

Andelsboligforeningen Moeslund

**Moesbakken 37 - 79
8410 Rønde**

**ÅRSRAPPORT
2015**

&

**DRIFTSBUDGET
2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på foreningens ordinære generalforsamling
den / 2016

Dirigent

CVR-nr. 29 91 02 78

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Foreningsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12
Beregning af formueandel og andelsbevisets værdi pr. 31. december 2015	19
Budget for året 2016	20

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015 for Andelsboligforeningen Moeslund.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


Rønde, den / 2016

Bestyrelsen

Frederik Jensen



Egon Christensen



Evarð Bruun

Hanne Lynnerup

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Moeslund

Vi har opstillet årsregnskabet for Andelsboligforeningen Moeslund for perioden 1. januar - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, *Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger*.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Rønde, den / 2016

Kovsted & Skovgård
Statsautoriseret revisionsaktieselskab

René Ferrer Ruiz
statsautoriseret revisor

Thomas Gaarden
registreret revisor

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Moeslund Moesbakken 37 - 79 8410 Rønne
	E-mail: formand@abmoeslund.dk
	CVR-nr: 29 91 02 78
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Evard Bruun, formand Egon Christensen Mette Krabbe Mølgaard Hanne Lynnerup
Revisor	Kovsted & Skovgård Statsautoriseret revisionsaktieselskab Hovedgaden 34,1 8410 Rønne

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Foreningens hovedaktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af eje og administrere foreningens ejendom matr.nr. 4 mc, Rønde By.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Foreningens udvikling anses for tilfredsstillende, idet det bemærkes, at der er sket låneomlægning af foreningens realkreditgæld i november 2015.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for Andelsboligforeningen Moeslund for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes ved første indregning i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for afdækning af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med de ændringer i dagsværdien af det afdækkede aktiv eller den afdækkede forpligtelse, som kan henføres til den risiko, der er afdækket.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

RESULTATOPGØRELSEN

Indtægter

Indtægten ved boligafgift indregnes i resultatopgørelsen i takt med at boligafgiften forfalder til betaling.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger

Periodens omkostninger er indregnet i resultatopgørelsen uanset betalingstidspunkt.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån.

Skattemæssige forhold

Foreningen er ikke undergivet skattepligt.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver (grunde og bygninger) måles til seneste offentlige vurdering. Der afskrives ikke på ejendomme og grunde.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december

Note	2015	2014	2015 <i>(budget)</i>
1 Boligafgift	1.325.476	860.518	1.315.476
2 Ejendommenes driftsudgifter	-270.103	-237.294	-230.350
3 Andre eksterne omkostninger	-57.025	-44.475	-41.000
BRUTTORESULTAT	998.348	578.749	1.044.126
4 Andre finansielle omkostninger	-1.058.497	-1.005.403	-1.044.000
ÅRETS RESULTAT	-60.149	-426.654	126
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat	-60.149	-426.654	126
DISPONERET I ALT	-60.149	-426.654	126

Balance 31. december
AKTIVER

Note	2015	2014
Grunde og bygninger	31.000.000	31.000.000
Materielle anlægsaktiver	31.000.000	31.000.000
ANLÆGSAKTIVER	31.000.000	31.000.000
5 Andre tilgodehavender	0	27.682
Tilgodehavender	0	27.682
6 Likvide beholdninger	859.728	247.562
OMSÆTNINGSAKTIVER	859.728	275.244
AKTIVER	31.859.728	31.275.244

Balance 31. december

PASSIVER

Note	2015	2014
Andelsindskud oprindeligt	6.698.349	6.698.349
Reserve for opskrivninger, ejendomme og grunde	3.944.336	3.944.336
Ændring dagsværdi finansielt sikringsinstrument	-14.912	405.221
Overført resultat	-3.692.175	-3.632.026
7 EGENKAPITAL	6.935.598	7.415.880
8 Andre hensatte forpligtelser	258.690	258.690
HENSATTE FORPLIGTELSE	258.690	258.690
Gæld til realkreditinstitutter	20.346.579	20.277.945
9 Langfristede gældsforpligtelser	20.346.579	20.277.945
Modtagne forudbetalinger	7.618	0
10 Leverandører af varer og tjenesteydelser	36.745	20.000
11 Anden gæld	4.274.498	3.302.729
Kortfristede gældsforpligtelser	4.318.861	3.322.729
GÆLDSFORPLIGTELSE	24.665.440	23.600.674
PASSIVER	31.859.728	31.275.244
12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
13 Nøgleoplysningsskema for Andelsboligforeningen Moeslund		

Noter

	2015	2014	2015
			<i>(budget)</i>
1 Boligafgift			
Boligafgift	1.307.976	858.018	1.307.976
Gebyrindtægt ved handel	17.500	2.500	7.500
	<u>1.325.476</u>	<u>860.518</u>	<u>1.315.476</u>
2 Ejendommenes driftsudgifter			
Ejendomsskat	62.016	58.292	61.600
Forsikring Codan	17.563	32.170	33.000
Netbankforsikring	0	703	750
Renovation	44.594	44.594	45.000
Energimærke	4.199	15.230	0
Vedligeholdelse	0	42.394	45.000
Vedligeholdelse - elektriker	18.601	0	0
Vedligeholdelse - VVS	53.257	0	0
Vedligeholdelse - tømrer	29.425	0	0
Vedligeholdelse - maler & maling	2.528	0	0
Arealpleje & gartner	13.338	20.150	21.000
Snerydning	11.550	11.413	11.500
Elektricitet	13.032	12.348	12.500
	<u>270.103</u>	<u>237.294</u>	<u>230.350</u>

Noter

	2015	2014	2015 <i>(budget)</i>
3 Andre eksterne omkostninger			
Salgsomkostninger			
Gaver og blomster	175	926	1.000
	<u>175</u>	<u>926</u>	<u>1.000</u>
Administrationsomkostninger			
Kontorartikler/printerblæk mv.	4.613	3.504	3.500
IT-udgifter	213	213	1.200
Omkostnings- og kørselsgodtgørelse	781	2.804	2.300
Bankgebyrer o. lign.	1.288	1.898	1.500
Revisorhonorar, sidste år	30.813	29.500	27.000
Revisorhonorar dette år a/c	7.125	2.619	0
Skyldig revision, regulering	0	-5.000	0
Tingbogsattester mv	875	978	0
Bestyrelses- og mødeudgifter	2.960	0	0
Kontingent ABF	4.180	4.136	4.500
Kurser	1.502	2.267	0
	<u>54.350</u>	<u>42.919</u>	<u>40.000</u>
Øvrige kapacitetsomkostninger			
Tab på tilgodehavender, konstateret	2.500	630	0
	<u>2.500</u>	<u>630</u>	<u>0</u>
	<u>57.025</u>	<u>44.475</u>	<u>41.000</u>
4 Andre finansielle omkostninger			
Renter, pengeinstitutter SWAP-arr.	755.078	692.844	690.000
Renter omprioriteringskonto Nordea	5	0	0
Kurstab mv ved låneindfrielse	95.422	0	0
Kursregulering prioritetslån	-91.817	-40.905	0
Prioritetsrenter, kreditforeninger	299.809	353.464	354.000
	<u>1.058.497</u>	<u>1.005.403</u>	<u>1.044.000</u>

Noter

			2015	2014
5 Andre tilgodehavender				
Andre tilgodehavender			0	27.682
			<u>0</u>	<u>27.682</u>
6 Likvide beholdninger				
Nordea 8975 548 644			840.684	247.562
Nordea 0749 398 426 ompr.konto			19.044	0
			<u>859.728</u>	<u>247.562</u>
7 Egenkapital				
	1/1 2015	Netto bevægelser sikringsinstrumenter	Forslag til resultatdisponering	31/12 2015
Andelsindskud oprindeligt	6.698.349	0	0	6.698.349
Reserve for opskrivninger	3.944.336	0	0	3.944.336
Ændring dagsværdi finansielt sikr.instrument	405.221	-420.133	0	-14.912
Overført resultat	-3.632.026	0	-60.149	-3.692.175
	<u>7.415.880</u>	<u>-420.133</u>	<u>-60.149</u>	<u>6.935.598</u>
8 Andre hensatte forpligtelser			2015	2014
Henlæggelser, primo			258.690	258.690
			<u>258.690</u>	<u>258.690</u>

Note 13 - NØGLEOPLYSNINGSSKEMA FOR ABF MOESLUND, RØNDE

oplysninger er opgjort pr. 31. december 2015 (efter generalforsamling for 2015)

1. GRUNDLÆGGENDE OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

Navn Andelsboligforeningen Moeslund
Adresse Moesbakken 37-79, 8410 Rønne
CVR-nummer 29 91 02 78
regnskabsperiode 1. januar - 31. december 2015 (seneste)

		Antal	Areal kvm.
B1	Andelsboliger	22	2.018
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0
B5	Øvrige lejemål m.v.	0	0
	I alt	<u>22</u>	<u>2.018</u>

		Boligernes kvadratmeter	Oprindeligt indskud	Andet
C1	hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdi		x	
C2	hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften		x	
C3	hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her			
D1	Foreningens stiftelsesår	2003		
D2	Ejendommens opførelsesår	2004		
E1	Hæfter den enkelte andels-haver for mere, end der er betalt for andelen ?	Ja	Nej	
			X	
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse, der er i foreningen			
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdier	Anskaff. summen	Valuar-vurdering	Offentlig vurdering
				x

F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurd. princip	Kroner	Kr / kvm.
		31.000.000	15.362
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	258.690	128
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0,8%	
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens nedlæggelse ?	Ja	Nej
			x
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (BEK 978 af 19/10 2009) ?		x
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom ?		x

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

H1	Boligafgift	Kroner pr. andels-kvm. pr. år
		648
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	0
I	Der findes ikke erhvervslejemål, der er opsagte eller står tomme (hvor der ikke er indgået ny kontrakt).	

		År 2013	År 2014	År 2015
J	Årets overskud (før afdrag) pr. andels-kvm seneste 3 år	4	-211	-30

		Kroner pr. andels-kvm. pr. år
K1	Andelsværdi	3.437
K2	Gæld minus omsætningsaktiver	11.797
K3	Teknisk værdi	<u>15.234</u>

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

L1	Er der udarbejdet plan for vedligeholdelse / renovering ?	NEJ
L2	Er der udarbejdet rapport, der beskriver bygningens tilstand	NEJ
L3	Er der på generalforsamling besluttet større vedl.arbejder ?'	NEJ

		År 2013	År 2014	År 2015
M1	Vedligeholdelse, løbende (kr. pr. kvm)	22	21	58
M2	Vedligeholdelse, genopret- ning & renovering (kr /kvm)	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt (kr/kvm)	22	21	58

N	Ejendommens energimærke (A (højest - G lavest)	<input type="text"/>
---	--	----------------------

foreligger ikke

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendom- mens regnskabsmæssige værdi	34,7%
---	--	-------

Q	Andel af foreningens gæld, der p.t. afdrages på :	0%
---	---	----

		År 2013	År 2014	År 2015
R	Årets afdrag pr. andels-kvm (seneste 3 år)	0	0	0

ABF Moeslund, Rønde
Budget for året 2016

1. januar - 31. december 2016	Året 2016 (budget)	Året 2015 (realiseret)	Året 2015 (budget)
Udgifter :			
Ejendomsskatter	65.600	62.016	61.600
Renovation	45.000	44.594	45.000
Elektricitet	13.500	13.032	12.500
Vedligeholdelse (generel)			45.000
elektriker	8.000	18.601	
VVS	20.000	53.257	
tømrer	50.000	29.425	
malervarer	5.000	2.528	
Arealpasning / arealpleje	15.000	13.338	21.000
Snerydning	12.000	11.550	11.500
Energimærkning m.v.	0	4.199	0
Salgsgebyr (indtægt netto)	-5.000	-15.000	-7.500
Regnskab- og budgetudarb. mv sidste år	30.000	30.813	27.000
Regnskab- og budgetudarb. mv dette år	0	7.125	0
Kontorhold inkl. nyanskaffelser / adm.	8.500	4.613	3.500
IT-udgifter o.lign	500	213	1.200
Omkostnings- og kørselsgodtgørelse	800	781	2.300
Tingbogsattester mv.	1.000	875	0
Bankgebyrer o. lign.	500	1.288	1.500
Kontingent ABF-rep.	4.200	4.180	4.500
Kursusudgifter	1.500	1.502	0
Forsikring <i>(betalt for 7 mdr i 2015)</i>	30.000	17.563	33.000
Forsikring netbank	0	0	750
Bestyrelses- og mødeudgifter, herunder GF	3.000	2.960	0
Gaver & blomster	500	175	1.000
I alt	309.600	309.628	263.850
Renteudgifter Realkreditlån	-169.000	-299.809	-354.000
Renteudgifter bank (omprioriteringskonto)	0	-5	0
Renteudgifter SWAP, netto	-784.000	-755.078	-690.000
Kurstab ved låneindfrielse	0	-95.422	0
Kursregulering realkredit	0	91.817	0
I alt	-953.000	-1.058.497	-1.044.000
Udgifter i alt	1.262.600	1.368.125	1.307.850
heraf ikke-kontant (kursreg. pr.gæld)	0	-91.817	0
Udgifter i alt	1.262.600	1.276.308	1.307.850

Bestyrelsen foreslår boligafgiften fastsat til

		året 2016 budget (fra 1/5 2016)	I alt pr år
	<u>antal</u>		
Boligtype :	60 kvm	3	3.797
	83 kvm	4	4.703
	90 kvm	3	4.975
	100 kvm	7	5.290
	110 kvm	5	5.368
	<u>22</u>		
			1.307.976
Forventet resultat 2016		<u>45.376</u>	