

Andelsboligforeningen Stendalen III

Andelsboligforeningen Stendalen III, Bjerringbro

Årsrapport for 2019

Budget for 2020

32. regnskabsår

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	side 1 - 2
Ledelsespåtegning.....	side 3
Revisors påtegning	side 4
Anvendt regnskabspraksis	side 5 - 6
Resultatopgørelse.....	side 7
Balance.....	side 8
Noter	side 9 - 10

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen Stendalen III

Beliggende

Stendalen 161 - 175

8850 Bjerringbro

Matr. nr. 9 bø Hjeremind By, Hjeremind,

CVR.nr. 29 04 53 80

Bestyrelse

Jens Kristian Sørensen, formand

Jan Gravesen, kasserer

Anette Thesbjerg

t

Revision

Revisionsfirmaet Jørgen Løbner ApS

Nørregade 14

8850 Bjerringbro

Foreningsoplysninger - fortsat

Oplysningerne opdateret den 5. juni 2020

Foreningens sidste regnskabsperiode er 1/1 2019 – 31/12 2019

Adresse

Andelsboligforeningen Stendalen III
c/o Jens Kristan Sørensen
Stendalen 167
8850 Bjerringbro

Omfattende

8 andelsboliger med et samlet BBR areal på 760 m²

Fordelingstal

Det anvendte fordelingstal er fastsat i vedtægterne og anvendes både til opgørelse af andelsværdien og til opgørelse af andelsværdien

Foreningen er stiftet og bygningen er opført i 1989.

Den enkelte andelshaver hæfter kun med det han har betalt for andelen.

Vurdering af ejendommen

Ved beregning af andelsværdien er ejendommen medtaget til ejendomsværdi

	Kr.	kr. pr m ²
Ejendommens værdi ved det anvendte princip	8.300.000	10.921
Generalforsamlingsbestemte reserver	38.400	51
		%
Reserver i procent af ejendommens værdi		0,46

Andre oplysninger

Foreningen har modtaget rentetilskud på kr. 1.816.000, der skal tilbagebetales ved foreningens opløsning.

Ejendommen er ikke pålagt tilskudsbestemmelser

Der er ikke tinglyst en tilbagekøbsklausul på ejendommen.

	I alt	kr. pr m ²			
Boligafgift	211.200	278			
Foreningen har ingen indtægter fra erhvervsleje eller boligleje.					
			2017	2018	2019
Årets resultat opgjort som gennemsnit pr m ²			97	90	103
Årets afdrag opgjort som gennemsnit pr m ²			0	0	0
		kr. pr. m ²			
Andelsværdi		10.254			
Gæld minus omsætningsaktiver		-184			
Teknisk andelsværdi		10.438			
Friværdi - ejendommens regnskabsmæssige værdi minus gældsforpligtelser		10.120			
			2017	2018	2019
Vedligeholdelse gennemsnit pr. m ²			24	25	12
Vedligeholdelse, genopretning, renovering gennemsnit pr. m ²			0	0	0

Ejerforeningen har ikke udarbejdet en plan for vedligeholdelse

Ejerforeningen har ikke udarbejdet en rapport, der beskriver ejendommens tilstand

Andelsboligforeningens generalforsamling har ikke besluttet større vedligeholdelsesarbejder

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 for Andelsboligforeningen Stendalen III, Bjerringbro.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt resultatet 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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bjerringbro, den 5. juni 2020

Bestyrelse:

Jens Kristian Sørensen.
Formand

Jan Graversen
Kasserer

Anette Thesbjerg

Den uafhængige revisors påtegning om revision

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Stendalen III, Bjerringbro

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Stendalen III for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven og 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 andelsboligforeningen 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 regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Frømhævelse af forhold vedrørende revisionen

Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med sædvanlig praksis for andelsboligforeninger budgettal for resultatopgørelse og noter. Budgettallene, som fremgår i en særskilt kolonne, har ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven og 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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. Fejlinformationer 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 regnskabsbrugere 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen 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 gives et retvisende billede heraf.

Bjerringbro, den 5. juni 2020

Revisionsfirmaet Jørgen Løbner ApS
Statsautoriseret revisionsvirksomhed
CVR 29 53 85 65

Jørgen Løbner – mne 18623
Statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er klassificeret efter andelsboligforeningens art og aktiviteterens omfang samt andelsboligforeningens ønsker med hensyn til præsentation af tallene.

Boligafgifter og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden indtægtsføres i resultatopgørelsen.

Balancen

Ejendommen indgår til ejendomsvurderingen.

Der afskrives ikke på ejendommen.

Prioritetsgæld måles til den nominelle restgæld på balancedagen.

Andelsbeviset opgøres med udgangspunkt i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2, litra c.

Resultatopgørelse

	Budget (urevideret)		
	2018	2019	2020
INDTÆGTER			
Boligafgift	198.550	208.000	211.200
Indtægter i alt	198.550	208.000	211.200
DRIFTSUDGIFTER			
Ejendomsskatter	18.726	21.448	21.500
ABF	1.568	1.632	1.640
EDB udgifter	287	303	300
Forsikring	20.115	20.481	20.500
Kontorartikler	0	0	350
Revisorassistance	7.125	7.125	7.500
Gebyrer	2.325	1.563	1.500
Genbrugsstationen	7.200	7.200	7.200
Generalforsamling	500	500	500
Grundejerforening	3.160	3.160	3.160
Renovation			
Tømning af affaldsække	6.409	12.400	12.400
Indbetalt fra beboere med ugetømninger	-1.665	-5.425	-5.425
Gaver og blomster	950	350	300
Vedligeholdelse:			20.000
Gas anlægget	17.690	11.523	
Maler	0	1.598	
Rensning af tag	0	5.000	
Tømrer	1.276	2.836	
Hensættelse til fremtidig vedligehold	16.000	16.000	16.000
Udgifter i alt	101.666	107.694	107.425
FINANSIERINGSUDGIFTER			
Prioritetsrenter	22.770	18.270	20.000
Bidrag til kreditforeningen	4.554	3.654	3.000
Bank:			
Renteudgifter	14.800	14.800	14.800
Renteindtægter	-14.800	-14.800	-14.800
Finansieringsudgifter i alt	27.324	21.924	23.000
Overskud	69.560	78.382	80.775

der tillægges egenkapitalen

Balance

	31/12 2019	31/12 2018
AKTIVER		
Ejendommen Stendalen 161 - 175 til ejdværdi 1. okt. 2017	8.300.000	8.300.000
Anskaffelsessum i 1988 kr. 5.503.056		
Nordea, Bjerringbro		
Driftskonto 0331 862 738	517.937	441.433
Vedligeholdelseskonto 8978 375 309	46.695	22.249
Tilgodehavende husieje		-
AKTIVER I alt	8.864.632	8.763.682
GÆLD		
Skyldige omkostninger	17.253	10.128
Forudbetalt husleje	3.543	4.100
Nordea Bank:		
Konto 0718 647 878 Prioritetslån	403.730	403.730
Nordea Kredit:		
Obligationslån opr. 809.000, 3%, 2044. Afdragsfrit til 2024	609.000	609.000
GÆLD I alt	1.033.526	1.026.958
Hensættelse til vedligehold		
Primo	22.400	6.400
Årets hensættelse	16.000	16.000
Hensættelse til vedligehold I alt	38.400	22.400
Egenkapital		
Andelskapital	1.100.666	1.100.666
Opskrivning af ejendom til ejendomsværdi	2.796.734	2.796.734
Opsamlede overskud:		
Ved årets begyndelse	3.816.924	3.747.364
Årets resultat	78.382	69.560
Egenkapital ved årets udgang	7.792.706	7.714.324
Passiver I alt	8.864.632	8.763.682

	Gade nr.	Forde- lingstal	Formue- andel	Andel af bollg- afgift pr. måned
Karin og Aage Nielsen'	161	12,5000	974.088	2.200
Anette Thesbjerg	163	12,5000	974.088	2.200
Oda Nielsen	165	12,5000	974.088	2.200
Jytte S. og Jens Kristian Sørensen	167	12,5000	974.088	2.200
Jan Gravesen	169	12,5000	974.088	2.200
Lilli Petersen	171	12,5000	974.088	2.200
Søren Skovgaard	173	12,5000	974.088	2.200
Bodil Margrethe Nielsen	175	12,5000	974.088	2.200
		<u>100,000</u>	<u>7.792.704</u>	<u>17.600</u> x 12 <u>211.200</u>

Note om værdiansættelse af andelsbeviserne

Andelsbeviserne værdiansættes på grundlag af ejdomsværdien.