



Andelsboligforeningen Blommehaven

Trankær Vænge 27-69, 8310 Tranbjerg J.

Årsrapport 2018

(27. 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

Ulla Kristiansen

Lene Christensen

Helene Strøm, Kasserer

Revision

Revisionsfirmaet John Schantz

registreret revisionsaktieselskab

Solbjerg Hovedgade 24

8355 Solbjerg

Godkendt på foreningens generalforsamling den 11/04 2019

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 2018 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årets restandel af resultatet foreslåes overført til dispositionsfonden.

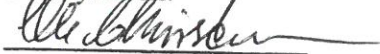
Andelsboligforeningens likvide beholdning (inklusive værdipapirer) fordeler sig således:

Disponibel likviditet (dispositionsfond)	113.669
Hensat til senere vedligeholdelse	835.494
Skyldige beløb	30.600
	<u>979.763</u>

Årsberetning og efterfølgende årsregnskab indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

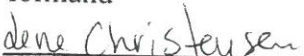
Tranbjerg, den 20.03.2019

I bestyrelsen:



Ole Christensen

formand



Lene Christensen

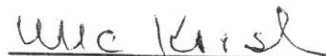


Poul Juul Pedersen



Helene Strøm

Kasserer



Ulla Kristiansen



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 2018, 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 20/3 2019

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 2018 ekstraordinært hensat kr. 27.000 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. 297.115.

Hensættelser

Hensættelser består af udgiftsførte ikke afholdte vedligeholdelsesudgifter.

Prioritetsgæld

Prioritetsgælden er optaget til restgældens indfrielseskurs pr. 31/12 2018. Pantebrevsrestgæld pr. 31/12 2018 udgør kr. 15.659.000.

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.



Resultatopgørelse

	Realiseret 2018	Budget 2018 Ikke revideret	Realiseret 2017	Budget 2019 Ikke revideret
Indtægter:				
Boligafgift incl. fællesudgifter	805.200	805.200	805.200	805.200
Fællesudgifter	314.160	314.160	314.160	314.160
Kabel TV	125.040	125.580	125.580	122.340
Indgået andelssalg	8.150	0	0	0
Indgået ventelistegebyr	-900	0	2.000	0
	<u>1.251.650</u>	<u>1.244.940</u>	<u>1.246.940</u>	<u>1.241.700</u>
Udgifter:				
1 Bestyrelsesarbejde	18.549	15.000	13.899	15.000
Ejendomsskatter	113.085	113.085	106.468	119.150
Renovation	24.830	25.443	21.901	27.036
El - gadelys	3.363	5.000	4.538	5.000
Fællesantenne	132.885	132.885	127.967	136.000
Generalforsamling mv og gaver	3.286	7.000	4.651	7.000
Kontingent ABF	4.312	0	0	4.400
Jubilæum	0	0	23.894	0
Forsikring, ejendom	26.450	26.500	26.050	30.265
Grundejerforening	33.000	33.000	33.000	33.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	12.750	12.500	12.750	12.500
Låneomkostninger	42.385	0	0	0
Valuarvurdering	11.250	11.250	11.250	0
Grønne områder	17.399	0	0	18.000
Energimærkning	5.500	2.000	0	5.500
	<u>449.044</u>	<u>383.663</u>	<u>386.368</u>	<u>412.851</u>
Resultat før finansielle poster	<u>802.606</u>	<u>861.277</u>	<u>860.572</u>	<u>828.849</u>
2 Finansielle indtægter	3.276	3.276	2.978	3.573
3 Finansielle omkostninger	467.628	467.628	474.013	405.557
Finansielle poster, netto	<u>464.352</u>	<u>464.352</u>	<u>471.035</u>	<u>401.984</u>
Årets resultat	<u>338.254</u>	<u>396.925</u>	<u>389.537</u>	<u>426.865</u>
Forslag til resultatdisponering:				
Betalte prioritetsafdrag	178.654	178.654	173.673	195.101
Ekstraordinær hensættelse	27.000	86.000	283.000	60.000
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	132.000	132.000	132.000	132.000
Overført restandel af årets resultat	600	271	-199.136	39.764
Disponeret i alt	<u>338.254</u>	<u>396.925</u>	<u>389.537</u>	<u>426.865</u>

Budgettet for 2019 forudsætter en uændret husleje.

note



Balance

	31/12 2018	31/12 2017
AKTIVER		
Ejendommen matr. nr 3 ft og 3 fu Østerby By, Tranbjerg		
Anskaffelsessum	18.246.695	18.246.695
Regulering til valuarvurdering (ejendomsværdi 2017 kr. 23.900.000)	18.953.305	18.853.305
Materielle anlægsaktiver	37.200.000	37.100.000
ANLÆGSAKTIVER	37.200.000	37.100.000
Investeringsbeviser - anskaffelsessum	300.932	300.932
Værdipapirer	300.932	300.932
Forudbetalt forsikring	30.264	0
Forudbetalt yousee	34.818	0
Forudbetalte omkostninger	65.082	0
Sydbank A/S, Århus:		
Checkkonto 198307-0	667.035	523.169
Tinglysningskonto	10.326	0
Kassebeholdning	1.470	744
Likvide beholdninger	678.831	523.913
OMSÆTNINGSAKTIVER	1.044.845	824.845
AKTIVER	38.244.845	37.924.845

note



Balance

	31/12 2018	31/12 2017
PASSIVER		
4 EGENKAPITAL	<u>21.069.282</u>	<u>20.838.818</u>
Reserveret til senere vedligeholdelse af ejendommen:		
Saldo primo	677.396	292.451
Årets hensættelse	132.000	132.000
Ekstraordinær hensættelse for året	27.000	283.000
Anvendt i årets løb:		
Grønne områder	0	-17.682
Ombygning 8 parklamper til LED	0	-12.373
Vedligeholdelse i øvrigt	-902	0
HENSÆTTELSER	<u>835.494</u>	<u>677.396</u>
5 Prioritetsgæld Realkredit Danmark, 2,84% kontantlån restløbetid 28 år og 3 mdr.	0	7.585.064
Prioritetsgæld Realkredit Danmark, 1,6568% flexlån, løbetid 27 år og 3 mdr. rentetilpasning om 7 år og 3 mdr.	7.902.000	7.902.000
Prioritetsgæld Realkredit Danmark, 1,5 % kontantlån løbetid 30 år og 0 mdr.	7.757.000	0
Kursregulering prioritetsgæld	650.469	907.057
	<u>16.309.469</u>	<u>16.394.121</u>
6 Skyldige beløb	30.600	14.510
GÆLD	<u>16.340.069</u>	<u>16.408.631</u>
PASSIVER	<u>38.244.845</u>	<u>37.924.845</u>
7 Supplerende oplysninger		



Noter

1 Bestyrelsesarbejde (kontorhold, porto m.v.)		
Bestyrelsesmøder/middag		9.647
Kontorhold og telefonpenge		3.644
Fornyelse lei-kode		731
Porto og gebyr, inklusiv PBS-gebyr		4.527
I alt		18.549
2 Finansielle indtægter		
Udbytte, investeringsbeviser og aktier		3.276
I alt		3.276
3 Finansielle omkostninger		
Renter prioritetsgæld		467.628
I alt		467.628
4 Egenkapital		
Andelshaverindsud, 22 andelshavere		3.541.582
Egenfinansiering, ejendom		163.313
Regulering til valuarvurdering		
Regulering primo	18.853.305	
Årets regulering	100.000	18.953.305
Kursregulering primo	-907.057	
Årets regulering	256.588	-650.469
Kurstab/låneomkostninger omprioritering:		
Saldo primo	-5.600.165	
Årets regulering	-305.378	-5.905.543
Indeksregulering af prioritetsgæld:		
Saldo primo	-6.033.525	
Årets indeksregulering	0	-6.033.525
Betalt afdrag på prioritetsgæld:		
Saldo primo	10.630.145	
Årets afdrag	178.654	10.808.799
Dispositionsfond:		
Overført overskud primo	191.220	
Overført af årets resultat	600	191.820
I alt		21.069.282



Noter

5 Prioritetsgæld	Restgæld	Kursværdi
1. Realkredit Danmark, kontantlån 2,84%, restsløbetid 28 år og 3 måneder INDFRIET	0	0
2. Realkredit Danmark, flexlån, 1,6568%, restløbetid 27 år og 3 måneder. Rentetilpasning om 7 år og 3 mdr.	7.902.000	8.462.087
3. Realkredit Danmark, kontantlån 1,5%, restløbetid 30 år og 0 måneder	7.757.000	7.847.382
I alt	<u>15.659.000</u>	<u>16.309.469</u>

6 Skyldige beløb	
Revisor	11.250
El (anslået)	600
Valuar	11.250
Realkredit Danmark	7.500
I alt	<u>30.600</u>

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 2018 957.695

Værdi pr. oprindeligt indskudt andelskrone $21.069.282/3.541.582 = 5,95$ (2017 = 5,88)

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 2. februar 2020 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.



Noter

c) Skøn over andelsbevisets værdi pr. 31/12 2019(Forudsat uændret valuarvurdering og uændret kursregulering af prioritetsgæld)

Egenkapital 31/12 2018	21.069
Resultat ifølge budget	427
Reserveret til vedligeholdelse	-132
Anslået nettoformue 31/12 2019	<u>21.364</u>
D.v.s. pr. andelsbevis anslået	<u>971</u>
Værdi pr. oprindeligt indskudt andelskrone, anslået	6,03



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>37.200.000</u>	<u>17.697</u>
Generalforsamlingsbestemte reserver	<u>835.494</u>	<u>397</u>
I % af ejendomsværdi	<u>2,25%</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 2018 været på	<u>592</u>

Der er ingen lejemaal i foreningen.



7 Supplerende oplysninger, fortsat

	2018	2017	2016
Årets overskud udgør pr. m ² andelsbolig	<u>161</u>	<u>185</u>	<u>272</u>
			Gennemsnit, kr. / m ²
Andelsværdi			10.023
Gæld - omsætningsaktiver			<u>7.277</u>
Teknisk andelsværdi			<u>17.300</u>
			Gennemsnit, kr. / m ²
	2018	2017	2016
Løbende vedligeholdelse (drift)	0	0	0
Genopretning mv. (fra hensættelser)	<u>0</u>	<u>8</u>	<u>19</u>
I alt	<u>0</u>	<u>8</u>	<u>19</u>
Friværdi			<u>56%</u>
			Gennemsnit, kr. / m ²
	2018	2017	2016
Årets afdrag	<u>85</u>	<u>83</u>	<u>67</u>