



KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Mølmarksvej 198
Postboks 209
5700 Svendborg

Telefon 73 23 30 00
Telefax 72 29 30 30
www.kpmg.dk

KOPI

Andelsboligforeningen Færgebakken -

Vindeby

Årsrapport 2012
(25. regnskabsår)

CVR-nr. 32 40 83 54
455024 12002 / 2191248_1.DOCX

Indhold

Bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Foreningsoplysninger	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. januar – 31. december	7
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Forslag til værdiansættelse	12
Noter	14
Budget for året 2013	15

KOPI

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012 for Andelsboligforeningen Fægebakken - Vindeby.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven og andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 21. januar 2013

Bestyrelse:

Asra Breiner Hammer
formand

Ole Mortensen

Kjeld Burgby

Hanne Kristensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Færgebakken - Vindeby

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Færgebakken - Vindeby for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012. Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven og andelsboligforeningens vedtægter. Budget for året 2013, side 15, er ikke revideret.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven og andelsboligforeningens 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

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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med andelsboligforeningens vedtægter som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 2012 medtaget det af generalforsamlingens godkendte resultatbudget for 2012. Resultatbudgettet har, som det også fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven og andelsboligforeningens vedtægter gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Svendborg, den 21. januar 2013

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Carsten Møller
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen Færgebakken - Vindeby
Poppelvænget 84-114
5700 Svendborg

CVR-nr.: 32 40 83 54

Regnskabsår: 1/1 - 31/12

Bestyrelse

Asra Breiner Hammer, formand
Ole Mortensen
Kjeld Burgby
Hanne Kristensen

Revision

KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Mølmarksvej 198
5700 Svendborg

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 13. marts 2013.

KOPI

Ledelsesberetning

Beretning

I 2012 udløb de sidste af de oprindelige realkreditlån, som blev etableret ved foreningens stiftelse. Bestyrelsen udnyttede de gunstige renteniveauer og omlagde den samlede gæld til et 30 års, 3,5 % realkreditlån med afdrag gennem hele forløbet.

Samtidig har foreningen etableret en ekstra konto i Nordea, dels til opsparing dels til at hensætte beløb, såfremt vores konti i Sydbank overstiger 750.000 kr., som er grænsen for hvad der dækkes ved bankkrak.

Planlægningen af almindelige udvendige istandsættelser (døre, vinduer, murværk m.v.) blev udført i foråret 2012 sammen med håndværkere. Arbejdet er forløbet særdeles tilfredsstillende og håndværkerne var færdige i september. Den årlige udvendige vedligeholdelse har kostet 130.000 kr. mod budgetteret 175.000 kr. (inkl. opbevaringsskur).

Vedligeholdelse af udendørsarealer (hække, buske, træer, stier m.v.) er som tidligere år blevet gennemført ved to havedage af andelshaverne. De samtidige fællesspisninger har været en stor succes.

I 2012 fik foreningen et længe tiltrængt fælles skur til haveredskaber m.v. Endvidere blev alle cykelskure og tagudhæng ved fordøre, ved hver andel, malet.

Foreningen har i 2012 etableret snerydning på alle stier i foreningens område. Snerydning på P-pladser og andre fællesarealer forestås fortsat af grundejerforeningen. Lilletræ (rødahorn) er flyttet fra P-plads til lille græsplæne. Stier og P-pladser er sprøjtet mod ukrudt, gøntages kommende år.

Alle gasfyr er blevet eftersat i 2012, og der er fortsat ingen reparationsudgifter til gasfyr.

Driftsåret 2012 udviser et overskud på cirka 72.000 kr., delvist pga. af låneomlægning.

På ordinær generalforsamling i marts 2012 (regnskabsåret 2011) blev det vedtaget, at prisen pr. andel fastsættes til 575.000 kr., hvilket svarer til den udregnede andelsværdi efter metode 1 ud fra 2011-regnskabet. På ordinær generalforsamling i marts 2013 justeres andelsværdien i overensstemmelse med 2012-regnskab og forventningerne til andelsmarkedet.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Færgebakken - Vindeby for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder samt foreningens vedtægter. Herudover har andelsboligforeningen valgt at følge reglerne for klasse B-virksomheder om ledelsesberetningen, jf. årsregnskabslovens § 77.

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.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelse

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 og omkostninger

Indtægter og omkostninger er periodiseret således, at det kun er driftsindtægter og -udgifter, der vedrører regnskabsåret, der er medtaget i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter består af renter af bankindestående.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt indeksregulering af restgæld vedrørende indeksslån samt rente af bankgæld.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat m.v." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, indeksregulering vedrørende indekslån m.v.).

Balance

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris. Der foretages ikke afskrivninger på bygninger. Større istandsættelser aktiveres og der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid.

Gasfyr	15 år
Vinduer og døre	4 år

Prioritetsgæld

Prioritetsgælden er værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Resultatopgørelse

	2012	Budget 2012 (ej re- videret)	2011
Indtægter			
Boligafgifter	672.000	672.000	672.000
Indtægter i alt	672.000	672.000	672.000
Omkostninger			
Ejendomsskatter	-49.519	-50.000	-47.480
Renovation	-31.645	-34.000	-31.088
Forsikringer	-23.283	-25.000	-22.862
Reparation og vedligeholdelse	-41.709	-65.000	-10.409
Istandsættelser	-130.882	-125.000	-188.597
Kontingent Grundejerforening + ABF	-18.920	-21.000	-18.888
El (parkbelysning)	-3.753	-4.500	-4.033
Administration	-4.040	-4.000	-3.065
Revision	-16.813	-18.000	-17.000
Rest revision 2011	0	0	125
Generalforsamling og møder	-1.430	-4.000	-2.811
Havedag inkl. containerleje	-7.680	-9.000	-8.069
Afskrivning gasfyr	-34.230	-34.000	-34.230
Afskrivning terrassehegn	0	0	-66.893
Afskrivning vinduer og døre	-15.218	-15.000	0
Omkostninger i alt	-379.122	-408.500	-455.300
Resultat før finansielle poster	292.878	263.500	216.700
Renteindtægter pengeinstitutter	4.913	0	6.314
Renteudgifter pengeinstitutter	-6	0	-65
Rente Nykredit, nedsparingslån	0	0	-61.311
Prioritetsrenter, obligationslån	-212.416	-190.000	-104.027
Indeksregulering	-8.513	-10.000	-17.474
Amortisering af kurstab m.v. på obligationslån	-4.810	-4.000	-1.959
Årets resultat	72.046	59.500	38.178
Forslag til resultatdisponering			
Overført til henlæggelse	40.000	40.000	40.000
Betalte prioritetsafdrag	380.470	346.000	596.435
Indeksregulering, prioritetsgæld	-8.513	-10.000	-17.474
Amortisering af kurstab m.v. på obligationslån	-4.810	-4.000	-1.959
Overført restandel af årets resultat	-335.101	-312.500	-578.824
	72.046	59.500	38.178

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

		2012	2011
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Andelsboliger			
Anskaffelsessum ejendomme	11.520.000		11.520.000
Udbedringsudgifter i 1995	16.982	11.536.982	16.982
(ejendomsværdi 2011; 17.700.000 kr.)			
Gasfyr	410.760		
Afskrivning	-34.230	376.530	410.760
Vinduer og døre	60.872		60.872
Afskrivning	-15.218	45.654	0
Anlægsaktiver i alt		<u>11.959.166</u>	<u>12.008.614</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Periodeafgrænsningsposter		2.208	2.184
Likvide beholdninger			
Sydbank, konto nr. 6840 0150253		360.352	403.465
Sydbank, konto nr. 6840 1108920		107.358	182.374
Nykredit, konto nr. 8117 2695884		0	14
Nykredit, konto nr. 8117 2695892		0	379.950
Nordea, konto nr. 2680 0715783169		327.518	0
Likvide beholdninger i alt		<u>795.228</u>	<u>965.803</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>797.436</u>	<u>967.987</u>
AKTIVER I ALT		<u>12.756.602</u>	<u>12.976.601</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

	Note	2012	2011
PASSIVER			
Egenkapital			
Indskud (16 andele á 144.000 kr.)		2.304.000	2.304.000
Overført resultat	1	6.934.009	6.901.963
Egenkapital før andre reserver		9.238.009	9.205.963
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Hensat til vedligeholdelse 1. januar		182.000	142.000
Hensat i året		40.000	40.000
Andre reserver i alt		222.000	182.000
Egenkapital og andre reserver i alt		9.460.009	9.387.963
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	2	3.207.093	3.234.638
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristet gæld	2	62.000	337.000
Forudmodtaget husleje		10.500	0
Afsat revisor		17.000	17.000
		89.500	354.000
Gældsforpligtelser i alt		3.296.593	3.588.638
PASSIVER I ALT		12.756.602	12.976.601

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Forslag til værdiansættelse

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 pantebrevsrestgæld.

Metode 2 - "Mægler vurdering"

Ejendommen måles til "handelsværdi", som er opgjort af en uafhængig ejendomsmægler (valuar) og prioritetsgælden måles til kursværdien af obligationsgælden. 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.

Foreningen kan frit vælge mellem disse tre metoder.

Anvendt på foreningens forhold kan andelenes værdi opgøres på følgende måder:

	Metode 1	Metode 2	Metode 3
Egenkapital ifølge balancen	9.238.009		9.238.009
Offentlig kontantværdi			17.700.000
Anskaffelsessum			-11.520.000
Gasfyr			-376.530
Udbedring 1995			-16.982
Forbedring 2005, vinduer og døre			-45.654
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi			3.269.093
Prioritetsgæld, kursværdi			-3.437.270
Andelenes kursværdi	9.238.009		14.810.666
Indskud	2.304.000		2.304.000
Beregnet andelskurs	400,96		642,82
Regnskabsmæssig værdi pr. andel (bolig) 31. december 2012	577.376		925.667
Bestyrelsen anser imidlertid denne pris for urealistisk henset til den udvikling, der pt. sker på andelsboligmarkedet.			
Bestyrelsen foreslår herefter prisen pr. andel pr. 31. december 2012 til	577.000		
Regnskabsmæssig værdi pr. andel (bolig) 31. december 2011	575.373		919.189

Herudover kan der ske særskilt betaling for nyere forbedringer, løsøre og inventar, jf. gældende regler.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Forslag til værdiansættelse

Notat vedr. andelsboligforeningens øvrige økonomiske forhold

	2012	2011
Andelsboligforeningen har pr. 20. juli 2004 etableret en kassekredit på 150.000 kr. i Sydbank til brug ved større istandsættelser. Rådighedsbeløb pr. 31. december	510.352	553.465
Andelsboligforeningens forsikring indeholder en bestyrelsesansvars- og besvigelsesforsikring med en dækning på	100.000	100.000

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

	2012	2011		
1 Overført resultat				
Saldo pr. 1. januar	6.901.963	6.903.785		
Betalte prioritetsafdrag	380.470	596.435		
Indeksregulering prioritetsgæld	-8.513	-17.474		
Amortisering af kurstab m.v. på obligationslån	-4.810	-1.959		
Overført restandel af årets resultat	-335.101	-578.824		
	<u>6.934.009</u>	<u>6.901.963</u>		
2 Prioritetsgæld				
	Renter	Restgæld 31/12 2012 Nominelt	Regnskabs- mæssig værdi	Restgæld 31/12 2012 Kursværdi
Nykredit, indekslån rest ½ år	78.019	0	0	0
Ydelsesstøtte	-78.019	0	0	0
Nykredit, obligationslån rest 28½ år	136.452	0	0	0
Nykredit, obligationslån rest 29½ år	75.964	3.437.270	3.437.270	3.437.270
Amortiseret kurstab m.v.	0	0	-168.177	0
	<u>212.416</u>	<u>3.437.270</u>	<u>3.269.093</u>	<u>3.437.270</u>

Ved omprioritering i 2012 er kurstab og låneomkostninger på det tidligere lån tillagt det nye kurstab og låneomkostninger, idet det nye lån er optaget i samme kreditforening og har samme løbetid som det tidligere lån.

Budget for året 2013

	Budget 2013 (ej revideret)	Regnskab 2012
Indtægter		
Boligafgifter 16 boliger (12 mdr. á 3.500 kr.)	672.000	672.000
Budgettede indtægter	672.000	672.000
Omkostninger		
Ejendomsskatter	-51.000	-49.519
Renovation	-34.000	-31.645
Forsikringer	-27.000	-23.283
Reparation og vedligeholdelse	-45.000	-41.709
Istandsættelse	-125.000	-130.882
Kontingent Grundejerforening + ABF	-20.500	-18.920
El (parkbelysning)	-4.500	-3.753
Administration	-5.000	-4.040
Revision	-18.000	-16.813
Generalforsamling, møder og diverse	-3.000	-1.430
Havedage inkl. containerleje	-8.000	-7.680
Afskrivning gasfyr	-34.000	-34.230
Afskrivning vinduer og døre	-15.000	-15.218
Budgettede omkostninger	-390.000	-379.122
Budgetteret resultat før finansielle poster	282.000	292.878
Renteindtægter, pengeinstitutter	0	4.913
Renteudgifter, pengeinstitutter	0	-6
Prioritetsrenter	-143.000	-212.416
Indeksregulering	0	-8.513
Amortisering af kurstab m.v. på obligationslån	-6.000	-4.810
Budgetteret resultat	133.000	72.046
Forslag til resultatdisponering		
Overført til henlæggelse	40.000	40.000
Betalte prioritetsafdrag	68.000	380.470
Indeksregulering, prioritetsgæld	0	-8.513
Amortisering af kurstab m.v. på obligationslån	-6.000	-4.810
Overført restandel af årets resultat	31.000	-335.101
	133.000	72.046
Budgetteret restandel af årets resultat	31.000	
Afskrivning gasfyr	34.000	
Afskrivning vinduer og døre	15.000	
Forventet likviditetsforskydning i 2013	80.000	