# Andelsboligforeningen Blommehaven

## Trankær Vænge 27-69, 8310 Tranbjerg J.

## Årsrapport 2020

(29. regnskabsår)

REVISIONSFIRMAET
JOHN SCHANTZ
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB, CVR nr. 28 31 23 93, tlf. 86 92 75 66
Solbjerg Hovedgade 24, 8355 Solbjerg, E-mail: revisor@john-schantz.dk

# Indholdsfortegnelse


| | Side |
|---|---|
| Foreningsoplysninger | 1 |
| Årsberetning | 2 |
| Revisionspåtegning | 3-4 |
| Anvendt regnskabspraksis | 5-7 |
| Resultatopgørelse | 8 |
| Balance | 9-10 |
| Noter til årsregnskabet | 11-15 |

# Foreningsoplysninger

**Andelsboligforeningen Blommehaven**
Stiftelses- og opførelsesår, 1992

**Beliggende:**
Trankær Vænge 27 - 69
8310 Tranbjerg
matr. nr 3 ft og 3 fu Østerby By, Tranbjerg

**Bestyrelse**
Lene Christensen, formand
Ulla Kristiansen, næstformand
Annette Christensen, sekretær
Tina Kristensen, kasserer

**Revision**
Revisionsfirmaet John Schantz
registreret revisionsaktieselskab
Solbjerg Hovedgade 24
8355 Solbjerg

Godkendt på foreningens generalforsamling den / 2021
**Dirigent:**

# Årsberetning

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Blommehaven

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31/12 2020 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling. Dog er der omlagt kreditforeningslån med tillægsbelåning efter regnskabsårets udløb.

Årets restandel af resultatet foreslåes overført til dispositionsfonden.

Andelsboligforeningens likvide beholdning (inklusive værdipapirer) fordeler sig således:

| | |
|---|---|
| Disponibel likviditet (dispositionsfond) | 100.134 |
| Hensat til senere vedligeholdelse | 2.082.920 |
| Skyldige beløb | 229.763 |
| | 2.412.817 |

Årsberetning og efterfølgende årsregnskab indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tranbjerg, den 16/3 2021

I bestyrelsen:

Lene Christensen
formand

Ulla Kristiansen
næstformand

Annette Christensen
sekretær

Tina Kristensen
kasserer

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

## TIL MEDLEMMERNE I ANDELSBOLIGFORENINGEN Blommehaven

### Påtegning på årsregnskab

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Blommehaven for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens klasse A, andelsboligforeningsloven, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 samt 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 foreningen 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 krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen, ikke været underlagt revision.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens klasse A, andelsboligforeningsloven, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 samt 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

**Revisors ansvar for revisionen**

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. Fejlinformation 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 brugerne 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 foreningens 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 skabet betydelig tvivl om foreningens 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 foreningen 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 givet et retvisende billede heraf.
- Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Solbjerg, den 16/3 2021
Revisionsfirmaet John Schantz

John Schantz
John Schantz
registreret revisor

# Anvendt regnskabspraksis

**Generelt**
Årsrapporten for Andelsboligforeningen Blommehaven er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give de efter bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6 stk. 8 samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til sidste år, omtales for de væsentligste poster nedenstående.

**Resultatopgørelsen**
Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

**Indtægter**
Boligafgift mv. vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

**Omkostninger**
Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Der er udgiftsført hensættelse til senere vedligeholdelse i henhold til drifts- og vedligeholdelsesplan med kr. 132.000.
Der er i 2020 ekstraordinært hensat kr. 60.000 kr. af årets overskud.
Der er desuden foretaget en ekstraordinær hensættelse vedr. tage på kr. 2.075.137. Der henvises til punktet "Hensættelser" på side 6.

Der foretages ikke afskrivninger på ejendommen, idet den ved normal vedligeholdelse ikke værdiforringes.

# Anvendt regnskabspraksis

**Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og af værdipapirbeholdning.

Finansielle omkostninger består af renter og bidrag vedrørende prioritetsgæld og indeksreulering af prioritetsgaæld

**Balancen**

**Materielle anlægsaktiver**

Foreningens ejendom indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til gældende valuarvurdering. Op- og nedskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

**Værdipapirer**

Værdipapirer måles til anskaffelsessum, men nedskrives såfremt kursværdien pr. balancedag er lavere end anskaffelsessummen. Anskaffelsessummen af investeringsbeviser pr. 31/12 udgør kr. 300.932, mens kursværdien er kr. 296.490.

**Hensættelser**

Hensættelser består af udgiftsførte ikke afholdte vedligeholdelsesudgifter.
Der er i regnskabsåret foretaget en ekstraordinær hensættelse til vedligeholdelse på kr. 2.075.137. I 2021 vil Andelsboligforeningen foretage en tagudskiftning mv. på kr. 2.766.850. Det er anslået at 3/4 af dette beløb, svarende til kr. 2.075.137, vurderes at være vedligeholdelse, mens 1/4 svarende til kr. 691.712 vurderes at være tilgang, og dermed vil forøge værdien af ejendommen. Det er ud fra disse forudsætninger, at der er foretaget en ekstraordinær hensættelse på kr. 2.075.137 i 2020.

**Prioritetsgæld**

Prioritetsgælden er optaget til restgældens indfrielseskurs pr. 31/12 2020. Pantebrevsrestgæld pr. 31/12 2020 udgør kr. 19.356.770.

Afdrag på prioritetsgælden er tillagt egenkapitalen.
Indeksreguleringen af prioritetsgælden er fratrukket egenkapitalen.

**Øvrige gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

# Anvendt regnskabspraksis

**Øvrige noter**

**Nøgleoplysninger**

De i note 11 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 for Ministeriet for By, bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

**Andelsværdi**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 8.

# Resultatopgørelse

| note | | Realiseret 2020 | Budget 2020 Ikke revideret | Realiseret 2019 | Budget 2021 Ikke revideret |
|---|---|---|---|---|---|
| | **Indtægter:** | | | | |
| | Boligafgift excl. fællesudgifter | 805.200 | 805.200 | 805.200 | 805.200 |
| | Fællesudgifter | 314.160 | 314.160 | 314.160 | 343.860 |
| | Kabel TV | 107.241 | 118.463 | 122.070 | 108.700 |
| | Indgået andelssalg | 18.976 | 19.976 | 20.547 | 5.000 |
| | Venteliste gebyr retur | -4.000 | 0 | 1.600 | 0 |
| | Øvrige indtægter | 500 | 0 | 0 | 0 |
| | | **1.242.077** | **1.257.799** | **1.263.577** | **1.262.760** |
| | **Udgifter:** | | | | |
| 1 | Bestyrelsesarbejde | 28.347 | 19.000 | 21.678 | 23.400 |
| | Ejendomsskatter | 126.044 | 129.658 | 119.149 | 134.800 |
| | Renovation | 30.365 | 32.000 | 27.260 | 35.000 |
| | Vand | 625 | 625 | 0 | 650 |
| | El - gadelys | 2.982 | 4.000 | 3.150 | 3.840 |
| | Etablering og drift af hjemmeside | 0 | 0 | 0 | 10.000 |
| | Fællesantenne | 112.197 | 118.463 | 133.276 | 108.700 |
| | Generalforsamling mv og gaver | 7.118 | 7.000 | 2.120 | 10.000 |
| | Kontingent ABF incl. standardvedtægter | 7.620 | 4.600 | 4.488 | 4.750 |
| | Forsikring, ejendom | 34.797 | 35.000 | 30.264 | 35.600 |
| | karnapper | 0 | 0 | 0 | 8.187 |
| | Leje af mandskabsvogn ifbm. nye tage | 0 | 0 | 0 | 15.000 |
| | Grundejerforening | 33.000 | 33.000 | 33.000 | 33.000 |
| | Revision og regnskabsmæssig assistance | 11.375 | 13.000 | 11.375 | 13.000 |
| | Rådgivning vedr. låneomlægning | 0 | 0 | 3.750 | 0 |
| | Låneomkostninger | 0 | 0 | 62.932 | 0 |
| | Valuarvurdering | 0 | 0 | 18.750 | 15.000 |
| | Vedligeholdelsesplan | 27.500 | 0 | 0 | 0 |
| | Arkitekt vedr. nye vinduer | 29.000 | 0 | 0 | 0 |
| 2 | Vedligeholdelse | 71.432 | 0 | 15.759 | 40.000 |
| | Grønne områder | 11.605 | 20.000 | 11.468 | 20.000 |
| | Snerydning/saltning | 2.055 | 0 | 0 | 10.000 |
| | Diverse | 0 | 0 | 0 | 5.000 |
| | Energimærkning | 0 | 5.500 | 0 | 0 |
| | | **536.062** | **421.846** | **498.419** | **525.927** |
| | **Resultat før finansielle poster** | **706.015** | **835.953** | **765.158** | **736.833** |
| 3 | Finansielle indtægter | 2.382 | 3.600 | 3.574 | 0 |
| | Renteudgifter af bankindestående | 5.528 | 8.500 | 2.208 | 5.000 |
| 4 | Finansielle omkostninger | 314.323 | 314.323 | 400.582 | 236.717 |
| | **Finansielle poster, netto** | **317.469** | **319.223** | **399.216** | **241.717** |
| | **Årets resultat** | **388.546** | **516.730** | **365.942** | **495.116** |
| | Forslag til resultatdisponering: | | | | |
| | Betalte prioritetsafdrag | 283.230 | 283.230 | 195.101 | 380.358 |
| | Ekstraordinær hensættelse | 60.000 | 60.000 | 27.000 | 0 |
| | Ekstraordinær hensættelse vedr. tage | 2.075.137 | 0 | 0 | 0 |
| | Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen" | 132.000 | 132.000 | 132.000 | 75.000 |
| | Overført restandel af årets resultat | -2.161.821 | 41.500 | 11.841 | 39.758 |
| | **Disponeret i alt** | **388.546** | **516.730** | **365.942** | **495.116** |

Budgettet for 2021 forudsætter en stigning i fællesudgifter på kr. 150 fra 1/3 2021.

note

# Balance

| | 31/12 2020 | 31/12 2019 |
|---|---|---|
| **AKTIVER** | | |
| Ejendommen matr. nr 3 ft og 3 fu Østerby By, Tranbjerg | | |
| Anskaffelsessum | 18.246.695 | 18.246.695 |
| Regulering til valuarvurdering | 19.853.305 | 19.853.305 |
| Nye vinduer andel forbedring | 522.686 | 0 |
| (ejendomsværdi 2019 kr. 23.900.000) | | |
| **Materielle anlægsaktiver** | **38.622.686** | **38.100.000** |
| **ANLÆGSAKTIVER** | **38.622.686** | **38.100.000** |
| Investeringsbeviser - anskaffelsessum | 296.490 | 300.932 |
| **Værdipapirer** | **296.490** | **300.932** |
| Forudbetalt yousee | 27.508 | 33.515 |
| **Forudbetalte omkostninger** | **27.508** | **33.515** |
| Sydbank A/S, Århus: | | |
| Konto 198307-0 | 1.116.327 | 830.328 |
| Konto 0243461 | 1.000.000 | 0 |
| Kassebeholdning | 0 | 143 |
| Omlægningskonto | 0 | 2.558.175 |
| **Likvide beholdninger** | **2.116.327** | **3.388.646** |
| **OMSÆTNINGSAKTIVER** | **2.440.325** | **3.723.093** |
| **AKTIVER** | **41.063.011** | **41.823.093** |

note

# Balance

| | | 31/12 2020 | 31/12 2019 |
|---|---|---|---|
| | **PASSIVER** | | |
| 5 | **EGENKAPITAL** | **19.566.998** | **21.563.127** |
| | Reserveret til senere vedligeholdelse af ejendommen: | | |
| | Saldo primo | 861.154 | 835.494 |
| | Årets hensættelse | 132.000 | 132.000 |
| | Ekstraordinær hensættelse for året | 60.000 | 27.000 |
| | Ekstraordinær hensættelse vedr. tage | 2.075.137 | 0 |
| | Anvendt i årets løb: | | |
| | Ny belægning på stier | 0 | -50.590 |
| | Udskiftning af skraldeøer | 0 | -82.750 |
| | Nye vinduer andel vedligeholdelse | -1.045.371 | 0 |
| | **HENSÆTTELSER** | **2.082.920** | **861.154** |
| 6 | LR Realkredit, kontantlån, 1,1472%, restløbetid 30 år. | 9.376.770 | 9.660.000 |
| 6 | LR Realkredit, Obligationslån, 1%, restløbetid 30 år. | 9.980.000 | 9.980.000 |
| | Kursregulering prioritetsgæld | -173.440 | -286.537 |
| | | 19.183.330 | 19.353.463 |
| 7 | Skyldige beløb | 229.763 | 45.349 |
| | **GÆLD** | **19.413.093** | **19.398.812** |
| | **PASSIVER** | **41.063.011** | **41.823.093** |

8 Supplerende oplysninger
9 Fastfrysning af valuarvurdering
10 Bestyrelsesansvarsforsikring
11 Yderligere oplysninger

note

# Noter

| | | | |
|---|---|---|---|
| **1** | **Bestyrelsesarbejde (kontorhold, porto m.v.)** | | |
| | Bestyrelsesmøder/middag | | 7.447 |
| | Bestyrelseshonorar | | 14.850 |
| | Kontorhold og telefonpenge | | 870 |
| | Fornyelse lei-kode | | 731 |
| | Porto og gebyr, inklusiv PBS-gebyr | | 4.449 |
| | **I alt** | | **28.347** |
| **2** | **Vedligeholdelse** | | |
| | Rep. gadebelysning | | 1.762 |
| | Maling | | 1.300 |
| | Murerreparation ifbm. vinduer | | 53.125 |
| | Ny varmeunit | | 14.877 |
| | Ny termostat | | 368 |
| | | | **71.432** |
| **3** | **Finansielle indtægter** | | |
| | Udbytte, investeringsbeviser og aktier | | 2.382 |
| | **I alt** | | **2.382** |
| **4** | **Finansielle omkostninger** | | |
| | Renter prioritetsgæld | | 314.323 |
| | **I alt** | | **314.323** |
| **5** | **Egenkapital** | | |
| | Andelshaverindskud, 22 andelshavere | | 3.541.582 |
| | Egenfinansiering, ejendom | | 163.313 |
| | Regulering til valuarvurdering | | |
| | Regulering primo | 19.853.305 | |
| | Årets regulering | 0 | 19.853.305 |
| | Nedskrivning af finansielle aktiver | | -4.442 |
| | Kursregulering primo | -363.932 | |
| | Årets regulering | -113.096 | -477.028 |
| | Kurstab/låneomkostninger omprioritering: | | |
| | Saldo primo | -6.805.177 | |
| | Årets regulering | 0 | -6.805.177 |
| | Indeksregulering af prioritetsgæld: | | |
| | Saldo primo | -6.033.525 | |
| | Årets indeksregulering | 0 | -6.033.525 |
| | Betalt afdrag på prioritsgæld: | | |
| | Saldo primo | 11.003.900 | |
| | Årets afdrag | 283.230 | 11.287.130 |
| | Dispositionsfond: | | |
| | Overført overskud primo | 203.661 | |
| | Overført af årets resultat | -2.161.821 | -1.958.160 |
| | **I alt** | | **19.566.998** |

# Noter

| 6 Prioritetsgæld | Restgæld | Kursværdi |
|---|---|---|
| 5.LR Realkredit, kontantlån, 1,1472%, restløbetid 29 år. | 9.376.770 | 9.382.970 |
| 6. LR Realkredit, Obligationslån, 1%, restløbetid 29 år. | 9.980.000 | 9.800.360 |
| **I alt** | **19.356.770** | **19.183.330** |

| 7 Skyldige beløb | |
|---|---|
| Revisor | 11.375 |
| Vinduer | 189.032 |
| Hosting | 271 |
| Arkitekt | 28.547 |
| Opgravning træ og busk | 538 |
| **I alt** | **229.763** |

**8 Supplerende oplysninger**

a) Sikkerheder og garantier

Til sikkerhed for bankmellemværende er tinglyst ejerpantebrev på mio kr. 19,64 i matr. Nr. 3 ft Østerby By, Tranbjerg.

b) Værdien af andelsbeviset

| | |
|---|---|
| Værdien af andelsbeviset andrager pr. 31. december 2020 | 889.409 |

Værdi pr. oprindeligt indskudt andelskrone 19.566.998/3.541.582 = 5,52 (2019 = 6,09)

Værdiansættelsen er baseret på, at ejendommen medtages til valuarvurdering. Det skal i den forbindelse gøres opmærksom på, at der ikke må finde handler sted med en andelsværdi der er beregnet på grundlag af en valuarvurdering, der er foretaget mere end 18 måneder tidligere. Handler efter den 18. juni 2021 forudsætter derfor en ny valuarvurdering, omberegning af andelsværdi og godkendelse af samme på en generalforsamling. Dog kan der på generalforsamlingen træffes beslutning om anvendelse af de nye regler omkring fastfrysning af valuarvurdering som var gældende den 30/6 2020. Der henvises til note 9.

Værdiansættelsen er gældende indtil næste generalforsamling.

Bestyrelsen skal henlede opmærksomheden på, at de enkelte andelshavere herudover ved salg kan opnå et beløb svarende til de af vedkommende dokumenterede afholdte forbedringsudgifter dog fratrukket slitage jf. §§ 15 og 16 i vedtægterne.

Som følge heraf skal bestyrelsen meget anbefale de enkelte andelshavere at føre regnskab med de afholdte forbedringsudgifter og opbevare dokumentation.

c) Skøn over andelsbevisets værdi pr. 31/12 2021

(Forudsat uændret valuarvurdering og uændret kursregulering af prioritetsgæld)

| | |
|---|---|
| Egenkapital 31/12 2020 | 19.567 |
| Resultat ifølge budget | 495 |
| Reserveret til vedligeholdelse | -75 |
| Anslået nettoformue 31/12 2021 | 19.987 |
| D.v.s. pr. andelsbevis anslået | 909 |
| Værdi pr. oprindeligt indskudt andelskrone, anslået | 5,64 |

## 9 Fastfrysning af valuarvurdering

Reglerne for valuarvurderingens gyldighed er ændret fra 1. juli 2020, således at den i årsrapporten anvendte valuarvurdering kan fastholdes i en ubegrænset periode indtil foreningen vælger at anvende en ny vurdering, iht. Lov om Andelsboligforeninger, § 5, stk. 3. Foreningen har pr. 1/7 2020 en gyldig valuarvurdering, hvorfor denne værdi kan fastfryses, såfremt generalforsamlingen beslutter at anvende de nye regler jf. Lov om Andelsboligforeninger § 5, stk. 3.

## 10 Bestyrelsesansvarsforsikring

I henhold til vedtægternes § 30, stk. 5 kan oplyses, at andelsboligforeningen har tegnet bestyrelsesansvars-forsikring med en forsikringssum på op til kr. 2.100.000.

# Noter

## 11 Yderligere oplysninger

d) Yderligere oplysninger jfr. "Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger" af 26. marts 2019.

Samlet boligareal 2102 m²

Fordelt på 22 andelsboliger á 95-96 m²

Ved opgørelse af andelsværdi og boligafgift fordeles på baggrund af de oprindelige indskud, der er ens for alle andele i foreningen.

Andelshaverne hæfter alene for foreningens gæld med de betalte indskud.

Ejendommen er ved beregning af andelsværdien medregnet til valuarvurdering.

| | Kr. | Gennemsnit, kr. / m² |
|---|---|---|
| Dette svarer til | 38.622.686 | 18.374 |
| Generalforsamlingsbestemte reserver | 2.082.920 | 991 |
| I % af ejendomsværdi | 5,39% | |

Foreningen har modtaget ydelsesstøtte, der kan kræves helt eller delvist tilbagebetalt ved foreningens opløsning

Der er ikke pålagt foreningen øvrige tilskudsbestemmelser jfr. Frigørelsesloven og der er ingen hjemfaldspligt på foreningens ejendom.

| | Gennemsnit, kr. / m² / år. |
|---|---|
| Boligafgiften har i 2020 været på | 589 |

Der er ingen lejemål i foreningen.

# Noter

## 11 Yderligere oplysninger

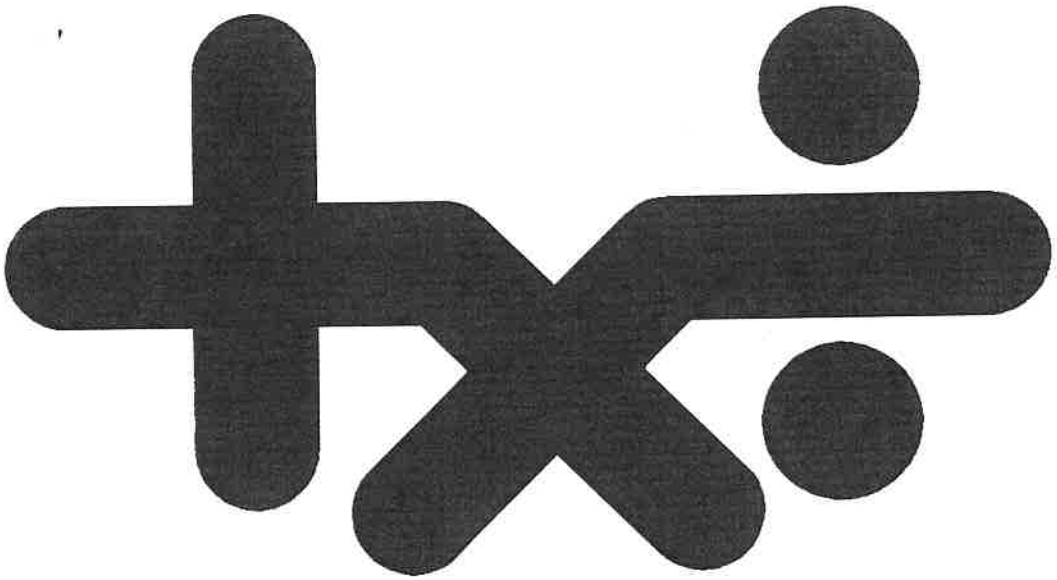
| | 2020 | 2019 | 2018 |
|---|---|---|---|
| Årets overskud udgør pr. m² andelsbolig | 185 | 174 | 161 |

| | Gennemsnit, kr. / m² |
|---|---|
| Andelsværdi | 9.309 |
| Gæld - omsætningsaktiver | 8.075 |
| Teknisk andelsværdi | 17.384 |

| | Gennemsnit, kr. / m² | | |
|---|---|---|---|
| | 2020 | 2019 | 2018 |
| Løbende vedligeholdelse (drift) | 0 | 0 | 0 |
| Genopretning mv. (fra hensættelser) | 497 | 63 | 0 |
| I alt | 497 | 63 | 0 |

| | |
|---|---|
| Friværdi | 50% |

| | Gennemsnit, kr. / m² | | |
|---|---|---|---|
| | 2020 | 2019 | 2018 |
| Årets afdrag | 135 | 93 | 85 |



# Andelsboligforeningen Blommehaven

## Tillæg til årsrapporten for 2020 om fastsættelse af andelsværdien

Beslutningen om at udskifte tagene samt optage tillægslån til finansiering af denne udgift får væsentlig betydning for værdien af andelene i foreningen.

Der er derfor ekstraordinært hensat kr. 2.075.137 i årsrapport for 2020 som udgiftsført, ikke afholdt vedligeholdelsesudgift i forbindelse med udskiftning af tagene med henvisning til gældende vedtægters § 14, stk. 1, litra a samt Andelsboliglovens § 5, stk. 1.

Det er i samråd med foreningens revisor John Schantz blevet vurderet, hvor stor en andel af den igangværende tagudskiftning, der vil påvirke andelsværdien i negativ retning. Dette er anslået til at være kr. 2.075.137 svarende til ¾ af udgiften til tagudskiftningen, hvorfor dette beløb er hensat i årsrapport for 2020. Den sidste ¼ af udgiften til tagudskiftning vurderes som værende forbedring.

Bestyrelsen har pligt til at nedsætte værdien af en andel, når der sker væsentlige ændringer i foreningens forhold, som påvirker formuen negativt, og det er der tale om i forbindelse med de nye tage, da der optages tillægslån til finansiering af disse kombineret med at den fulde udgift til nye tage ikke vil være at betragte som en forbedring, der forøger andelsforeningens værdi. Størstedelen af udgiften til nye tage vil være at betragte som en vedligeholdelsesudgift for foreningen og det skal bestyrelsen tage højde for i årsrapporten for 2020, jf. gældende vedtægter og lovgivning.

Værdi af andelsbevis pr. 31.12.2020 bliver herefter kr. 889.409, et fald i forhold til senest godkendte andelsværdi.

Årsrapport 2020 ligger desuden op til at fastfryse nuværende valuarvurdering. Bestyrelsen har vurderet, at igangværende renoveringsarbejder med nye tage, nye vinduer og vedligeholdelsesfri beklædning på skurene alle skal være afsluttede, inden valuaren atter inviteres på et besøg for at komme med en vurdering af foreningen. Bestyrelsen forventer, at foreningen herefter vil have en højere værdi ved næste valuarvurdering med alle de større ting, som er eller bliver udskiftede i øjeblikket og som betyder sparede vedligeholdelsesudgifter på den lange bane.

Trankær Vænge 27 – 69 8310 Tranbjerg J.
www.blommehaven8310.dk
Mail: Blommehaven8310@gmail.com

SKEMA TIL BRUG PÅ GENERALFORSAMLINGEN ANGÅENDE NØGLEOPLYSNINGER § 4

**Andelsboligforeningen Blommehaven**

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

F1

| sæt kryds | Anskaffelses-sum | Valuar-vurdering | Offentlig vurdering |
|---|---|---|---|
| Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien | | X | |

| | Kr. | Gns. kr. pr. m2 |
|---|---|---|
| F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip | 38.622.686 | 18.374 |
| Generalforsamlingsbestemte reserver | 2.082.920 | 991 |

Boligafgift — Gns. kr. pr. andels-m2 pr. år

| | |
|---|---|
| H1 Boligafgift | 589 |

Teknisk andelsværdi — Gns. Kr. pr. andels-m2

| | |
|---|---|
| K1 Andelsværdi | 9.309 |
| K2 Gæld ÷ omsætningsaktiver | 8.075 |
| K3 Teknisk andelsværdi | 17.384 |

Vedligeholdelse

| | Ja | Nej |
|---|---|---|
| L1 Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering | X | |

Friværdi — %

| | |
|---|---|
| P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) | 50% |

# Forslag

Til beslutning på den ordinære generalforsamling 26. maj 2021 stiller bestyrelsen hermed forslag om ordlyd til vedtægternes § 21 stk. 2. Forslag fremsendes på baggrund af generalforsamlingsbeslutning 2020 omkring bestyrelsen økonomiske beføjelser.

Vedtægternes § 21 stk. 2 omhandlende generalforsamlingens dagsorden, tilføjes følgende punkt og ordlyd:

- Pkt. 8 Fastlæggelse af bestyrelsens økonomiske råderum udover godkendt budget

## Motivation:

For at give bestyrelsen for andelsboligforeningen Blommehaven økonomisk råderum udenfor det fastlagte, og på generalforsamlingen godkendte, budget, besluttes det, at der indenfor en ramme på 100.000 kr. kan disponeres over tiltag som bestyrelsen finder nødvendige.

Ved ikke at tilføre beløb i vedtægterne skal der på fremtidige generalforsamlinger tages stilling til det råderum som bestyrelsen max. må påføre foreningen en udgift på, udover det der fremgår af budgettet.

Bestyrelsen
18. maj 2021

Trankær Vænge 27 – 69 8310 Tranbjerg J.
www.blommehaven8310.dk
Mail: Blommehaven8310@gmail.com