Revisionsinstituttet
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Andelsboligforeningen Bangsbo

Årsrapport for 2012

Godkendt på den ordinære generalforsamling
den / 2013

_____

Indholdsfortegnelse

Oplysninger om andelsboligforeningen	1
Bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2012	7
Balance pr. 31. december 2012	8
Noter	10
Andelskroneværdi	15

Oplysninger om andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen
Bangsbo
Bangsbovej 75, kld.
2720 Vanløse

Matr.nr.	2721, Vanløse
CVR nr.	64 05 45 11
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Telefon	38 71 02 16
E-mail	ab-bangsbo@post.tele.dk
Hjemmeside	www.ab-bangsbo.dk

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

Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2012 for Andelsboligforeningen Bangsbo.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for regnskabsklasse A tillagt enkelte elementer fra klasse B samt foreningens vedtægter.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

Andelskroneværdien opgøres med udgangspunkt i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2 samt foreningens vedtægter. Bestyrelsen foreslår en andelskroneværdi på kr. 2.470,- .

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 26/2-2013

Bestyrelse

Bjarne Jacobsen

Tonny Fischer

Sven Søegaard

Jes Torp

Mitzie Sørensen

Intern revisor

Kirsten Tetsche

Kasserer

Poul Erik Jeppesen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Bangsbo

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Bangsbo for regnskabsåret 2012, 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 2012 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Supplerende oplysning vedrørende forståelsen af revisionen

Andelsboligforeningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen og tilhørende noter for regnskabsåret 2011/12 medtaget det godkendte resultatbudget for 2011/12. Disse sammenligningstal har, som det også fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

København, den 7. marts 2013

Revisionsinstituttet
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Nils Jørgen Christiansen
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Bangsbo er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A tillagt enkelte elementer fra klasse B 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, bortset fra at kursreguleringer, prioritetsgæld fremover føres direkte på egenkapitalen. Beløbet udgør i år t.kr. 1.015. Sammenligningstallene er tilpasset.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen og noterne 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, leje m.m. vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Forudbetalt eller ikke indbetalt boligafgift, leje m.m. er medtaget i balancen.

Indtægter fra udlejning af selskabslokale, handelsgebyr m.m. indtægtsføres i takt med foreningens 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 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 ophør af erhvervsudlejningen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen, som indikator er anvendt den seneste offentlige ejendomsvurdering. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

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.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi. Ligeledes føres en separat konto for kursreguleringer, prioritetsgæld.

Reserver indeholder derudover det akkumulerede resultat.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til pantebrevsrestgælden. Efterfølgende værdiansættes prioritetsgælden til kursværdi. Forskellen i kursværdien indregnes under egenkapitalen.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Andelskroneværdi

Andelskroneværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2012

Urevideret budget 2012 t.kr.	Note			2011 t.kr.
4.656	1	Boligafgift, leje m.m.	4.659.513	4.653
16	2	Andre indtægter	46.518	40
4.672		**Indtægter**	**4.706.031**	**4.693**
495	3	Administration	485.152	470
455	4	Vedligeholdelse	807.895	567
937	5	Renholdelse	916.476	821
1.412	6	Skatter, afgifter m.m.	1.415.824	1.343
3.299		**Ejendommens omkostninger**	**3.625.347**	**3.201**
1.373		**Resultat af ordinær drift**	**1.080.684**	**1.492**
0	7	Finansielle indtægter	679	21
1.132	8	Finansielle omkostninger	1.132.632	1.061
241		**Resultat før skat**	**-51.269**	**452**
0		Skat	0	0
241		**Årets resultat**	**-51.269**	**452**

Årets resultat foreslås af bestyrelsen overført til egenkapitalen

Balance pr. 31. december 2012

Note			2011 t.kr.
	Aktiver		
9	Ejendom m.m.	180.000.000	180.000
	Anlægsaktiver i alt	**180.000.000**	**180.000**
	Øvrige tilgodehavender	0	36
10	Forudbetalte omkostninger	60.100	56
	Tilgodehavender	**60.100**	**92**
11	**Likvider**	**697.710**	**902**
	Omsætningsaktiver i alt	**757.810**	**994**
	Aktiver i alt	**180.757.810**	**180.994**

Balance pr. 31. december 2012

Note			2011 t.kr.
	Passiver		
	Andelskapital	61.700	62
	Reserver	152.390.016	153.456
12	**Egenkapital**	**152.451.716**	**153.518**
13	Prioritetsgæld	27.437.635	26.644
	Deposita	20.337	20
	Langfristede gældsforpligtelser	**27.457.972**	**26.664**
	Bankgæld m.m.	0	41
	Mellemregning med beboere, netto	398.738	350
	Varmeregnskab, netto	259.130	277
	Fællesantenne	18.010	15
14	Anden gæld	172.244	129
	Kortfristede gældsforpligtelser	**848.122**	**812**
	Gældsforpligtelser i alt	**28.306.094**	**27.476**
	Passiver i alt	**180.757.810**	**180.994**

15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser mv.
16 Andelshavernes hæftelsesforhold
17 Andelskroneværdi

Noter

Urevideret budget 2012 t.kr.		Antal Lejemål		2011 t.kr.
	Note 1. Boligafgift, leje m.m.			
4.088	Boligafgift, ordinær	158	4.088.184	4.088
310	Boligafgift, jf. vedtægternes § 32, 4		309.552	310
51	Erhvervsleje	1	51.227	51
7	Udlejning, selskabslokale		10.100	10
188	Antennepositioner		187.816	182
12	Transformator		12.634	12
4.656		**159**	**4.659.513**	**4.653**
	Note 2. Andre indtægter			
12	Handelsgebyr		35.518	30
4	Erklæringsgebyr		11.000	10
16			**46.518**	**40**
	Note 3. Administration			
218	Bestyrelseshonorar		218.400	218
92	Løn, kasserer		92.250	92
40	Revisionshonorar, beregnet		38.250	37
0	Regnskabsmæssig assistance		1.625	17
40	Kontorhold		42.786	26
24	Telefon		23.418	23
25	Drift, fælleslokaler m.m.		24.017	22
15	Møder og generalforsamling		10.166	8
12	Aktiviteter		9.885	1
4	Repræsentation		473	2
25	Gebyrer m.m.		23.882	24
495			**485.152**	**470**

Urevideret budget 2012 t.kr.			2011 t.kr.
	Note 4. Vedligeholdelse		
300	Blikkenslager	354.103	310
24	Elektriker	37.554	25
0	Facader	289.786	79
5	Glarmester	3.250	5
40	Haveanlæg m.m.	9.940	45
5	Nøgler og skilte	3.930	1
4	Maler	59.487	30
24	Murer	31.634	54
18	Småmaterialer	6.962	7
24	Snedker	6.642	7
11	Selskabslokale	4.607	4
455		**807.895**	**567**
	Note 5. Renholdelse		
386	Løn, varmemester	373.479	366
35	Pension	33.754	35
2	Sociale bidrag	1.537	2
0	Lønsumsafgift, tilbagebetalt	0	-86
222	Rengøring	218.889	216
292	Renovation m.m.	288.817	288
937		**916.476**	**821**
	Note 6. Skatter, afgifter m.m.		
867	Ejendomsskat	866.534	831
124	Forsikringer	122.827	110
378	Vand	378.333	362
43	El m.m.	48.130	40
1.412		**1.415.824**	**1.343**

Urevideret budget 2012 t.kr.			2011 t.kr.
	Note 7. Finansielle indtægter		
0	Ordinære renter, bank	233	1
0	Renter, bank jf. vedtægternes § 32, 4	446	2
0	Diverse, renter lønsumsafgift	0	18
0		**679**	**21**

	Note 8. Finansielle omkostninger		
1.132	Prioritetsrenter	1.132.620	1.140
0	Tilskud, privat byfornyelse	0	-79
0	Diverse	12	0
1.132		**1.132.632**	**1.061**

Note 9. Ejendom m.m.

	Ejendom	
Saldo, primo (senest kendte kostpris)	54.000.000	54.000
	54.000.000	54.000
Opskrivning, primo	126.000.000	126.000
	126.000.000	126.000
	180.000.000	**180.000**
Offentlig ejendomsvurdering (kontantværdi) pr. 1. oktober 2012	**180.000.000**	**180.000**

Note 10. Forudbetalte omkostninger

Forsikringer	26.300	24
Vand	33.800	32
	60.100	**56**

		2011 t.kr.
Note 11. Likvider		
Likvider, drift	4.578	3
Likvider, vedtægternes § 32, 4	422.522	611
Likvider, tilgodehavender	270.610	287
	697.710	**901**

Note 12. Egenkapital		
Andelskapital		
Saldo, primo	61.700	62
	61.700	**62**
Reserver		
Opsparede overskud		
Saldo, primo	29.281.158	28.829
Årets resultat	-51.269	452
	29.229.889	29.281
Opskrivninger, ejendommen		
Opskrivninger, primo	126.000.000	126.000
	126.000.000	126.000
Kursreguleringer, prioritetsgælden		
Kursreguleringer, primo	-1.824.833	-477
Årets kursreguleringer	-1.015.040	-1.348
	-2.839.873	-1.825
	152.390.016	**153.456**
	152.451.716	**153.518**

			2011 t.kr.

Note 13. Prioritetsgæld

	Nominel værdi	Kursværdi	
Nordea Kredit 4%, fast rente uden afdrag i løbetiden, restløbetid 7 år	16.046.000	18.573.245	17.538
Nordea Kredit 4%, fast rente med afdrag, restløbetid 23 år	8.551.761	8.864.390	9.106
	24.597.761	**27.437.635**	**26.644**
Samlede afdrag på prioritetsgælden		221.256	212

Note 14. Anden gæld

A-skat og ATP mv.	26.340	27
Feriepenge, inkl. beregnet andel	66.000	66
Revisionshonorar, beregnet	38.375	35
Gæld i øvrigt	41.529	1
	172.244	**129**

Note 15. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser mv.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på t.kr. 27.438 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør t.kr. 180.000.

Ansvars- og bestyrelsesforsikring
Forsikringssum for bestyrelsesmedlemmerne er begrænset til t.kr. 100 pr. krav.
Forsikringssum for kassereren er på t.kr. 10 som kautionsforsikring.

I henhold til retspraksis vil ophør af erhvervsudlejningen medføre ejendomsavancebeskatning af tidligere udlejede erhvervslejemål samt alle foreningens beboelseslejemål solgt efter den 18. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf.

Note 16. 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 og lån til pengeinstitutter i det omfang, kreditorerne har taget forbehold herom. Nordea Bank Danmark A/S har oplyst, at de ikke har taget sådanne forbehold.

Note 17. 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 kontantværdi

152.451.716 / 61.700 =	**2.470,85**

Bestyrelsen foreslår en andelskroneværdi på kr. 2.470,00. Ved sidste ordinære generalforsamling blev andelskroneværdien fastsat til kr. 2.488,00.

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.