



Andelsboligforeningen Blommehaven

Trankær Vænge 27-69, 8310 Tranbjerg J.

Årsrapport 2017

(26. regnskabsår)

Revisionsfirmaet

JOHN SCHANTZ

Registreret Revisionsaktieselskab · Solbjerg Hovedgade 24 · 8355 Solbjerg
Tlf. 86 92 75 66 · E-mail: revisor@john-schantz.dk · CVR nr. 28312393



Indholdsfortegnelse

	Side
Foreningsoplysninger	1
Årsberetning	2
Revisionspåtegning	3-4
Anvendt regnskabspraksis	5-6
Resultatopgørelse	7
Balance	8-9
Noter til årsregnskabet	10-14



Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen Blommehaven

Stiftelses- og opførelsesår, 1992

Beliggende:

Trankær Vænge 27 - 69

8310 Tranbjerg

matr. nr 3 ft og 3 fu Østerby By, Tranbjerg

Bestyrelse

Ole Christensen, formand

Poul Juul Pedersen

Hans Ove Pedersen

Lene Christensen

Helene Strøm, Kasserer

Revision

Revisionsfirmaet John Schantz

registreret revisionsaktieselskab

Solbjerg Hovedgade 24

8355 Solbjerg

Godkendt på foreningens generalforsamling den 3/4 2018

Dirigent:



Årsberetning

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Blommehaven

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31/12 2017 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årets restandel af resultatet foreslås overført til dispositionsfonden.

Andelsboligforeningens likvide beholdning (inklusive værdipapirer) fordeler sig således:

Disponibel likviditet (dispositionsfond)	132.939
Hensat til senere vedligeholdelse	677.396
Skyldige beløb	14.510
	<hr/>
	824.845

Årsberetning og efterfølgende årsregnskab indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tranbjerg, den 15.03.2018

I bestyrelsen:

Ole Christensen

formand

Lene Christensen

Poul Moul Pedersen

Helene Strøm

Kasserer

Hans Ove Pedersen



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

TIL MEDLEMMERNE I ANDELSBOLIGFORENINGEN Blommehaven

Påtegning på årsregnskab

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Blommehaven for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens klasse A, andelsboligforeningsloven, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens klasse A, andelsboligforeningsloven, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Revisors ansvar for revisionen

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

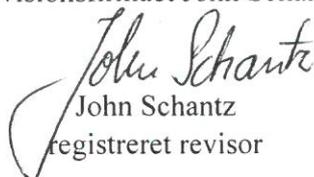
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der givet et retvisende billede heraf.

- Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Solbjerg, den 15/3 2018

Revisionsfirmaet John Schantz


John Schantz
registreret revisor



Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Blommehaven er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligloven og 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 bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6 stk. 8 samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til sidste år, omtales for de væsentligste poster nedenstående.

Resultatopgørelsen

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 mv. vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Der er udgiftsført hensættelse til senere vedligeholdelse i henhold til drifts- og vedligeholdelsesplan med kr. 132.000.

Der er i 2017 ekstraordinært hensat 200.000 kr. samt 83.000 kr. af årets overskud.

Der foretages ikke afskrivninger på ejendommen, idet den ved normal vedligeholdelse ikke værdiforringes.



Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og af værdipapirbeholdning.

Finansielle omkostninger består af renter og bidrag vedrørende prioritetsgæld og indeksreulering af prioritetsgæld

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til gældende valuarvurdering. Op- og nedskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Værdipapirer

Kursværdien af investeringsbeviser pr. 31/12 udgør kr. 299.259.

Hensættelser

Hensættelser består af udgiftsførte ikke afholdte vedligeholdelsesudgifter.

Prioritetsgæld

Prioritetsgælden er optaget til restgældens indfrielseskurs pr. 31/12 2017. Pantebrevsrestgæld pr. 31/12 2017 udgør kr. 15.487.065.

Afdrag på prioritetsgælden er tillagt egenkapitalen.

Indeksreguleringen af prioritetsgælden er fratrukket egenkapitalen.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 7 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 for Ministeriet for By, bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 7.

note



Resultatopgørelse

	Realiseret 2017	Budget 2017 Ikke revideret	Realiseret 2016	Budget 2018 Ikke revideret
Indtægter:				
Boligafgift	805.200	805.200	598.140	805.200
Fællesudgifter	314.160	314.160	577.337	314.160
Kabel TV	125.580	125.580	124.138	125.580
Indgået andelssalg	0	0	11.700	0
Indgået ventelistegebyr	2.000	0	2.000	0
	1.246.940	1.244.940	1.313.315	1.244.940
Udgifter:				
1 Bestyrelsesarbejde	13.899	15.000	11.184	15.000
Ejendomsskatter	106.468	111.772	105.515	113.085
Renovation incl. Reg. 2016	21.901	30.000	28.947	25.443
El - gadelys	4.538	7.200	7.625	5.000
Fællesantenne	127.967	127.967	124.137	132.885
Generalforsamling mv og gaver	4.651	6.000	6.522	7.000
Jubilæum	23.894	25.000	0	0
Forsikring, ejendom	26.050	26.050	25.472	26.500
Grundejerforening	33.000	33.000	33.000	33.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	12.750	12.500	13.488	12.500
Valuarvurdering	11.250	11.250	0	11.250
Energimærkning	0	0	1.875	2.000
	386.368	405.739	357.765	383.663
Resultat før finansielle poster	860.572	839.201	955.550	861.277
2 Finansielle indtægter	2.978	2.978	18.849	3.276
3 Finansielle omkostninger	474.013	349.248	403.357	467.628
Finansielle poster, netto	471.035	346.270	384.508	464.352
Årets resultat	389.537	492.931	571.042	396.925
Forslag til resultatdisponering:				
Betalte prioritetsafdrag	173.673	173.673	141.262	178.654
Ekstraordinær hensættelse	283.000	0	0	86.000
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	132.000	132.000	132.000	132.000
Overført restandel af årets resultat	-199.136	187.258	297.780	271
Disponeret i alt	389.537	492.931	571.042	396.925

Budgettet for 2018 forudsætter en uændret husleje.

note



Balance

31/12 2017

31/12 2016

AKTIVER

Ejendommen matr. nr 3 ft og 3 fu Østerby By, Tranbjerg		
Anskaffelsessum	18.246.695	18.246.695
Regulering til valuarvurdering (ejendomsværdi 2016 kr. 23.900.000)	18.853.305	18.853.305
Materielle anlægsaktiver	37.100.000	37.100.000
ANLÆGSAKTIVER	37.100.000	37.100.000
Investeringsbeviser - anskaffelsessum	300.932	300.932
Værdipapirer	300.932	300.932
Sydbank A/S, Århus:		
Checkkonto 198307-0	523.169	345.549
Kassebeholdning	744	146
Likvide beholdninger	523.913	345.695
OMSÆTNINGSAKTIVER	824.845	646.627
AKTIVER	37.924.845	37.746.627

note



Balance

	31/12 2017	31/12 2016
PASSIVER		
4 EGENKAPITAL	<u>20.838.818</u>	<u>21.021.124</u>
Reserveret til senere vedligeholdelse af ejendommen:		
Saldo primo	292.451	200.064
Årets hensættelse	132.000	132.000
Ekstraordinær hensættelse for året	283.000	0
Anvendt i årets løb:		
Montering veksler	0	-10.400
Grønne områder	-17.682	-20.857
Ombygning 8 parklamper til LED	-12.373	0
Andel skade	0	-5.286
Vedligeholdelse i øvrigt	0	-3.070
HENSÆTTELSER	<u>677.396</u>	<u>292.451</u>
5 Prioritetsgæld Realkredit Danmark, 2,84% kontantlån restløbetid 28 år og 3 mdr.	7.585.064	7.758.738
Prioritetsgæld Realkredit Danmark, 1,6568% flexlån, 5 løbetid 27 år og 3 mdr. rentetilpasning om 7 år og 3 mdr.	7.902.000	7.902.000
Kursregulering prioritetsgæld	907.057	750.214
	<u>16.394.121</u>	<u>16.410.952</u>
6 Skyldige beløb	14.510	22.100
GÆLD	<u>16.408.631</u>	<u>16.433.052</u>
PASSIVER	<u>37.924.845</u>	<u>37.746.627</u>
7 Supplerende oplysninger		



note

Noter

1 Bestyrelsesarbejde (kontorhold, porto m.v.)		
Bestyrelsesmøder/middag		9.264
Kontorhold og telefonpenge		600
Porto og gebyr, inklusiv PBS-gebyr		4.035
I alt		13.899
2 Finansielle indtægter		
Udbytte, investeringsbeviser og aktier		2.978
I alt		2.978
3 Finansielle omkostninger		
Renter prioritetsgæld		474.013
I alt		474.013
4 Egenkapital		
Andelshaverindskud, 22 andelshavere		3.541.582
Egenfinansiering, ejendom		163.313
Regulering til valuarvurdering		
Regulering primo	18.853.305	
Årets regulering	0	18.853.305
Kursregulering primo	-750.214	
Årets regulering	-156.843	-907.057
Kurstab/låneomkostninger omprioritering:		
Saldo primo	-5.600.165	
Årets regulering	0	-5.600.165
Indeksregulering af prioritetsgæld:		
Årets indeksregulering	-6.033.525	
Betalt afdrag på prioritetsgæld:	0	-6.033.525
Saldo primo	10.456.472	
Årets afdrag	173.673	10.630.145
Dispositionsfond:		
Overført overskud primo	390.356	
Overført af årets resultat	-199.136	191.220
I alt		20.838.818



note

Noter

5 Prioritetsgæld	Restgæld	Kursværdi
1. Realkredit Danmark, kontantlån 2,84%, restsløbetid 28 år og 3 måneder	7.585.064	7.907.917
2. Realkredit Danmark, flexlån, 1,6568%, restløbetid 27 år og 3 måneder. Rentetilpasning om 7 år og 3 mdr.	7.902.000	8.486.204
I alt	15.487.064	16.394.121

6 Skyldige beløb	
Revisor	11.250
El (anslået)	600
Renovation (rest 2017)	612
Skyldig vedr. grønne områder	2.048
I alt	14.510

7 Supplerende oplysninger

a) Sikkerheder og garantier

Foreningen har stillet garanti overfor andelshaveres lån til finansiering af andelene. Den samlede garanti udgør max. kr. 0.

Til sikkerhed for bankmellemværende er tinglyst ejerpantebrev på mio kr. 18,7 i matr. Nr. 3 ft Østerby By, Tranbjerg.

b) Værdien af andelsbeviset

Værdien af andelsbeviset andrager pr. 31. december 2017 947.219

Værdi pr. oprindeligt indskudt andelskrone $20.838.818/3.541.582 = 5,88$ (2016 = 5,94)

Værdiansættelsen er baseret på, at ejendommen medtages til valuarvurdering. Det skal i den forbindelse gøres opmærksom på, at der ikke må finde handler sted med en andelsværdi der er beregnet på grundlag af en valuarvurdering, der er foretaget mere end 18 måneder tidligere. Handler efter den 11. juli 2018 forudsætter derfor en ny valuarvurdering, omberegning af andelsværdi og godkendelse af samme på en generalforsamling.

Værdiansættelsen er gældende indtil næste generalforsamling.

Bestyrelsen skal henlede opmærksomheden på, at de enkelte andelshavere herudover ved salg kan opnå et beløb svarende til de af vedkommende dokumenterede afholdte forbedringsudgifter dog fratrukket slitage jf. §§ 15 og 16 i vedtægterne.

Som følge heraf skal bestyrelsen meget anbefale de enkelte andelshavere at føre regnskab med de afholdte forbedringsudgifter og opbevare dokumentation.

note



Noter

c) Skøn over andelsbevisets værdi pr. 31/12 2018

(Forudsat uændret valuarvurdering og uændret kursregulering af prioritetsgæld)

Egenkapital 31/12 2017	20.839
Resultat ifølge budget	397
Reserveret til vedligeholdelse	-132
Anslået nettoformue 31/12 2018	<u>21.104</u>
D.v.s. pr. andelsbevis anslået	<u>959</u>
Værdi pr. oprindeligt indskudt andelskrone, anslået	5,96



Noter

7 Supplerende oplysninger, fortsat

d) Yderligere oplysninger jfr. "Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger" af 6. januar 2015.

Samlet boligareal 2102 m²

Fordelt på 22 andelsboliger á 95-96 m²

Ved opgørelse af andelsværdi og boligafgift fordeles på baggrund af de oprindelige indskud, der er ens for alle andele i foreningen.

Andelshaverne hæfter alene for foreningens gæld med de betalte indskud.

Ejendommen er ved beregning af andelsværdien medregnet til valuarvurdering.

	Kr.	Gennemsnit, kr. / m ²
Dette svarer til	<u>37.100.000</u>	<u>17.650</u>
Generalforsamlingsbestemte reserver	<u>677.396</u>	<u>322</u>
1 % af ejendomsværdi	<u>1,83%</u>	

Foreningen har modtaget ydelsesstøtte, der kan kræves helt eller delvist tilbagebetalt ved foreningens opløsning

Der er ikke pålagt foreningen øvrige tilskudsbestemmelser jfr. Frigørelsesloven og der er ingen hjemfaldspligt på foreningens ejendom.

	Gennemsnit, kr. / m ² / år.
Boligafgiften har i 2017 været på	<u>592</u>

Der er ingen lejemål i foreningen.

note



Noter

7 Supplerende oplysninger, fortsat

	2017	2016	2015
Årets overskud udgør pr. m ² andelsbolig	<u>185</u>	<u>272</u>	<u>233</u>
			Gennemsnit, kr. / m ²
Andelsværdi			9.914
Gæld - omsætningsaktiver			<u>7.414</u>
Teknisk andelsværdi			<u>17.328</u>
		Gennemsnit, kr. / m ²	
	2017	2016	2015
Løbende vedligeholdelse (drift)	0	0	0
Genopretning mv. (fra hensættelser)	<u>8</u>	<u>19</u>	<u>32</u>
I alt	<u>8</u>	<u>19</u>	<u>32</u>
Friværdi			<u>56%</u>
		Gennemsnit, kr. / m ²	
	2017	2016	2015
Årets afdrag	<u>83</u>	<u>67</u>	<u>237</u>