



# Revi Nord A/S

Håndværkervej 8<sup>1mf</sup> · 9000 Aalborg  
Tlf. 98 12 22 77 · Fax 98 12 44 77  
E-mail: aalborg@revi-nord.dk

*Andelsboligforeningen Støberiet  
Henning Smiths Vej 11-13  
9000 Aalborg*

*Cvr. nr. 29 88 87 01*

*ÅRSRAPPORT 2012  
1. januar – 31. december*

*(8. Regnskabsår)*

Vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling den / 2013

\_\_\_\_\_  
Dirigent

## **INDHOLDSFORTEGNELSE**

|  |    |
|--|----|
| Foreningsoplysninger                     | 2  |
| Bestyrelsespåtegning                     | 3  |
| Den uafhængige revisors erklæringer      | 4  |
| Anvendte regnskabsprincipper             | 6  |
| Resultatopgørelse                        | 8  |
| Balance                                  | 9  |
| Noter                                    | 11 |
| Bestyrelsens forslag til budget for 2013 | 13 |

*Andelsboligforeningen  
Støberiet*

## **FORENINGSOPLYSNINGER**

Andelsforeningen Støberiet  
Henning Smiths Vej 11 – 13  
9000 Aalborg  
Aalborg Ladegård, Aalborg jorder matr. nr. 3 DI  
Cvr. nr. 29 88 87 01

### **Bestyrelse**

Søren Andersen, formand  
Jytta V. Jensen, næstformand  
Rasmus Gregersen, sekretær  
Lone Jensen  
Susanne Færch  
Arne Frandsen  
Tommy Madsen

### **Administrator**

Revi Nord A/S  
Håndværkervej 8, 1  
9000 Aalborg

## BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede bestyrelse har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Støberiet.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A 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 forenings aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012.

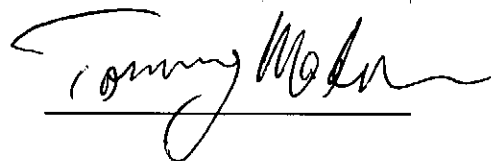
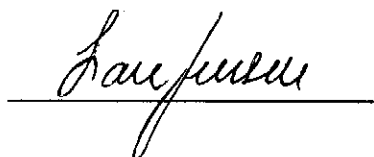
Der er for regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 15/1 - 2013  
Bestyrelsen:



Formand



## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Støberiet

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Støberiet for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser samt vedtægterne. Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. 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 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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 vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

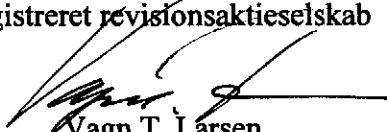
### **Konklusion**

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 1. januar 2012 – 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven 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.

Aalborg, den 15. januar 2013  
Revi Nord A/S  
Registreret revisionsaktieselskab



Vagn T. Larsen  
Registreret revisor

## ANVENDTE REGNSKABSPRINCIPPER

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Støberiet er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A 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, st. 5.

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 vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Øvrige indtægter indtægtsføres i takt med 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.

## ANVENDTE REGNSKABSPRINCIPPER

### **Forslag til resultatdisponering**

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "hensættelse til vedligeholdelse", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "dispositionsfond" 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, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeksslån mv.).

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Foreningens ejendom indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning 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 andelsindskud.

"Overførte resultater" indeholder akkumuleret resultat samt resterende overførsel af årets resultat.

#### **Prioritets gæld**

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

#### **Øvrige gældsforpligtigelser**

Øvrige gældsforpligtigelser værdiansættes til nominel værdi.

#### **Andelsværdi**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 5. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 14.



RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR – 31. DECEMBER 2012

|                                    | <u>2012</u>     | <u>Budget 2012</u> | <u>2011</u>    |
|------------------------------------|-----------------|--------------------|----------------|
| <b>BOLIGBIDRAG:</b>                |                 |                    |                |
| Boligafgifter                      | 2.709.950       | 2.709.959          | 2.749.950      |
| Indbetalinger til vedligeholdelse  | 80.000          | 80.000             | 39.999         |
| Prioritetsrenter                   | - 2.576.440     | - 2.500.000        | - 2.496.355    |
| Renter, bank                       | - 5.062         | - 8.000            | - 7.078        |
| Ejendomsskat                       | - 52.696        | - 52.696           | - 50.657       |
| El                                 | - 62.632        | - 70.000           | - 66.759       |
| Forsikring                         | - 48.657        | - 47.000           | - 45.546       |
| Vedligeholdelse                    | - 25.370        | - 25.000           | - 7.225        |
| Dividende HP Gruppen               | 12.485          | 0                  | 0              |
| Energimærkning                     | 0               | 0                  | - 23.375       |
| Hensat til vedligeholdelse         | - 16.687        | - 80.000           | - 80.000       |
| <b>BOLIGBIDRAG I ALT</b>           | <u>14.891</u>   | <u>7.263</u>       | <u>12.954</u>  |
| <b>FÆLLESUDGIFTER:</b>             |                 |                    |                |
| Aconto indbetalinger               | 262.334         | 262.334            | 229.002        |
| Indtægter vedr. arbejdsdag         | 3.750           | 0                  | 4.750          |
| Handelsgebyr                       | 28.500          | 0                  | 22.000         |
| Indtægter venteliste               | 300             | 0                  | 200            |
| Vand/varme ovf. til resultatopg.   | 0               | 0                  | - 892          |
| Renovation                         | - 98.573        | - 103.000          | - 101.837      |
| Abonnement, elevator               | - 9.715         | - 18.000           | - 17.691       |
| Reparation elevator                | - 81.742        | - 9.000            | - 8.244        |
| Rengøring                          | - 9.020         | - 8.750            | - 8.528        |
| Vicevært                           | - 45.000        | - 45.000           | - 44.000       |
| <b>Administration:</b>             |                 |                    |                |
| Kontorhold                         | - 1.762         | - 4.000            | - 4.334        |
| Telefonabonnement elevatorer       | - 4.041         | - 4.000            | - 3.865        |
| Telefongodtgørelse bestyrelsen     | - 6.000         | - 4.000            | - 4.000        |
| Møder og generalforsamling         | - 9.440         | - 7.000            | - 6.605        |
| Blomster og gaver                  | - 175           | - 500              | - 100          |
| Kontingenter                       | - 9.949         | - 9.250            | - 9.100        |
| Revision                           | - 5.000         | - 5.000            | - 5.000        |
| Administration                     | - 31.875        | - 31.875           | - 31.875       |
| Handelsomkostninger, administrator | - 14.000        | - 0                | - 6.000        |
| Advokat                            | - 5.000         | - 5.000            | 0              |
| PBS, gebyrer                       | - 5.404         | - 6.000            | - 5.664        |
| Revisionsdifferencer               | <u>6</u>        | <u>0</u>           | <u>113</u>     |
| <b>FÆLLESUDGIFTER I ALT</b>        | <u>- 41.806</u> | <u>1.959</u>       | <u>- 1.670</u> |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>              | <u>- 26.915</u> | <u>9.222</u>       | <u>11.284</u>  |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2012  
AKTIVER

| <u>Note</u>                              |                          | <u>2011</u>              |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Ejendom:                                 |                          |                          |
| Anskaffelsessum 1/1-2012                 |                          |                          |
| (Ejendomsværdi 1/10 2011 kr. 67.000.000) | <u>69.897.000</u>        | <u>69.897.000</u>        |
| <b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>               | <b><u>69.897.000</u></b> | <b><u>69.897.000</u></b> |
| Tilgodehavende:                          |                          |                          |
| Forudbetalinger                          | 993                      | 991                      |
| Aconto varmebetalinger                   | 94.969                   | 87.153                   |
| Aconto vandbetalinger                    | <u>65.029</u>            | <u>57.994</u>            |
| I alt                                    | <u>160.991</u>           | <u>146.138</u>           |
| Likvide beholdninger:                    |                          |                          |
| Kassebeholdning                          | 2.253                    | 3.000                    |
| Nordea Bank 5907508937                   | <u>3.026.491</u>         | <u>2.966.831</u>         |
| I alt                                    | <u>3.028.744</u>         | <u>2.969.831</u>         |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>           | <b><u>3.189.735</u></b>  | <b><u>3.115.969</u></b>  |
| <b>AKTIVER I ALT</b>                     | <b><u>73.086.735</u></b> | <b><u>73.012.969</u></b> |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2012  
PASSIVER

| <u>Note</u>                      |                   | <u>2011</u>       |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| 1. Indskud                       | 13.982.000        | 13.982.000        |
| 2. Overførte resultater          | <u>2.208.664</u>  | <u>2.235.578</u>  |
| EGENKAPITAL I ALT                | <u>16.190.664</u> | <u>16.217.578</u> |
| 3. Hensat til vedligeholdelse    | <u>151.686</u>    | <u>134.999</u>    |
| HENSÆTTELSER I ALT               | <u>151.686</u>    | <u>134.999</u>    |
| 4. Nordea Kredit                 | 52.880.000        | 52.880.000        |
| Nordea Bank                      | <u>3.573.647</u>  | <u>3.577.287</u>  |
| LANGFRISTET GÆLD I ALT           | <u>56.453.647</u> | <u>56.457.287</u> |
| Skyldige omkostninger            | 107.738           | 18.806            |
| Afsluttet vand- og varmeregnskab | 0                 | 499               |
| Aconto indbetalinger vand        | 62.500            | 62.750            |
| Aconto indbetalinger varme       | <u>120.500</u>    | <u>121.050</u>    |
| KORTFRISTET GÆLD I ALT           | <u>290.738</u>    | <u>203.105</u>    |
| GÆLD OG HENSÆTTELSER I ALT       | <u>56.896.071</u> | <u>56.795.391</u> |
| PASSIVER I ALT                   | <u>73.086.735</u> | <u>73.012.969</u> |
| 5. BEREGNING AF VÆRDI PÅ ANDELE  |                   |                   |

NOTER

|    |   |                   |
|----|---|-------------------|
| 1. | INDSKUD:                                |                   |
|    | 2 andele á 206.000                      | 412.000           |
|    | 6 andele á 220.000                      | 1.320.000         |
|    | 2 andele á 242.000                      | 484.000           |
|    | 2 andele á 244.000                      | 488.000           |
|    | 1 andel á 251.000                       | 251.000           |
|    | 6 andele á 258.000                      | 1.548.000         |
|    | 6 andele á 260.000                      | 1.560.000         |
|    | 3 andele á 268.000                      | 804.000           |
|    | 1 andel á 283.000                       | 283.000           |
|    | 1 andel á 284.000                       | 284.000           |
|    | 1 andel á 286.000                       | 286.000           |
|    | 1 andel á 287.000                       | 287.000           |
|    | 3 andele á 301.000                      | 903.000           |
|    | 3 andele á 303.000                      | 909.000           |
|    | 3 andele á 304.000                      | 912.000           |
|    | 3 andele á 307.000                      | 921.000           |
|    | 1 andel á 315.000                       | 315.000           |
|    | 1 andel á 353.000                       | 353.000           |
|    | 1 andel á 369.000                       | 369.000           |
|    | 1 andel á 423.000                       | 423.000           |
|    | 1 andel á 429.000                       | 429.000           |
|    | 1 andel á 441.000                       | <u>441.000</u>    |
|    |   | <u>13.982.000</u> |
| 2. | OVERFØRTE RESULTATER                    |                   |
|    | Saldo pr. 1/1 2012                      | 2.235.579         |
|    | Årets resultat                          | <u>- 26.915</u>   |
|    |   | <u>2.208.664</u>  |
| 3. | HENSÆTTELSE TIL VEDLIGEHOJDELSE:        |                   |
|    | Henlagt til vedligeholdelse primo       | 134.999           |
|    | Henlagt i året                          | 80.000            |
|    | Anvendt i året                          | <u>- 63.313</u>   |
|    | I alt hensat til senere vedligeholdelse | <u>151.686</u>    |

NOTER

4. PRIORITETSGÆLD:

Obligationslån Nordea Kredit med fast swaprente på 4,27 % frem til 1/10 2016. Hovedstol kr. 52.880.000, lånet er afdragsfrit frem til 1/10 2016.

Markedsværdien af swap pr. 31/12 2012 er negativ med kr. 7.466.839.

Ved indfrielse af gælden den 31/12 2012 udgør obligationsgælden kr. 60.346.839.

5. BEREGNING AF VÆRDI PÅ ANDELE:

I henhold til vedtægternes § 14 og lov om Andelsboligforeninger § 5 stk. 2 er hver andels værdi fastsat til:

Værdi af andelsbeviser efter anskaffelsessum:

| Egenkapital ifølge balance                               | <u>2012</u>    | <u>2011</u>    |
|--|----------------|----------------|
| Værdi pr. indskudt andelskrone (16.190.664 : 13.982.000) | <u>1,15796</u> | <u>1,15989</u> |

BESTYRELSENS FORSLAG TIL BUDGET  
1. JANUAR – 31. DECEMBER 2013

|   | Realiseret 2012 | Forslag      | Vedtaget |
|---|-----------------|--------------|----------|
| <b>BOLIGBIDRAG:</b>                                 |                 |              |          |
| Boligafgifter                                       | 2.709.950       | 2.843.876    |          |
| Indbetalinger vedligeholdelsesfond                  | 80.000          | 80.000       |          |
| Prioritetsrenter                                    | - 2.576.440     | - 2.642.000  |          |
| Renter, bank  | - 5.062         | - 5.500      |          |
| Ejendomsskat  | - 52.696        | - 56.372     |          |
| El  | - 62.632        | - 65.000     |          |
| Forsikring  | - 48.657        | - 50.000     |          |
| Vedligeholdelse                                     | - 25.370        | - 25.000     |          |
| Dividende HP Gruppen                                | 12.485          | 0            |          |
| Hensat til vedligeholdelse                          | - 16.687        | - 80.000     | 150000   |
| <b>BOLIGBIDRAG I ALT</b>                            | <b>14.891</b>   | <b>4</b>     |          |
| <b>FÆLLESUDGIFTER:</b> <i>efter udrede udgifter</i> |                 |              | (100000) |
| Aconto indbetalinger                                | 262.334         | 273.000      |          |
| Indtægter vedr. arbejdsdag                          | 3.750           | 0            |          |
| Handelsgebyr  | 28.500          | 0            |          |
| Indtægter venteliste                                | 300             | 0            |          |
| Renovation  | - 98.573        | - 103.000    |          |
| Abonnement, elevator                                | - 9.715         | - 10.000     |          |
| Reparation elevator                                 | - 81.742        | - 25.000     |          |
| Rengøring   | - 9.020         | - 9.500      |          |
| Vicevært  | - 45.000        | - 48.000     |          |
| <b>Administration:</b>                              |                 |              |          |
| Kontorhold  | - 1.762         | - 2.000      |          |
| Telefonabonnement elevatorer                        | - 4.041         | - 4.500      |          |
| Telefongodtgørelse bestyrelsen                      | - 6.000         | - 6.000      |          |
| Møder og generalforsamling                          | - 9.440         | - 9.000      |          |
| Blomster og gaver                                   | - 175           | - 500        |          |
| Kontingenter  | - 9.949         | - 10.000     |          |
| Revision  | - 5.000         | - 5.000      |          |
| Administration                                      | - 31.875        | - 31.875     |          |
| Handelsomkostninger, administrator                  | - 14.000        | 0            |          |
| Advokat   | - 5.000         | 0            |          |
| PBS, gebyrer  | - 5.404         | - 6.000      |          |
| Revisionsdifferencer                                | 6               | 0            |          |
| <b>FÆLLESUDGIFTER I ALT</b>                         | <b>- 41.806</b> | <b>2.625</b> |          |
| <b>BUDGETTERET RESULTAT</b>                         | <b>- 26.915</b> | <b>2.629</b> |          |

Der budgetteres med en forhøjelse af boligafgifterne pr. 1. maj 2013, samlet budgetteret forhøjelsen kr. 133.926, forhøjelsen fordeles iht. andelsværdierne.

Der budgetteres endvidere med en nedsættelse af fællesudgifterne fra kr. 465 til kr. 450 pr. andel pr. måned fra den 1. maj 2013.