

Andelsboligforeningen Søbo

Årsrapport 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 26. marts 2014

Dirigent:

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	3
Bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	5

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance, aktiver	10
Balance, passiver	11
Specifikationer	12
Andelsværdiberegning	19
Budgetforslag	21

Foreningsoplysninger

Forening

Andelsboligforeningen Søbo
Thorsager 26 B, Reerslev
2640 Hedehusene

Regnskabsperiode:	1. januar 2013 - 31. december 2013
Regnskabsår:	22
Kundenummer:	12090

Bestyrelse

Johnny Berggren, formand
Jens Thorlak, kasserer
Lotte Willumsen

Pengeinstitut

Danske Bank
Hovedgaden 433
2640 Hedehusene

Revision

DANSK REVISION FREDERIKSSUND
registreret revisionsanpartsselskab
Havnegade 2-4
3600 Frederikssund

Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2013 for Andelsboligforeningen Søbo.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedehusene, 17. marts 2014

Bestyrelse:



Johnny Berggren
Formand



Jens Thorlak
Kasserer



Lotte Willumsen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Søbo

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Søbo for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013, 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 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 vurderingen 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.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen.

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal og budgettal for det kommende år har ikke været underlagt revision.

Frederikssund, 17. marts 2014

DANSK REVISION FREDERIKSSUND

registreret revisionsanpartsselskab

Sanne Hedegaard Pedersen
Partner, registreret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Søbo er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder, 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 bekendtgørelsen nr. 1539 af 16. december 2013, jfr. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8.

Anvendte 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 vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender. Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes til anskaffelsespris. Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til nominel værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 12 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.

Andelsværdi

Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne.

		Realiseret 2013 kr.	Budget 2013 kr.	Realiseret 2012 kr.
Resultatopgørelse	Spec.			
Boligafgift		550.696	551.059	550.036
Fællesudgifter		259.981	269.002	242.205
Indtægter i alt		810.677	820.061	792.241
Energiforbrug		-5.237	-8.000	-4.613
Forsikringer		-14.130	-14.000	-13.639
Skatter og afgifter	1	-86.194	-111.002	-90.729
Administrationsomkostninger	2	-18.625	-23.500	-19.267
Diverse udgifter		-11.291	-12.500	-4.375
Omkostninger i alt		-135.477	-169.002	-132.623
Andre finansielle indtægter	3	1.546	0	70
Andre finansielle omkostninger	4	-251.154	-252.959	-249.766
Årets resultat		425.592	398.100	409.922
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til vedligeholdelse		100.000	100.000	115.585
Betalte prioritetsafdrag		295.772	298.100	294.337
Overført restandel, resultat		29.820	0	0
Årets resultat		425.592	398.100	409.922

		31.12.2013	31.12.2012
Balance, aktiver	Spec.	kr.	kr.
Ejendom (anskaffelsesværdi)		10.814.965	10.814.965
Anlægsaktiver i alt		<u>10.814.965</u>	<u>10.814.965</u>
Tilgodehavende boligafgift		5.570	5.371
Periodeafgrænsningsposter		1.181	1.140
Likvide beholdninger	5	604.932	489.299
Omsætningsaktiver i alt		<u>611.683</u>	<u>495.810</u>
Aktiver i alt		<u>11.426.648</u>	<u>11.310.775</u>

		31.12.2013	31.12.2012
Balance, passiver	Spec.	kr.	kr.
Andelskapital		2.162.993	2.162.993
Indexreguleringer	6	-3.566.668	-3.441.738
Opsparede afdrag	7	5.709.012	5.413.240
Overført overskud eller underskud	8	74.329	44.509
Egenkapital i alt		4.379.666	4.179.004
Hensættelse til vedligeholdelse	9	527.924	441.871
Hensættelser i alt		527.924	441.871
Egenkapital i alt		4.907.590	4.620.875
Gæld til realkreditinstitutter	10	6.509.558	6.680.400
Anden gæld, revisor		9.500	9.500
Gældsforpligtelser i alt		6.519.058	6.689.900
Passiver i alt		11.426.648	11.310.775
Eventualforpligtelser	11		

	Realiseret 2013 kr.	Budget 2013 kr.	Realiseret 2012 kr.
Specifikationer			
1 Skatter og afgifter			
Ejendomsskatter	-70.315	-71.002	-71.002
Ejendomsskatter tidligere år, refunderet	3.795	0	0
Renovation	-19.674	-40.000	-19.727
	<u>-86.194</u>	<u>-111.002</u>	<u>-90.729</u>
2 Administrationsomkostninger			
Kontorartikler, telefon mm.	0	-1.000	-129
Huslejeadministration	-1.411	-5.000	-1.264
Møder mm.	-3.992	-6.500	-4.676
Revisorhonorar	-10.000	-11.000	-10.000
Kontingenter ABF	-3.222	0	-3.198
	<u>-18.625</u>	<u>-23.500</u>	<u>-19.267</u>
3 Andre finansielle indtægter			
Renter, pengeinstitut	262	0	70
Renter, ejendomsskat	1.284	0	0
	<u>1.546</u>	<u>0</u>	<u>70</u>
4 Andre finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter	-250.983	-252.959	-249.766
Andet	-171	0	0
	<u>-251.154</u>	<u>-252.959</u>	<u>-249.766</u>

Specifikationer	2013	2012
	kr.	kr.
5 Likvide beholdninger		
Kasse	1.366	1.710
Danske Bank 477-60-75264	453.353	18.331
Danske Bank 552-00-03764	150.213	469.258
	<u>604.932</u>	<u>489.299</u>
6 Indexreguleringer		
Indexreguleringer, primo	-3.441.738	-3.283.511
Indexregulering, prioritetsgæld	-124.930	-158.227
	<u>-3.566.668</u>	<u>-3.441.738</u>
7 Opsparede afdrag		
Opsparet afdrag, primo	5.413.240	5.118.903
Årets afdrag	295.772	294.337
	<u>5.709.012</u>	<u>5.413.240</u>
8 Overført overskud eller underskud		
Overførte overskud eller tab, primo	44.509	44.509
Årets overførte overskud eller tab	29.820	0
	<u>74.329</u>	<u>44.509</u>
9 Hensættelse til vedligeholdelse		
Hensættelser primo	441.871	420.449
Årets hensættelser	100.000	115.585
Anvendt i året til vedligeholdelse	-13.947	-94.162
	<u>527.924</u>	<u>441.871</u>

Specifikationer	2013	2012
	kr.	kr.
10 Gæld til realkreditinstitutter		
Prioritetsgæld (primo)	6.680.400	6.816.510
Årets afdrag	-295.772	-294.337
Indexregulering	124.930	158.227
	<u>6.509.558</u>	<u>6.680.400</u>
 Kursværdi 31. december	 <u>9.551.415</u>	 <u>10.647.096</u>

11 Eventualforpligtelser

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut er der afgivet pant i ejendommen med kr. 8.651.900.

12 Nøgleoplysninger

		31.12.13		31.12.12	31.12.11
		Antal	BBR Areal m2	BBR Areal m2	BBR Areal m2
B1	Andelsboliger	12	1.133	1.133	1.133
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemaal	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemaal	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemaal (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	12	1.133	1.133	1.133

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?		X		
C3	<i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her</i>	<i>Ikke relevant</i>			

		År
D 1	Foreningens stiftelsesår	1991
D2	Ejendommens opførelsesår	1991

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?	X	
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.		

12 Nøgleoplysninger

	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F 1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien			X

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.13 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	10.814.965	9.545

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.13 kr.	Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	527.924	466

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	5

12 Nøgleoplysninger

	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

	Forklaring på udregning	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)			kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	68.290	x 12	/ 1.133	723
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 0	/ 0	0
H3	Boliglejeindtægter	0	x 0	/ 0	0

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2011 Kr. pr. m ²	2012 Kr. pr. m ²	2013 Kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	397	362	376

		Kr. pr. m ²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	4.345	Andelsværdi på balancedagen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	5.214	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	9.559	K1 plus K2

12 Nøgleoplysninger

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)		
		2011 Kr. pr. m ²	2012 Kr. pr. m ²	2013 Kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	5	4	10
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	5	4	10

	Forklaring på udregning	(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) — gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 ok
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	40

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2011 Kr. pr. m ²	2012 Kr. pr. m ²	2013 Kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	257	259	261

Andelsværdiberegning

Værdiansættelse af andele

Andelenes værdi kan i henhold til lovgivningen maksimalt værdiansættes til den højeste værdi beregnet ud fra en af følgende tre metoder:

Metode 1 – "Anskaffelsespris"

Ejendommen måles til anskaffelsesprisen med tillæg af efterfølgende forbedringer, og prioritetsgælden måles til pantebrevsrestgælden.

Metode 2 – "Mæglervurdering"

Ejendommen måles til "handelsværdi", som opgjort af en uafhængig ejendomsmægler (valuar) og prioritetsgælden måles til kursværdien af obligationsrestgælden. Idet der ikke inden for de seneste 18 måneder er foretaget en vurdering af ejendommen af en ejendomsmægler (valuar) kan denne metode ikke anvendes af foreningen,

Metode 3 – "Ejendomsvurdering"

Ejendommen måles til den seneste offentlige ejendomsvurdering med tillæg af forbedringer udført efter vurderingen, og prioritetsgælden måles til kursværdien af obligationsrestgælden.

Metode 1 – "Anskaffelsespris"

Egenkapital ifølge regnskab	4.379.666
Andelskapital	2.162.993
Værdi pr. andelskrone	2.02

Andelsværdi

Type 87 m ² - andelsbevis kr. 170.222	343.848
Type 88 m ² - andelsbevis kr. 172.179	347.802
Type 89 m ² - andelsbevis kr. 174.135	351.752
Type 103 m ² - andelsbevis kr. 202.505	409.060

Andelsværdiberegning

Metode 3 – "Ejendomsvurdering"

Egenkapital ifølge regnskab	4.379.666
Regulering ejendom til kontantværdi	3.585.035
Regulering gæld til kursværdi	-3.041.855
Reguleret egenkapital	4.922.846
Andelskapital	2.162.993
Værdi pr. andelskrone	2.27

Andelsværdi

Type 87 m ² - andelsbevis kr. 170.222	386.404
Type 88 m ² - andelsbevis kr. 172.179	390.846
Type 89 m ² - andelsbevis kr. 174.135	395.286
Type 103 m ² - andelsbevis kr. 202.505	459.686

Ovenstående er beregnet ud fra sidst kendte offentlige ejendomsvurdering for 2012, som udgør kr. 14.400.000.

2014

Budgetforslag

kr.

Indtægter

Boligafgift	551.234
Fællesudgifter	267.827
Indtægter i alt	819.061

Udgifter

El-forbrug	-7.000
Forsikringer	-15.000
Ejendomsskat og afgifter	-70.315
Renovation	-40.000
Diverse udgifter mm.	-12.500
Møder mm.	-6.500
Administrationsomkostninger	-17.000
Hensættelse til vedligeholdelse	-99.513
Udgifter i alt	-267.828

Renter og afdrag BRF-kredit	-551.233
Årets resultat	0