr.
Note 1. Boligafgift m.m.	Antal		
	Boliger		
Boligafgift	20	1.503.323	1.393
Boligafgift erhverv	3	184.937	170
Kælderleje		10.440	10
Særlige moderniseringer, andelshavere			
Tillægget nedskrives årligt med 10 % af det oprindelige tillæg kr. 156.331.			
Første nedskrivning sker pr. 1. januar 2015		140.699	156
Leje loftsrum		1.440	0
	23	1.840.839	1.729
Note 2. Andre indtægter			
Ventelistegebyr		400	0
Gebyr, manglende deltagelse i fællesarbejde		16.200	25
Diverse		0	3
		16.600	28
Note 3. Administration			
Administrationshonorar		45.600	47
Bestyrelsesarrangementer		18.500	0
Revisorhonorar		17.625	17
Konsulenthonorar		6.250	40
Varmeregnskabshonorar		11.704	10
Porto		1.725	3
Transport		615	1
Møder og generalforsamling		3.760	1
Bankgebyrer m.m.		7.675	7
Diverse		2.570	0
		116.024	126

2014
t.kr.**Note 4. Vedligeholdelse**

Elevator eftersyn	51.152	48
Elektriker	11.685	16
Garmester	2.784	0
Fælles Gårdenlæg	226	0
Kloakarbejde	16.900	0
Låseservice	3.205	1
Maler	1.110	0
Småanskaffelser	0	1
Varmeanlæg	0	10
VVS	31.490	59
	118.552	135

Note 5. Renholdelse

Løn	33.750	82
Rengøring	9.284	30
Renovation m.m.	52.627	44
Skadedyrsbekæmpelse	0	3
Gårdlaug	40.888	41
	136.549	200

Note 6. Skatter, afgifter og forsikring

Ejendomsskat	49.048	49
Forsikringer	46.526	45
Vand	48.189	33
El m.m.	9.528	6
Regulering varmeregnskab	-29	0
	153.262	133

2014
t.kr.**Note 7. Finansielle omkostninger**

Prioritetsrenter	116.230	150
Rentebetalinger, renteswap	984.072	895
Renter m.m., bank	174.765	217
Låneomkostninger, ejerpantebrev og lånegebyr til Arbejder- nes Landsbank	0	72
	1.275.067	1.334

Note 8. Ejendom m.m.

	Ejendom	
Saldo, primo	25.564.502	25.565
	25.564.502	25.565
Offentlig ejendomsvurdering (kontantværdi) pr. 1. oktober 2015	24.200.000	24.200

Note 9. Egenkapital*Andelskapital*

Saldo, primo	867.875	868
	867.875	868

Reserver

Saldo, primo	-14.403.090	-8.074
Årets resultat	57.985	-171
Regulering af dagsværdien på renteswappen	1.350.356	-6.158
	-12.994.749	-14.403
	-12.126.874	-13.535

2014
t.kr.**Note 10. Prioritetsgæld**

	Kursværdi	Nominal værdi	
Nykredit var. % obligationslån, cibor3 uden afdrag til udløb, restløbetid 22 år, hovedstol t.kr. 19.849, rentesats: 0,02 % p.a.	19.378.777	19.849.000	19.849
Arbejdernes Landsbank anlægslån, restløbetid 18 år, hovedstol t.kr. 3.500, rentesats: 4,5 % p.a.	3.433.486	3.433.486	3.489
Dagsværdi af renteswap, udløb 2037, p.t. er renten 5,16 %, i 2017 stiger renten til 5,33 % og i 2018 stiger renten til 5,50 %			
Sikrer cibor3 lånet oprindeligt t.kr. 19.849, slutdato 30/12-2037	13.975.590	13.975.590	15.317
	36.787.853	37.258.076	38.655
Samlede afdrag på prioritetsgælden		55.171	11

Note 11. Anden gæld

A-skat og ATP m.m.	0	3
Feriepenge, inkl. beregnet andel	0	1
Revisorhonorar	17.625	17
Gæld i øvrigt	0	7
	17.625	28

Note 12. 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 2015 udgør t.kr. 25.565.

Foreningen har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 4.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevet er underpantsat til sikkerhed for bankmellemværende.

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 13. 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 14. Nøgleoplysninger

		Antal pr. 31. december 2015	BBR Areal m²
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

Ovenstående areal afviger fra det hos BBR registrerede boligareal.

		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 andelshaverne for mere end deres indskud?	<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 fore- ningens 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. okto- ber 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		996	
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)	-10	-99	33
			Gns. kr. pr. andels-m²	
K1	Andelsværdi		1.065	
K2	Gæld - omsætningsaktiver		21.712	
K3	Teknisk andelsværdi		22.777	

		<i>Forrige år</i>	<i>Sidste år</i>	<i>I år</i>
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	37	78	68
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	0	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m ²)	37	78	68
				%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			-48
		<i>Forrige år</i>	<i>Sidste år</i>	<i>I år</i>
R	Årets afdrag pr. andels-m ²	0	7	32

Note 15. 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	-12.126.874
Dagsværdi på renteswap	13.975.590
Reguleret egenkapital	1.848.716
1.848.716 / 867.875 =	2,13

Bestyrelsen foreslår en andelskroneværdi på kr. 2,13, svarende til kr. 1.065 pr. m². Efter den benyttede metode udgør den maksimale andelskroneværdi ekskl. henlæggelser kr. 2,13, svarende til 1.065 pr. m².

Ved sidste ordinære generalforsamling blev andelskroneværdien fastsat til kr. 2,05, svarende til 1.026 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.