

Andelsboligforeningen, Sagasvej 2 - 2A

1861 Frederiksberg C.

Cvr. nr. 15 94 76 40

Årsrapport for 2016

Foreningsbeskrivelse

Regnskabsperiode	1. januar til 31. december 2016
-------------------------	---------------------------------

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 2016.

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

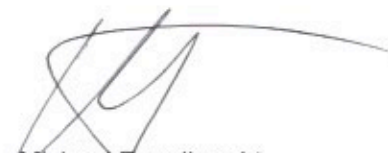
- at** årsrapporten giver et retvisende billede af aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat,
- at** årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning, tilpasset foreningens vedtægter,
- at** den valgte regnskabspraksis er hensigtsmæssig og er uændret i forhold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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

I bestyrelsen:

Frederiksberg, den 16/6 2017


Frederikke Moe
Formand


Michael Engelbrecht
Kasserer

Ole B Olsen
Bestyrelsesmedlem


Katrine Aksfelt-Holm
Bestyrelsesmedlem

Line Leonhardt
Næstformand

Ledelseserklæring

Foreningens formand/bestyrelse erklærer:

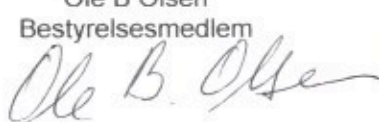
- at aktiverne ikke er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over det i årsrapporten anførte,
- at alle beholdninger og tilgodehavender, der tilhører foreningen på statusdagen, er optaget i årsrapporten. Vurderingen af disse er foretaget forsvarligt i overensstemmelse med god, redelig og tidssvarende forretningsskik 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 13/6 2017


Frederikke Moe
Formand


Michael Engelbrecht
Kasserer

Ole B Olsen
Bestyrelsesmedlem


Line Leonhardt
Næstformand

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 2016, 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 2016, samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2016 er i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Buresø, den 12. juni 2017

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 2016 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	2016	2015
Indtægter		
Boligafgift	982.076	999.643
Boligafgift vedr. 2015	3.958	0
Lejeindtægt, blomsterkælder	2.600	1.800
Fys/køl kælder loft	720	0
Indtægter ved venteliste og rykkergebyrer mv.	5.350	4.510
Indtægter i alt	994.704	1.005.953
Omkostninger		
Ejendomsskat	-119.530	-116.377
El, gas og vand	-71.118	-81.442
Varmeregnskab	-9.077	-8.795
Forsikringer	-42.044	-40.449
Kabel TV	-25.258	-23.193
Viceværtsordning	-47.496	-50.673
1 Administration og kontorhold	-44.614	-30.547
2 Reparation og vedligeholdelse	-188.483	-162.239
Omkostninger i alt	-547.620	-513.715
Resultat af ordinær drift	447.084	492.238
3 Drift af vaskekælder	18.737	22.769
4 Drift af internet	-30.537	-790
	-11.800	21.979
Resultat før finansielle poster	435.284	514.217
5 Finansielle indtægter	0	38
6 Finansielle omkostninger	-280.264	-309.776
	-280.264	-309.738
Årets resultat	155.020	204.479

Balance pr. 31. december

Note	2016	2015
AKTIVER		
ANLÆGSAKTIVER		
Materielle anlægsaktiver		
7 Driftsmidler	9.789	4.113
8 Ejendommen Sagasvej 2 - 2A, Frederiksberg	24.500.000	24.500.000
Materielle anlægsaktiver i alt	24.509.789	24.504.113
ANLÆGSAKTIVER I ALT	24.509.789	24.504.113
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavender		
Varmeregnskab	76.550	46.251
Tilgodehavende boligafgift, andelshavere	19.791	22.370
Tilgodehavende varme, andelshavere	940	940
Tilgodehavende leverandører	6.221	0
Periodeafgrænsningsposter	6.208	6.208
Tilgodehavender i alt	109.710	75.769
Likvide beholdninger		
Kassebeholdning	0	0
Danske Bank 7635623440	1.059.701	1.656
Danske Bank 3719467989	480	122.974
Likvide beholdninger i alt	1.060.181	124.630
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	1.169.891	200.399
AKTIVER I ALT	25.679.680	24.704.512

Balance pr. 31. december

Note		<u>2016</u>	<u>2015</u>
	PASSIVER		
	EGENKAPITAL		
	Andelsindskud	341.798	341.798
9	Egenkapital i øvrigt	<u>14.834.096</u>	<u>15.222.767</u>
	EGENKAPITAL I ALT	<u>15.175.894</u>	<u>15.564.565</u>
	Langfristet gæld		
10	Prioritetsgæld	<u>9.409.330</u>	<u>9.105.968</u>
	Langfristet gæld i alt	<u>9.409.330</u>	<u>9.105.968</u>
	Kortfristet gæld		
	Danske Bank 7635623440	0	0
	Udlæg bestyrelse	1.870	6.229
	Forudbetalt boligafgift	0	0
	Revisorhonorar	13.750	27.750
	Mellemregning andelssalg	1.078.836	0
	Skyldige omkostninger i øvrigt	<u>0</u>	<u>0</u>
	Kortfristet gæld i alt	<u>1.094.456</u>	<u>33.979</u>
	GÆLD I ALT	<u>10.503.786</u>	<u>9.139.947</u>
	PASSIVER I ALT	<u>25.679.680</u>	<u>24.704.512</u>

Noter

	2016	2015
1 Administration og kontorhold		
Kontorartikler og porto	0	0
Kontingenter mv., ABF	3.072	3.040
Revisorhonorar	13.750	13.750
Generalforsamling og arbejdsweekend	9.294	10.544
Gaver og blomster	17.418	2.100
Bankgebyrer mv.	1.080	1.113
	<u>44.614</u>	<u>30.547</u>
2 Reparation og vedligeholdelse		
Vedligeholdelse af bygninger og fællesarealer	<u>188.483</u>	<u>162.239</u>
	<u>188.483</u>	<u>162.239</u>
3 Drift af vaskekælder		
Indtægter	22.000	24.140
Vedligeholdelse	0	0
Afskrivning driftsmidler jf. note 7	<u>-3.263</u>	<u>-1.371</u>
	<u>18.737</u>	<u>22.769</u>
4 Drift af internet		
Indtægter	17.825	12.420
Vedligeholdelse	<u>-48.362</u>	<u>-13.210</u>
	<u>-30.537</u>	<u>-790</u>
5 Finansielle indtægter		
Danske Bank 3719467989	0	0
Danske Bank 7635623440	<u>0</u>	<u>38</u>
	<u>0</u>	<u>38</u>
6 Finansielle omkostninger		
Danske Bank 7635623440	237	152
Prioritetsgæld, jf. note 10	<u>280.027</u>	<u>0</u>
	<u>280.264</u>	<u>152</u>

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
7 Driftsmidler		
Saldo pr. 1/1	4.113	5.484
Tilgang i året	8.939	0
	<u>13.052</u>	<u>5.484</u>
Afskrivning 25%	<u>-3.263</u>	<u>-1.371</u>
Saldo pr. 31/12	<u>9.789</u>	<u>4.113</u>
 8 Ejendom, Sagasvej 2 - 2A		
Offentlig vurdering pr. 31/12 2016	24.500.000	24.500.000
Afholdte forbedringer i året	0	0
Op/nedskrivning til offentlig vurdering pr. 31/12 2016	0	0
	<u>24.500.000</u>	<u>24.500.000</u>
Nedskrivning, 10% af kontant ejendomsværdi	0	0
Ekstraordinær nedskrivning	0	0
	<u>24.500.000</u>	<u>24.500.000</u>
 Ejendommens offentlige vurdering pr. 31/12 2016 udgør kr.	<u>24.500.000</u>	

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Egenkapital i øvrigt		
9 Saldo pr. 1/1	15.222.767	14.472.133
Årets resultat	155.020	204.479
Regulering af offentlig vurdering på ejendommen	0	0
Nedskrivning 10% af kontant ejendomsværdi	0	0
	<u>15.377.787</u>	<u>14.676.612</u>
Kursregulering af prioritetsgæld/omkostninger omlægning prioritetslån	<u>-543.691</u>	<u>546.155</u>
Saldo pr. 31/12	<u>14.834.096</u>	<u>15.222.767</u>

Andelskronen udgør herefter kr. 44,4 såfremt anvendt regnskabspraksis ikke ændres,
"jævnfør vedtægternes § 17, stk. 2.2."

Beregning 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. 9.455.151,09			
Obligationsrestgæld, kr. 9.656.537 kurs 97,44			
Restløbetid 28 år 3 mdr.	<u>9.873.000</u>	<u>9.409.330</u>	<u>280.027</u>
	<u>9.873.000</u>	<u>9.409.330</u>	<u>280.027</u>

Værdioversigt over andelslejligheder

Andelslejlighed, adresse	m ²	Andels- indskud	Andels- værdi
Sagasvej 2, st. tv.	88	19.800	879.124
Sagasvej 2, st. th.	101	22.725	1.008.994
Sagasvej 2, 1. tv.	88	19.800	879.124
Sagasvej 2, 1. th.	101	22.725	1.008.994
Sagasvej 2, 2. tv.	88	19.800	879.124
Sagasvej 2, 2. th.	101	22.725	1.008.994
Sagasvej 2, 3. tv.	137	30.825	1.368.635
Sagasvej 2, 3. th.	152	34.223	1.519.507
Sagasvej 2A, st. tv.	77	17.325	769.234
Sagasvej 2A, st. th.	77	17.325	769.234
Sagasvej 2A, 1.	154	34.650	1.538.466
Sagasvej 2A, 2. tv.	77	17.325	769.234
Sagasvej 2A, 2. th.	77	17.325	769.234
Sagasvej 2A, 3. tv.	77	17.325	769.234
Sagasvej 2A, 3. th.	124	27.900	1.238.764
	<u>1.519</u>	<u>341.798</u>	<u>15.175.896</u>

Andelskronen udgør herefter pr. 31/12 2016

44,400

Egenkapital værdi pr. 31/12 2016, jf. årsrapport

15.175.894

Andelskronen er beregnet således:

$$\frac{15.175.896}{341.798} = 44,400$$