

Andelsboligforeningen, Sagasvej 2 - 2A

1861 Frederiksberg C.

Cvr. nr. 15 94 76 40

Årsrapport for 2015

Foreningsbeskrivelse

Regnskabsperiode	1. januar til 31. december 2015
-------------------------	---------------------------------

Foreningsoplysninger	Sagasvej 2 - 2A 1861 Frederiksberg C.
-----------------------------	--

Bestyrelse	Formand, Frederikke Moe Næstformand, Line Leonhardt Bestyrelsesmedlem, Katrine Aksfelt-Holm Bestyrelsesmedlem, Ole B Olsen Kasserer, Michael Engelbrecht
-------------------	--

Revisor	ACCOUNT TEAM ApS Kollensøvej 4, Buresø 3550 Slangerup Telefon 70 26 38 40 Telefax 70 14 15 16 CVR.nr. 33 15 34 49 Homepage www.account-team.dk E-mail info@account-team.dk
----------------	--

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	side	3
Ledelseserklæring	side	4
Den uafhængige revisors påtegning	side	5
Anvendt regnskabspraksis	side	6-7
Resultatopgørelse	side	8
Balance	side	9-10
Noter	side	11-14
Værdioversigt over andelslejligheder	side	15

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har i dag behandlet og vedtaget årsrapporten for 2015.

I tilknytning til den af os aflagte årsrapport skal vi erklære,

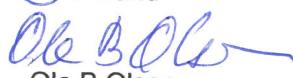
- at årsrapporten giver et retvisende billede af aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat,
- at årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning, tilpasset foreningens vedtægter,
- at den valgte regnskabspraksis er hensigtsmæssig og er uændret i forhold til tidligere år, bortset fra de under anvendt regnskabspraksis, eventuelt anførte ændringer.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

I bestyrelsen:

Frederiksberg, den 4. / 8 . 2016


Frederikke Moe
Formand


Ole B Olsen
Bestyrelsesmedlem


Line Leonhardt
Næstformand


Michael Engelbrecht
Kasserer

Katrine Aksfelt-Holm
Bestyrelsesmedlem

Ledelseserklæring

Foreningens formand/bestyrelse erklærer:

- at aktiverne ikke er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over det i årsrapporten anførte,
- at alle beholdninger og tilgodehavender, der tilhører foreningen på statusdagen, er optaget i årsrapporten. Vurderingen af disse er foretaget forsvarligt i overensstemmelse med god, redelig og tidssvarende forretningskik og i øvrigt i overensstemmelse med foreningens regnskabsprincipper,
- at foretagne hensættelser til imødegåelse af tab efter vor opfattelse er tilstrækkelig til at dække den risiko, der hviler på aktiverne. Der er herudover ikke aktiver, hvor der er tale om mere end normal forretningsmæssig risiko,
- at samtlige kautions-, garanti- og gældsforpligtelser fremgår af årsrapporten, og at der ikke er stillet sikkerhed overfor andelshavernes eventuelle lån i forbindelse med indbetaling af andelskapital/købesum i henhold til "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" § 5, stk. 12, ud over de i årsrapporten anførte,
- at der efter bestyrelsens vurdering er tegnet tilstrækkelige forsikringer til at dække foreningens tab i en eventuel skadessituation, og at ovennævnte årsrapport er aflagt med fortsat drift for øje,
- at der formanden/bestyrelsen bekendt ikke er løbende retssager med mulige krav som kunne påvirke driftsresultatet eller den økonomiske stilling i ovennævnte årsrapport,
- at samtlige forbedringsarbejder på ejendommen formanden/bestyrelsen bekendt er indberettet til vurderingsmyndighederne, medmindre der er taget højde for dette i beregningen af andelskronens værdi,
- at der formanden/bestyrelsen bekendt ikke på bestyrelsesmøderne er foretaget beslutninger af relevans for indeværende årsrapport, ud over de overfor os oplyste, og
- at der ikke efter regnskabsårets udløb er indtrådt forhold, som er væsentlige ved bedømmelse af driftsresultat og den økonomiske stilling.

Frederiksberg, den 4. / 8. 2016


Frederikke Moe
Formand


Ole B Olsen
Bestyrelsesmedlem


Line Leonhardt
Næstformand


Michael Engelbrecht
Kasserer


Katrine Aksfelt-Holm
Bestyrelsesmedlem

Den uafhængige revisors påtegning

Til andelshaverne i andelsboligforeningen Sagasvej 2 - 2A

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Sagasvej 2 - 2A for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2015, omfattende resultatopgørelse, balance, noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven, tilpasset andelsboligforeningens vedtægter.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

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 foreningens 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 foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om bestyrelsens valg af regnskabspraksis er passende, om bestyrelsens 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.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014, samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2014 er i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Buresø, den 2. juni 2016

ACCOUNT TEAM ApS


Bjarne Dancker
Registreret Revisor

Anvendt regnskabspraksis

REGNSKABSGRUNDLAG

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser, efter årsregnskabslovens regnskabsklasse A, almindeligt anerkendt dansk regnskabspraksis, samt tilpasset foreningens vedtægter.

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger med de beløb, der vedrører regnskabsåret, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når foreningen som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå foreningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som bekræfter eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Indtægts- og omkostningskriterium

Indtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Anvendt regnskabspraksis

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Ejendommen er værdiansat til offentlig vurdering pr. 31/12 2015 jf. foreningens vedtægter.

Opskrivning på ejendommen er overført til egenkapitalen.

Driftsmateriel og inventar værdiansættes til anskaffelsessum med fradrag af afskrivninger.

Der foretages lineære afskrivninger på forskellen mellem anskaffelsessummen og scrapværdien, baseret på vurdering af aktivernes forventede brugstider.

Tilgodehavender

Tilgodehavender er, efter vurdering, optaget til den værdi, hvortil de forventes at indgå.

Gæld

Prioritetsgælden er ansat til kursværdi af restgælden på balancedagen, der svarer til amortiseret restgæld.

Egenkapital

Andelslejlighedernes egenkapital er værdiansat til oprindelig indskudsbeløb forøget med periodens resultat og reguleret med ejendomsopskrivning til den seneste offentlige vurdering samt kursregulering af prioritetsgæld til kursværdien på statusdagen.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar til 31. december

Note	2015	2014
Indtægter		
Boligafgift	999.643	928.388
Lejeindtægt, blomsterkælder	1.800	2.200
Indtægter ved venteliste og rykkergebyrer mv.	4.510	750
Indtægter i alt	1.005.953	931.338
Omkostninger		
Ejendomsskat	-116.377	-112.637
El, gas og vand	-81.442	-77.107
Varmeregnskab	-8.795	-8.908
Forsikringer	-40.449	-38.717
Kabel TV	-23.193	-21.559
Viceværtsordning	-50.673	-40.673
1 Administration og kontorhold	-30.547	-28.827
2 Reparation og vedligeholdelse	-162.239	-109.471
Omkostninger i alt	-513.715	-437.899
Resultat af ordinær drift	492.238	493.439
3 Drift af vaskekælder	22.769	13.061
4 Drift af internet	-790	-2.393
	21.979	10.668
Resultat før finansielle poster	514.217	504.107
5 Finansielle indtægter	38	404
6 Finansielle omkostninger	-309.776	-382.352
	-309.738	-381.948
Årets resultat	204.479	122.159

Balance pr. 31. december

Note	2015	2014
AKTIVER		
ANLÆGSAKTIVER		
Materielle anlægsaktiver		
7 Driftsmidler	4.113	5.484
8 Ejendommen Sagasvej 2 - 2A, Frederiksberg	24.500.000	24.500.000
Materielle anlægsaktiver i alt	24.504.113	24.505.484
ANLÆGSAKTIVER I ALT	24.504.113	24.505.484
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavender		
Varmeregnskab	46.251	31.312
Tilgodehavende boligafgift, andelshavere	22.370	0
Tilgodehavende varme, andelshavere	940	0
Periodeafgrænsningsposter	6.208	0
Tilgodehavender i alt	75.769	31.312
Likvide beholdninger		
Kassebeholdning	0	0
Danske Bank 7635623440	1.656	0
Danske Bank 3719467989	122.974	110.473
Likvide beholdninger i alt	124.630	110.473
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	200.399	141.785
AKTIVER I ALT	24.704.512	24.647.269

Balance pr. 31. december

Note		<u>2015</u>	<u>2014</u>
	PASSIVER		
	EGENKAPITAL		
	Andelsindskud	341.798	341.798
9	Egenkapital i øvrigt	<u>15.222.767</u>	<u>14.472.133</u>
	EGENKAPITAL I ALT	<u>15.564.565</u>	<u>14.813.931</u>
	Langfristet gæld		
10	Prioritetsgæld	<u>9.105.968</u>	<u>9.788.736</u>
	Langfristet gæld i alt	<u>9.105.968</u>	<u>9.788.736</u>
	Kortfristet gæld		
	Danske Bank 7635623440	0	19.627
	Udlæg bestyrelse	6.229	6.229
	Forudbetalt boligafgift	0	4.746
	Revisorhonorar	27.750	14.000
	Skyldige omkostninger i øvrigt	<u>0</u>	<u>0</u>
	Kortfristet gæld i alt	<u>33.979</u>	<u>44.602</u>
	GÆLD I ALT	<u>9.139.947</u>	<u>9.833.338</u>
	PASSIVER I ALT	<u>24.704.512</u>	<u>24.647.269</u>

Noter

	2015	2014
1 Administration og kontorhold		
Kontorartikler og porto	0	837
Kontingenter mv., ABF	3.040	3.008
Revisorhonorar	13.750	13.750
Generalforsamling og arbejdsweekend	10.544	4.384
Gaver og blomster	2.100	4.990
Bankgebyrer mv.	1.113	1.858
	<u>30.547</u>	<u>28.827</u>
2 Reparation og vedligeholdelse		
Vedligeholdelse af bygninger og fællesarealer	<u>162.239</u>	<u>109.471</u>
	<u>162.239</u>	<u>109.471</u>
3 Drift af vaskekælder		
Indtægter	24.140	23.350
Vedligeholdelse	0	0
Afskrivning driftsmidler jf. note 7	<u>-1.371</u>	<u>-10.289</u>
	<u>22.769</u>	<u>13.061</u>
4 Drift af internet		
Indtægter	12.420	12.190
Vedligeholdelse	<u>-13.210</u>	<u>-14.583</u>
	<u>-790</u>	<u>-2.393</u>
5 Finansielle indtægter		
Danske Bank 3719467989	0	318
Danske Bank 7635623440	<u>38</u>	<u>86</u>
	<u>38</u>	<u>404</u>
6 Finansielle omkostninger		
Realkredit Danmark, tinglysningskonto	0	0
Danske Bank 7635623440	152	158
Prioritetsgæld, jf. note 10	<u>309.624</u>	<u>382.194</u>
	<u>309.776</u>	<u>382.352</u>

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
7 Driftsmidler		
Saldo pr. 1/1	5.484	8.461
Tilgang i året	<u>0</u>	<u>7.312</u>
	5.484	15.773
Afskrivning 25%	<u>-1.371</u>	<u>-10.289</u>
Saldo pr. 31/12	<u>4.113</u>	<u>5.484</u>
 8 Ejendom, Sagasvej 2 - 2A		
Offentlig vurdering pr. 31/12 2015	24.500.000	24.500.000
Afholdte forbedringer i året	0	0
Op/nedskrivning til offentlig urdering pr. 31/12 2015	<u>0</u>	<u>0</u>
	24.500.000	24.500.000
Nedskrivning, 10% af kontant ejendomsværdi	0	0
Ekstraordinær nedskrivning	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>24.500.000</u>	<u>24.500.000</u>

Ejendommens offentlige vurdering pr. 31/12 2015 udgør kr. **24.500.000**

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Egenkapital i øvrigt		
9 Saldo pr. 1/1	14.472.133	14.885.858
Årets resultat	204.479	122.159
Regulering af offentlig vurdering på ejendommen	0	0
Nedskrivning 10% af kontant ejendomsværdi	0	0
	<u>14.676.612</u>	<u>15.008.017</u>
Kursregulering af prioritetsgæld/omkostninger omlægning prioritetslån	<u>546.155</u>	<u>-535.884</u>
Saldo pr. 31/12	<u>15.222.767</u>	<u>14.472.133</u>

Andelskronen udgør herefter kr. 45,537 såfremt anvendt regnskabspraksis ikke ændres, "jævnfør vedtægternes § 17, stk. 2.2."

Be-regning er foretaget i overensstemmelse med Andelsboliglovens § 5 stk. 2 samt foreningens vedtægter. Vi skal gøre opmærksom på, at der ifølge loven er 3 beregningsmodeller som hver kan give en forskellig værdi af andelskronen.

Ved opgørelsen af foreningens formue ansættes ejendommen til en af følgende værdier, der ikke må overskrides ved opgørelsen af værdien af andelen i foreningens formue:

- Anskaffelsesprisen.
- Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom. Vurderingen skal foretages af en statsautoriseret ejendomsmægler, der er valuar. Vurderingen må ikke være mere end 18 måneder gammel.
- Den senest ansatte ejendomsværdi med eventuelle reguleringer efter § 2 A i lov om vurdering af landets faste ejendomme.

Jf. § 5 stk. 3. anføres ydermere. Til de i stk. 2 anførte værdier kan lægges værdien af forbedringer udført på ejendommen efter anskaffelsen eller vurderingen.

Noter

	<u>Hovedstol</u>	<u>Kursværdi</u>	<u>Renter</u>
10 Prioritetsgæld			
Realkredit Danmark, kontantlån 2,1652%			
Lånerestgæld, kr. 9.695.480,27			
Obligationsrestgæld, kr. 9.908.561,79 kurs 91,90			
Restløbetid 29 år 3 mdr.	9.873.000	9.105.968	215.369
Realkredit Danmark, kontantlån 3,2448%			
Indfriet	0	0	5.130
Realkredit Danmark, kontantlån 3,187%			
Indfriet	0	0	89.125
	<u>9.873.000</u>	<u>9.105.968</u>	<u>309.624</u>

Værdioversigt over andelslejligheder

Andelslejlighed, adresse	m ²	Andels- indskud	Andels- værdi
Sagasvej 2, st. tv.	88	19.800	901.639
Sagasvej 2, st. th.	101	22.725	1.034.835
Sagasvej 2, 1. tv.	88	19.800	901.639
Sagasvej 2, 1. th.	101	22.725	1.034.835
Sagasvej 2, 2. tv.	88	19.800	901.639
Sagasvej 2, 2. th.	101	22.725	1.034.835
Sagasvej 2, 3. tv.	137	30.825	1.403.687
Sagasvej 2, 3. th.	152	34.223	1.558.423
Sagasvej 2A, st. tv.	77	17.325	788.935
Sagasvej 2A, st. th.	77	17.325	788.935
Sagasvej 2A, 1.	154	34.650	1.577.868
Sagasvej 2A, 2. tv.	77	17.325	788.935
Sagasvej 2A, 2. th.	77	17.325	788.935
Sagasvej 2A, 3. tv.	77	17.325	788.935
Sagasvej 2A, 3. th.	124	27.900	1.270.490
	<u>1.519</u>	<u>341.798</u>	<u>15.564.565</u>

Andelskronen udgør herefter pr. 31/12 2015

45,537

Egenkapital værdi pr. 31/12 2015, jf. årsrapport

15.564.565

Andelskronen er beregnet således:

15.564.565 = 45,537

341.798