



Andelsboligforeningen Blommehaven

Trankær Vænge 27-69, 8310 Tranbjerg J.

Årsrapport 2019

(28. 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

Lene Christensen, formand

Ulla Kristiansen

Tina Kristensen

Helene Strøm, Kasserer

Revision

Revisionsfirmaet John Schantz

registreret revisionsaktieselskab

Solbjerg Hovedgade 24

8355 Solbjerg

Godkendt på foreningens generalforsamling den 15. april 2020

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 2019 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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.

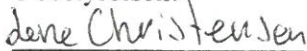
Andelsboligforeningens likvide beholdning (inklusive værdipapirer) fordeler sig således:

Disponibel likviditet (dispositionsfond)	283.075
Hjemtagelse lån til vinduer mv.	2.500.000
Hensat til senere vedligeholdelse	861.154
Skyldige beløb	45.349
	<hr/>
	3.689.578

Årsberetning og efterfølgende årsregnskab indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


Tranbjerg, den 3/3 2020

I bestyrelsen:


Lene Christensen
formand


Ulla Kristiansen


Tina Kristensen


Helene Strøm
Kasserer



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 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens klasse A, andelsboligforeningsloven, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 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 aflægges 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. 300 af 26. marts 2019 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 3/3 2020

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. 300 af 26. marts 2019, 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 2019 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. 295.268.

Hensættelser

Hensættelser består af udgiftsførte ikke afholdte vedligeholdelsesudgifter.

Prioritetsgæld

Prioritetsgælden er optaget til restgældens indfrielsekurs pr. 31/12 2019. Pantebrevsrestgæld pr. 31/12 2019 udgør kr. 19.640.000.

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. 300 af 26. marts 2019 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 2019	Budget 2019 Ikke revideret	Realiseret 2018	Budget 2020 Ikke revideret
Indtægter:				
Boligafgift excl. fællesudgifter	805.200	805.200	805.200	805.200
Fællesudgifter	314.160	314.160	314.160	314.160
Kabel TV	122.070	122.340	125.040	118.463
Indgået andelssalg	20.547	0	8.150	19.976
Indgået ventelistegebyr	1.600	0	-900	0
	<u>1.263.577</u>	<u>1.241.700</u>	<u>1.251.650</u>	<u>1.257.799</u>
Udgifter:				
1 Bestyrelsesarbejde	21.678	15.000	18.549	19.000
Ejendomsskatter	119.149	119.150	113.085	129.658
Renovation	27.260	27.036	24.830	32.000
Vand	0	0	0	625
El - gadelys	3.150	5.000	3.363	4.000
Fællesantenne	133.276	136.000	132.885	118.463
Generalforsamling mv og gaver	2.120	7.000	3.286	7.000
Kontingent ABF	4.488	4.400	4.312	4.600
Forsikring, ejendom	30.264	30.265	26.450	35.000
Grundejerforening	33.000	33.000	33.000	33.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	11.375	12.500	12.750	13.000
Rådgivning vedr. låneomlægning	3.750	0	0	0
Låneomkostninger	62.932	0	42.385	0
Valuarvurdering	18.750	0	11.250	0
Vedligeholdelse	15.759	0	0	0
Grønne områder	11.468	18.000	17.399	20.000
Energimærkning	0	5.500	5.500	5.500
	<u>498.419</u>	<u>412.851</u>	<u>449.044</u>	<u>421.846</u>
Resultat før finansielle poster	<u>765.158</u>	<u>828.849</u>	<u>802.606</u>	<u>835.953</u>
2 Finansielle indtægter	3.574	3.573	3.276	3.600
Renteudgifter af bankindestående	2.208	0	0	8.500
3 Finansielle omkostninger	400.582	405.557	467.628	314.323
Finansielle poster, netto	<u>399.216</u>	<u>401.984</u>	<u>464.352</u>	<u>319.223</u>
Årets resultat	<u>365.942</u>	<u>426.865</u>	<u>338.254</u>	<u>516.730</u>
Forslag til resultatdisponering:				
Betalte prioritetsafdrag	195.101	195.101	178.654	283.230
Ekstraordinær hensættelse	27.000	60.000	27.000	60.000
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	132.000	132.000	132.000	132.000
Overført restandel af årets resultat	11.841	39.764	600	41.500
Disponeret i alt	<u>365.942</u>	<u>426.865</u>	<u>338.254</u>	<u>516.730</u>

Budgettet for 2020 forudsætter en uændret husleje.

note



Balance

	31/12 2019	31/12 2018
AKTIVER		
Ejendommen matr. nr 3 ft og 3 fu Østerby By, Tranbjerg		
Anskaffelsessum	18.246.695	18.246.695
Regulering til valuarvurdering (ejendomsværdi 2018 kr. 23.900.000)	19.853.305	18.953.305
Materielle anlægsaktiver	38.100.000	37.200.000
ANLÆGSAKTIVER	38.100.000	37.200.000
Investeringsbeviser - anskaffelsessum	300.932	300.932
Værdipapirer	300.932	300.932
Forudbetalt forsikring	0	30.264
Forudbetalt yousee	33.515	34.818
Forudbetalte omkostninger	33.515	65.082
Sydbank A/S, Århus:		
Konto 198307-0	830.328	667.035
Tinglysningskonto	0	10.326
Kassebeholdning	143	1.470
Omlægningskonto	2.558.175	0
Likvide beholdninger	3.388.646	678.831
OMSÆTNINGSAKTIVER	3.723.093	1.044.845
AKTIVER	41.823.093	38.244.845

note



Balance

	31/12 2019	31/12 2018
PASSIVER		
4 EGENKAPITAL	<u>21.563.127</u>	<u>21.069.282</u>
Reserveret til senere vedligeholdelse af ejendommen:		
Saldo primo	835.494	677.396
Årets hensættelse	132.000	132.000
Ekstraordinær hensættelse for året	27.000	27.000
Anvendt i årets løb:		
Ny belægning på stier	-50.590	0
Udskiftning af skraldeøer	-82.750	0
Vedligeholdelse i øvrigt	0	-902
HENSÆTTELSER	<u>861.154</u>	<u>835.494</u>
5 Prioritetsgæld Realkredit Danmark, 1,6568% flexlån, løbetid 27 år og 3 mdr. rentetilpasning om 7 år og 3 mdr.	0	7.902.000
5 Prioritetsgæld Realkredit Danmark, 1,5 % kontantlån løbetid 30 år og 0 mdr.	0	7.757.000
5 LR Realkredit, kontantlån, 1,1472%, restløbetid 30 år.	9.660.000	0
5 LR Realkredit, Obligationslån, 1%, restløbetid 30 år.	9.980.000	0
Kursregulering prioritetsgæld	-286.537	650.469
	<u>19.353.463</u>	<u>16.309.469</u>
6 Skyldige beløb	45.349	30.600
GÆLD	<u>19.398.812</u>	<u>16.340.069</u>
PASSIVER	<u>41.823.093</u>	<u>38.244.845</u>
7 Supplerende oplysninger		



1 Bestyrelsesarbejde (kontorhold, porto m.v.)		
Bestyrelsesmøder/middag		14.711
Kontorhold og telefonpenge		2.093
Fornyelse lei-kode		731
Porto og gebyr, inklusiv PBS-gebyr		4.143
I alt		21.678
2 Finansielle indtægter		
Udbytte, investeringsbeviser og aktier		3.574
I alt		3.574
3 Finansielle omkostninger		
Renter prioritetsgæld		400.582
I alt		400.582
4 Egenkapital		
Andelshaverindskud, 22 andelshavere		3.541.582
Egenfinansiering, ejendom		163.313
Regulering til valuarvurdering		
Regulering primo	18.953.305	
Årets regulering	900.000	19.853.305
Kursregulering primo	-650.469	
Årets regulering	286.537	-363.932
Kurstab/låneomkostninger omprioritering:		
Saldo primo	-5.905.543	
Årets regulering	-899.634	-6.805.177
Indeksregulering af prioritetsgæld:		
Saldo primo	-6.033.525	
Årets indeksregulering	0	-6.033.525
Betalt afdrag på prioritetsgæld:		
Saldo primo	10.808.799	
Årets afdrag	195.101	11.003.900
Dispositionsfond:		
Overført overskud primo	191.820	
Overført af årets resultat	11.841	203.661
I alt		21.563.127



Noter

5	Prioritetsgæld	Restgæld	Kursværdi
	2. Realkredit Danmark, flexlån, 1,6568%, restløbetid 26 år og 3 måneder. Rentetilpasning om 7 år og 3 mdr. INDFRIET	0	0
	3. Realkredit Danmark, kontantlån 1,5%, restløbetid 29 år og 0 måneder. INDFRIET	0	0
	5.LR Realkredit, kontantlån, 1,1472%, restløbetid 30 år.	9.660.000	9.617.973
	6. LR Realkredit, Obligationslån, 1%, restløbetid 30 år.	9.980.000	9.735.490
	I alt	<u>19.640.000</u>	<u>19.353.463</u>

6	Skyldige beløb	
	Revisor	11.375
	El (anslået)	300
	Realkredit Danmark	33.674
	I alt	<u>45.349</u>

7 Supplerende oplysninger

a) Sikkerheder og garantier

Til sikkerhed for bankmellemværende er tinglyst ejerpantebrev på mio kr. 19,64 i matr. Nr. 3 ft Østerby By, Tranbjerg.

b) Værdien af andelsbeviset

Værdien af andelsbeviset andrager pr. 31. december 2019 980.142

Værdi pr. oprindeligt indskudt andelskrone $21.563.127/3.541.582 = 6,09$ (2018 = 5,95)

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 18. juni 2021 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 2020

(Forudsat uændret valuarvurdering og uændret kursregulering af prioritetsgæld)

Egenkapital 31/12 2019	21.563
Resultat ifølge budget	517
Reserveret til vedligeholdelse	-132
Anslået nettoformue 31/12 2020	<u>21.948</u>
D.v.s. pr. andelsbevis anslået	<u>998</u>
Værdi pr. oprindeligt indskudt andelskrone, anslået	6,2

7 Supplerende oplysninger, fortsat

d) Yderligere oplysninger jfr. "Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger" af 26. marts 2019.

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>38.100.000</u>	<u>18.126</u>
Generalforsamlingsbestemte reserver	<u>861.154</u>	<u>410</u>
I % af ejendomsværdi	<u>2,26%</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 2019 været på	<u>591</u>

Der er ingen lejemaal i foreningen.

7 Supplerende oplysninger, fortsat

	2019	2018	2017
Årets overskud udgør pr. m ² andelsbolig	<u>174</u>	<u>161</u>	<u>185</u>
			Gennemsnit, kr. / m ²
Andelsværdi			10.258
Gæld - omsætningsaktiver			<u>7.458</u>
Teknisk andelsværdi			<u>17.716</u>
		Gennemsnit, kr. / m ²	
	2019	2018	2017
Løbende vedligeholdelse (drift)	0	0	0
Genopretning mv. (fra hensættelser)	<u>63</u>	<u>0</u>	<u>8</u>
I alt	<u>63</u>	<u>0</u>	<u>8</u>
Friværdi			<u>49%</u>
		Gennemsnit, kr. / m ²	
	2019	2018	2017
Årets afdrag	<u>93</u>	<u>85</u>	<u>83</u>