

Andelsboligforeningen, Sagasvej 2 - 2A

1861 Frederiksberg C.

Cvr. nr. 15 94 76 40

Årsrapport for 2018

Foreningsbeskrivelse

Regnskabsperiode 1. januar til 31. december 2018

Foreningsoplysninger Sagasvej 2 - 2A
1861 Frederiksberg C.

Bestyrelse Formand, Helene Madsen
Næstformand, Jon Aidt
Bestyrelsesmedlem, Anne Berntsen
Bestyrelsesmedlem, Line Leonhardt
Kasserer, Michael Engelbrecht

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

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	side	3
Ledelseserklæring	side	4
Revisorerklæring	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 2018.

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 / 2019

Helene Madsen
Formand

Jon Aidt
Næstformand

Line Leonhardt
Bestyrelsesmedlem


Michael Engelbrecht
Kasserer

Anne Berntsen
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 forretningssskik 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 over for 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 / 2019

Helene Madsen
Formand


Michael Engelbrecht
Kasserer

Jon Aidt
Næstformand

Anne Berntsen
Bestyrelsesmedlem

Line Leonhardt
Bestyrelsesmedlem

Til andelshaverne i andelsboligforeningen Sagasvej 2 - 2A

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Sagasvej 2 - 2A for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2018, 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 2018, samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2018 er i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Buresø, den 28. marts 2019

ACCOUNT TEAM ApS



Bjarne Dancker

Danske Revisorer FDR

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 valuar vurdering pr. 31/12 2018 foretaget af VALUAREN INTERNATIONALE APS v/ Peter Ryaa, HD, Ejendomsmægler & DiplomValuar, MDE.

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 valuarvurdering samt kursregulering af prioritetsgæld til kursværdien på statusdagen.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar til 31. december

Note	2018	2017
Indtægter		
Boligafgift	985.152	993.655
Boligafgift vedr. 2015	0	0
Lejeindtægt, blomsterkælder	3.000	5.800
Fys/køl kælder loft	360	600
Indtægter ved venteliste og rykkergebyrer mv.	3.900	4.900
Indtægter i alt	992.412	1.004.955
Omkostninger		
Ejendomsskat	-125.283	-116.924
El, gas og vand	-91.179	-90.449
Varmeregnskab	-11.348	0
Forsikringer	-43.314	-42.772
Kabel TV	-35.980	-26.112
Viceværtsordning	-47.496	-39.580
1 Administration og kontorhold	-41.361	-31.431
2 Reparation og vedligeholdelse	-305.465	-55.255
Omkostninger i alt	-701.426	-402.523
Resultat af ordinær drift	290.986	602.432
3 Drift af vaskekælder	15.489	18.152
4 Drift af internet	-33.185	-38.659
	-17.696	-20.507
Resultat før finansielle poster	273.290	581.925
5 Finansielle indtægter	0	0
6 Finansielle omkostninger	-268.704	-274.537
	-268.704	-274.537
Årets resultat	4.586	307.388

Balance pr. 31. december

Note	<u>2018</u>	<u>2017</u>
AKTIVER		
ANLÆGSAKTIVER		
Materielle anlægsaktiver		
7 Driftsmidler	10.005	7.341
8 Ejendommen Sagasvej 2 - 2A, Frederiksberg	34.835.000	33.250.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>34.845.005</u>	<u>33.257.341</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>34.845.005</u>	<u>33.257.341</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavender		
Varmeregnskab	97.746	90.766
Tilgodehavende boligafgift, andelshavere	26.752	67.355
Tilgodehavende varme, andelshavere	0	0
Tilgodehavende leverandører	0	0
Mellemregning andelssalg	0	17.000
Periodeafgrænsningsposter	0	0
Tilgodehavender i alt	<u>124.498</u>	<u>175.121</u>
Likvide beholdninger		
Kassebeholdning	0	231
Danske Bank 7635623440	299.698	0
Danske Bank 3719467989	0	480
Likvide beholdninger i alt	<u>299.698</u>	<u>711</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>424.196</u>	<u>175.832</u>
AKTIVER I ALT	<u>35.269.201</u>	<u>33.433.173</u>

Balance pr. 31. december

Note	<u>2018</u>	<u>2017</u>
PASSIVER		
EGENKAPITAL		
Andelsindskud	341.798	341.798
9 Egenkapital i øvrigt	<u>25.187.365</u>	<u>23.655.804</u>
EGENKAPITAL I ALT	<u>25.529.163</u>	<u>23.997.602</u>
Langfristet gæld		
10 Prioritetsgæld	<u>9.708.110</u>	<u>9.399.435</u>
Langfristet gæld i alt	<u>9.708.110</u>	<u>9.399.435</u>
Kortfristet gæld		
Danske Bank 7635623440	0	8.636
Udlæg bestyrelse	2.928	0
Forudbetalt boligafgift	0	0
Revisorhonorar	27.500	27.500
Mellemregning andelssalg	1.500	0
Skyldige omkostninger i øvrigt	<u>0</u>	<u>0</u>
Kortfristet gæld i alt	<u>31.928</u>	<u>36.136</u>
GÆLD I ALT	<u>9.740.038</u>	<u>9.435.571</u>
PASSIVER I ALT	<u>35.269.201</u>	<u>33.433.173</u>

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
1 Administration og kontorhold		
EDB-udgifter/software	7.705	2.624
Kontingenter mv., ABF	3.136	3.104
Revisorhonorar	13.750	13.750
Generalforsamling og arbejdsweekend	5.207	1.500
Gaver og blomster	5.988	10.187
Bankgebyrer mv.	5.575	266
	<u>41.361</u>	<u>31.431</u>
2 Reparation og vedligeholdelse		
Vedligeholdelse af bygninger og fællesarealer	<u>305.465</u>	<u>55.255</u>
	<u>305.465</u>	<u>55.255</u>
3 Drift af vaskekælder		
Indtægter	18.825	20.600
Vedligeholdelse	0	0
Afskrivning driftsmidler jf. note 7	<u>-3.336</u>	<u>-2.448</u>
	<u>15.489</u>	<u>18.152</u>
4 Drift af internet		
Indtægter	17.825	17.480
Vedligeholdelse	<u>-51.010</u>	<u>-56.139</u>
	<u>-33.185</u>	<u>-38.659</u>
5 Finansielle indtægter		
Danske Bank 3719467989	0	0
Danske Bank 7635623440	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
6 Finansielle omkostninger		
Danske Bank 7635623440	2.957	1.573
Prioritetsgæld, jf. note 10	<u>265.747</u>	<u>0</u>
	<u>268.704</u>	<u>1.573</u>

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
7 Driftsmidler		
Saldo pr. 1/1	7.341	9.789
Tilgang i året	<u>6.000</u>	<u>0</u>
	13.341	9.789
Afskrivning 25%	<u>-3.336</u>	<u>-2.448</u>
Saldo pr. 31/12	<u>10.005</u>	<u>7.341</u>
8 Ejendom, Sagasvej 2 - 2A		
Valuarvurdering pr. 1/1 2018	33.250.000	24.500.000
Afholdte forbedringer i året	0	0
Op/nedskrivning pr. 31/12 2018	<u>1.585.000</u>	<u>8.750.000</u>
	34.835.000	33.250.000
Valuarvurdering pr. 31/12 2018	<u>34.835.000</u>	<u>33.250.000</u>
Ejendommens offentlige vurdering pr. 31/12 2018 udgør kr.	<u>24.500.000</u>	

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Egenkapital i øvrigt		
9 Saldo pr. 1/1	23.655.804	14.834.096
Årets resultat	4.586	307.388
Regulering af ejendommen til valuarvurdering	<u>1.585.000</u>	<u>8.750.000</u>
	25.245.390	23.891.484
Kursregulering af prioritetsgæld/omkostninger omlægning prioritetslån	<u>-58.025</u>	<u>-235.680</u>
Saldo pr. 31/12	<u>25.187.365</u>	<u>23.655.804</u>

Andelskronen udgør herefter kr. 74,691 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:

- a) Anskaffelsesprisen.
- b) Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom. Vurderingen skal foretages af en statsautoriseret ejendomsmægler, der er valuar. Vurderingen må ikke være mere end 18 måneder gammel.
- c) 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.

	<u>Hovedstol</u>	<u>Kursværdi</u>	<u>Renter</u>
10 Prioritetsgæld			
Realkredit Danmark, kontantlån 2,1652%			
Indfriet	0	0	265.747
Realkredit Danmark, kontantlån 2,0484%			
Lånerestgæld, kr. 9.675.000,00			
Obligationsrestgæld, kr. 9.738.298,94 kurs 99,69			
Restløbetid 30 år	<u>9.675.000</u>	<u>9.708.110</u>	<u>0</u>
	<u>9.675.000</u>	<u>9.708.110</u>	<u>265.747</u>

Værdioversigt over andelslejligheder

Andelslejlighed, adresse	m ²	Andels- indskud	Andels- værdi
Sagasvej 2, st. tv.	88	19.800	1.478.878
Sagasvej 2, st. th.	101	22.725	1.697.349
Sagasvej 2, 1. tv.	88	19.800	1.478.878
Sagasvej 2, 1. th.	101	22.725	1.697.349
Sagasvej 2, 2. tv.	88	19.800	1.478.878
Sagasvej 2, 2. th.	101	22.725	1.697.348
Sagasvej 2, 3. tv.	137	30.825	2.302.343
Sagasvej 2, 3. th.	152	34.223	2.556.142
Sagasvej 2A, st. tv.	77	17.325	1.294.018
Sagasvej 2A, st. th.	77	17.325	1.294.018
Sagasvej 2A, 1.	154	34.650	2.588.035
Sagasvej 2A, 2. tv.	77	17.325	1.294.018
Sagasvej 2A, 2. th.	77	17.325	1.294.018
Sagasvej 2A, 3. tv.	77	17.325	1.294.018
Sagasvej 2A, 3. th.	124	27.900	2.083.874
	<u>1.519</u>	<u>341.798</u>	<u>25.529.164</u>

Andelskronen udgør herefter pr. 31/12 2018

74.691

Egenkapital værdi pr. 31/12 2018, jf. årsrapport

25.529.163

Andelskronen er beregnet således:

$$\frac{25.529.164}{341.798} = 74,691$$