Account Team

Danske Revisorer

Andelsboligforeningen, Sagasvej 2 - 2A

1861 Frederiksberg C.

Cvr. nr. 15 94 76 40

Årsrapport for 2020

Foreningsbeskrivelse

Regnskabsperiode	1. januar til 31. december 2020	
Foreningsoplysninger	Sagasvej 2 - 2A 1861 Frederiksberg C.	
Bestyrelse	Formand	Helene Madsen
	Næstformand	Jon Aidt
	Bestyrelsesmedlem	Frederikke Moe
	Bestyrelsesmedlem	Dina Damlund
	Kasserer	Michael Engelbrecht
Revisor	ACCOUNT TEAM ApS Møllevej 11, Nive Mølle 2990 Nivå	
	Telefon	70 26 38 40
	CVR. nr.	40 05 44 48
	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 2020.

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 11/5 2021

Helene Madsen
Formand

Michael Engelbrecht
Kasserer

Jon Aidt
Næstformand

Frederikke Moe
Bestyrelsesmedlem

Dina Damlund
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 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 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 11/5 2021

Helene Madsen
Formand

Michael Engelbrecht
Kasserer

Jon Aidt
Næstformand

Frederikke Moe
Bestyrelsesmedlem

Dina Damlund
Bestyrelsesmedlem

Revisorerklæring

Til andelshaverne i andelsboligforeningen Sagasvej 2 - 2A
Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Sagasvej 2 - 2A for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2020, 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 2020, samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2020 er i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Nive, den 10. maj 2021

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 2020 foretaget af VALUAREN INTERNATIONAL 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		2020	2019
	Indtægter		
	Boligafgift	989.489	989.489
	Regulering skyldig boligafgift	-15.140	0
	Lejeindtægt, blomsterkælder	2.600	1.900
	Fys/køl kælder loft	360	360
	Indtægter ved venteliste og rykkergebyrer mv.	7.650	11.001
	Indtægter i alt	**984.959**	**1.002.750**
	Omkostninger		
	Ejendomsskat	-137.841	-130.208
	El, gas og vand	-95.945	-83.646
	Varmeregnskab	-14.931	-20.728
	Forsikringer	-59.351	-43.949
	Kabel TV	-32.224	-31.793
	Viceværtsordning	-47.496	-48.696
1	Administration og kontorhold	-51.121	-52.909
2	Reparation og vedligeholdelse	-86.264	-266.557
	Omkostninger i alt	**-525.173**	**-678.486**
	Resultat af ordinær drift	**459.786**	**324.264**
3	Drift af vaskekælder	9.394	8.231
4	Drift af internet	-61.909	-8.627
		-52.515	-396
	Resultat før finansielle poster	**407.271**	**323.868**
5	Finansielle indtægter	0	0
6	Finansielle omkostninger	-261.615	-271.167
		-261.615	-271.167
	Årets resultat	**145.656**	**52.701**

Balance pr. 31. december

Note		2020	2019
	AKTIVER		
	ANLÆGSAKTIVER		
	Materielle anlægsaktiver		
7	Driftsmidler	12.315	16.421
8	Ejendommen Sagasvej 2 - 2A, Frederiksberg	36.550.000	36.082.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	**36.562.315**	**36.098.421**
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	**36.562.315**	**36.098.421**
	OMSÆTNINGSAKTIVER		
	Tilgodehavender		
	Varmeregnskab	79.880	77.726
	Tilgodehavende boligafgift/varme, andelshavere	15.672	28.782
	Tilgodehavende leverandører	0	19.541
	Periodeafgrænsningsposter	0	0
	Tilgodehavender i alt	**95.552**	**126.049**
	Likvide beholdninger		
	Kassebeholdning	0	0
	Danske Bank 7635623440	28.618	111.836
	Likvide beholdninger i alt	**28.618**	**111.836**
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	**124.170**	**237.885**
	AKTIVER I ALT	**36.686.485**	**36.336.306**

Balance pr. 31. december

Note		2020	2019
	PASSIVER		
	EGENKAPITAL		
	Andelsindskud	341.798	341.798
9	Egenkapital i øvrigt	27.077.322	26.460.314
	EGENKAPITAL I ALT	**27.419.120**	**26.802.112**
	Langfristet gæld		
10	Prioritetsgæld	9.251.807	9.496.181
	Langfristet gæld i alt	**9.251.807**	**9.496.181**
	Kortfristet gæld		
	Danske Bank 7635623440	0	0
	Udlæg bestyrelse	1.808	9.313
	Forudbetalt boligafgift	0	0
	Revisorhonorar	13.750	27.500
	Mellemregning andelssalg	0	0
	Skyldige omkostninger i øvrigt	0	1.200
	Kortfristet gæld i alt	**15.558**	**38.013**
	GÆLD I ALT	**9.267.365**	**9.534.194**
	PASSIVER I ALT	**36.686.485**	**36.336.306**

Noter

		2020	2019
1	**Administration og kontorhold**		
	EDB-udgifter/software	3.938	8.332
	Kontingenter mv., ABF	3.360	3.264
	Revisorhonorar	13.750	13.750
	Advokat/Valuar	12.500	11.875
	Generalforsamling og arbejdsweekend	11.123	7.950
	Gaver og blomster	6.150	7.398
	Bankgebyrer mv.	300	340
		51.121	52.909
2	**Reparation og vedligeholdelse**		
	Vedligeholdelse af bygninger og fællesarealer	86.264	266.557
		86.264	266.557
3	**Drift af vaskekælder**		
	Indtægter	13.500	14.900
	Vedligeholdelse	0	-1.195
	Afskrivning driftsmidler jf. note 7	-4.106	-5.474
		9.394	8.231
4	**Drift af internet**		
	Indtægter	15.640	17.480
	Vedligeholdelse	-77.549	-26.107
		-61.909	-8.627
5	**Finansielle indtægter**		
	Danske Bank 3719467989	0	0
	Danske Bank 7635623440	0	0
		0	0
6	**Finansielle omkostninger**		
	Danske Bank 7635623440	68	0
	Prioritetsgæld, jf. note 10	261.547	271.167
		261.615	271.167

Noter

		2020	2019
7	**Driftsmidler**		
	Saldo pr. 1/1	16.421	10.005
	Tilgang i året	0	11.890
		16.421	21.895
	Afskrivning 25%	-4.106	-5.474
	Saldo pr. 31/12	12.315	16.421
8	**Ejendom, Sagasvej 2 - 2A**		
	Valuarvurdering pr. 1/1 2020	36.082.000	34.835.000
	Afholdte forbedringer i året	0	0
	Op/nedskrivning pr. 31/12 2020	468.000	1.247.000
		36.550.000	36.082.000
	Valuarvurdering pr. 31/12 2020	36.550.000	36.082.000
	Ejendommens offentlige vurdering pr. 31/12 2020 udgør kr.	**24.500.000**	

Noter

		2020	2019
	Egenkapital i øvrigt		
9	Saldo pr. 1/1	26.460.314	25.187.365
	Årets resultat	145.656	52.701
	Regulering af ejendommen til valuarvurdering	468.000	1.247.000
		27.073.970	26.487.066
	Kursregulering af prioritetsgæld/omkostninger omlægning prioritetslån	3.352	-26.752
	Saldo pr. 31/12	27.077.322	26.460.314

Andelskronen udgør herefter kr. 80,22 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.

Noter

		Hovedstol	Kursværdi	Renter
10	**Prioritetsgæld**			
	Realkredit Danmark, kontantlån 2,0484%			
	Pantebbrevsrestgæld, kr. 9.195.295,88			
	Obligationsrestgæld, kr. 9.251.806,83 kurs 100			
	Restløbetid 28 år	9.675.000	9.251.807	261.547
		9.675.000	9.251.807	261.547

Værdioversigt over andelslejligheder

Andelslejlighed, adresse	m²	Andels-indskud	Andels-værdi
Sagasvej 2, st. tv.	88	19.800	1.588.361
Sagasvej 2, st. th.	101	22.725	1.823.005
Sagasvej 2, 1. tv.	88	19.800	1.588.361
Sagasvej 2, 1. th.	101	22.725	1.823.005
Sagasvej 2, 2. tv.	88	19.800	1.588.361
Sagasvej 2, 2. th.	101	22.725	1.823.005
Sagasvej 2, 3. tv.	137	30.825	2.472.789
Sagasvej 2, 3. th.	152	34.223	2.745.377
Sagasvej 2A, st. tv.	77	17.325	1.389.816
Sagasvej 2A, st. th.	77	17.325	1.389.816
Sagasvej 2A, 1.	154	34.650	2.779.632
Sagasvej 2A, 2. tv.	77	17.325	1.389.816
Sagasvej 2A, 2. th.	77	17.325	1.389.816
Sagasvej 2A, 3. tv.	77	17.325	1.389.816
Sagasvej 2A, 3. th.	124	27.900	2.238.144
	1.519	341.798	27.419.120

Andelskronen udgør herefter pr. 31/12 2020 **80,220**

Egenkapital værdi pr. 31/12 2020, jf. årsrapport **27.419.120**

Andelskronen er beregnet således:

$$\frac{27.419.120}{341.798} = 80,220$$