

# Andelsboligforeningen Bøgehaven, Rødovre

CVR-nr. 31 69 61 35

## Årsrapport

1. januar – 31. december 2018  
(13. regnskabsår)

Godkendt på andelsboligforeningens  
generalforsamling den 25/4 2019

  
\_\_\_\_\_  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Bestyrelsens og administrators påtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4
Anvendt regnskabspraksis .....	5
Resultatopgørelse .....	6
Balance .....	7
Noter .....	9

## Bestyrelsens og administrators påtegning


Bestyrelsen aflægger hermed årsrapport for 2018 for Andelsboligforeningen Bøgehaven, Rødovre.

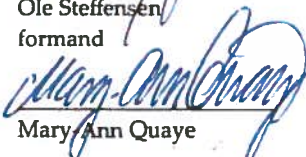
- Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.
- Den valgte regnskabspraksis er hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 25. april 2019

### Bestyrelsen:

  
\_\_\_\_\_  
Ole Steffensen  
formand

  
\_\_\_\_\_  
Mary Ann Quaye

  
\_\_\_\_\_  
Leif Lind

### Administrator:

  
\_\_\_\_\_  
Advokat Rasmus Mangor Andersen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Bøgehaven, Rødovre*

Vi har opstillet årsregnskabet for Andelsboligforeningen Bøgehaven, Rødovre for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 på grundlag af andelsboligforeningens bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Hellerup, den 25. april 2019

MOMENTUM REVISION  
Registrerede Revisorer ApS

---

Kristian Lervang Skov  
Registreret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse A, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Lejeindtægter

Boligaftagelse fra andelshavere og lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode, indtægterne vedrører, uanset betalingstidspunktet.

### Vedligeholdelse

Beløb til vedligeholdelse med bindingspligt hos Grundejernes Investeringsfond omkostningsføres i resultatopgørelsen og indregnes som en hensat forpligtelse i balancen.

Eventuelle beløb til fremtidig vedligeholdelse, som generalforsamlingen beslutter, indregnes som særskilt post under egenkapitalen. Beløbet indgår ikke ved beregningen af andelsværdien.

### Ejendom

Ejendommen måles til kostpris med tillæg af senere forbedringer. Der afskrives ikke på ejendommen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til det beløb, vi forventer at modtage.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til nominel restgæld.

### Nøgleoplysninger

De i note 13 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, vedrørende oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 12. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 15. Andelsværdien er opgjort på baggrund af den seneste offentlige ejendomsvurdering, herunder reguleret til kursværdi på gælden.

**Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2018**

Note	2018	Budget 2018 ej udarbejdet	2017 t.kr.
<b>Indtægter</b>			
Boligafgift fra andelshavere	1.102.200	0	1.102
Ekstraordinære opkrævninger	0	0	0
Diverse indtægter	23.266	0	23
	<u>1.125.466</u>	<u>0</u>	<u>1.125</u>
<b>Omkostninger</b>			
1 Ejendoms- og forbrugsafgifter	-102.393	0	-102
2 Renholdelse	-84.942	0	-70
3 Vedligeholdelse	-81.420	0	-324
4 Administration	-111.275	0	-108
5 Fællesvaskeri	0	0	0
Afskrivninger	0	0	0
	<u>-380.030</u>	<u>0</u>	<u>-604</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>745.436</b>	<b>0</b>	<b>521</b>
<b>Finansielle poster</b>			
Renteindtægter	0	0	0
Renteomkostninger, kreditorer	-352	0	0
Renteomkostninger, prioritetsgæld	-381.243	0	-613
Omlægning prioritetsgæld	229.814	0	-208
	<u>-151.781</u>	<u>0</u>	<u>-821</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>593.655</b>	<b>0</b>	<b>-300</b>
Skat af skattepligtige aktiviteter	0	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>593.655</b>	<b>0</b>	<b>-300</b>

**Resultatdisponering**

Bestyrelsen foreslår, at årets overskud på kr. 593.655 overføres til næste år.

**Balance pr. 31. december 2018**

Note	2018	2017 t.kr.	
<b>AKTIVER</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
6	Ejendommen Hviddingvej 2 A	21.636.837	21.637
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
7	Restance andelshavere	9.129	1
	Periodeafgrænsningsposter	14.424	21
8	Afdragsordninger	0	0
<b>Likvide beholdninger</b>			
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>			
<b>AKTIVER I ALT</b>			

**Balance pr. 31. december 2018**

Note	2018	2017 t.kr.
<b>PASSIVER</b>		
<b>12 EGENKAPITAL</b>		
Andelskapital	4.320.000	4.320
Overført overskud	2.062.517	1.469
	<u>6.382.517</u>	<u>5.789</u>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>		
Hensættelse til udvendig vedligeholdelse	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>		
<b>9</b> Gæld til realkreditinstitut	<u>15.056.502</u>	<u>15.381</u>
	<u>15.056.502</u>	<u>15.381</u>
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>		
<b>9</b> Gæld til realkreditinstitut	324.245	320
Gæld til banker	0	143
<b>10</b> Vand- og Varmeregnskab	56.462	27
Kreditorer	42.539	36
	<u>423.246</u>	<u>526</u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<u>15.479.748</u>	<u>15.907</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>21.862.265</u>	<u>21.696</u>

12 Andelenes værdi

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

14 Nøgleoplysninger



# MOMENTUM REVISION

## REGISTREREDE REVISORER

Noter	2018	Budget 2018 ej udarbejdet	2017 t.kr.
<b>1 Ejendoms- og forbrugsafgifter</b>			
Ejendomsskatter	51.202	0	52
Renovation og skorstensfejning	36.728	0	32
Rottebekæmpelse	0	0	2
El og vand	14.463	0	16
	<b>102.393</b>	<b>0</b>	<b>102</b>
<b>2 Renholdelse</b>			
Vicevært mv.	84.942	0	70
Fælles gårdanlæg	0	0	0
Snerydning	0	0	0
Diverse renhold	0	0	0
	<b>84.942</b>	<b>0</b>	<b>70</b>
<b>3 Vedligeholdelse</b>			
VVS	65.117	0	0
Glimester	0	0	0
Elektriker	0	0	0
Murer	0	0	0
Tømrer	0	0	0
Varmeanlæg	0	0	35
Elevator og elevatortelefon	16.303	0	3
Fugearbejde og gummilister	0	0	222
Opsætning af forbrugsmålere	0	0	58
Vedligeholdelsesplan	0	0	0
Diverse vedligeholdelse	0	0	6
	<b>81.420</b>	<b>0</b>	<b>324</b>
<b>4 Administration</b>			
Administrator	27.737	0	38
Vand-/varmeregnskab	5.221	0	0
Revisor	11.500	0	11
Advokat	0	0	3
Bestyrelseshonorar	11.700	0	11
Møder	297	0	1
Rådgiverhonorar	0	0	0
Kontorartikler	0	0	0
Gebyrer mv.	8.346	0	1
Forsikringer	19.154	0	17
Yousee	27.320	0	26
Diverse	0	0	0
	<b>111.275</b>	<b>0</b>	<b>108</b>
<b>5 Fællesvaskeri</b>			
Indtægter fra maskiner	0	0	0
Vedligeholdelse af maskiner	0	0	0
Rengøring, sæbe m.v.	0	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Noter</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b> t.kr.
<b>6 Ejendommen Hviddingvej 2 A</b>		
Kostpris 1. januar	21.636.837	21.637
Forbedringer	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u><b>21.636.837</b></u>	<u><b>21.637</b></u>
 Seneste offentlige vurdering	 <u>23.500.000</u>	 <u>23.500</u>
 <b>7 Restance andelshavere</b>		
Restance andelshavere	<u>9.129</u>	<u>1</u>
	<u><b>9.129</b></u>	<u><b>1</b></u>
 <b>8 Afdragsordninger</b>		
Afdragsordninger	0	0
Hensat tab - manglende huslejebetaling	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u><b>0</b></u>	<u><b>0</b></u>
 <b>9 Gæld til realkreditinstitut</b>		
BRF Kredit pr. 31. december:		
Nominal restgæld, langfristet (fastrente, 2%)	12.695.747	13.016
Nominal restgæld, langfristet (rentetilpasning, var%)	2.685.000	2.685
Nominal restgæld, kortfristet	<u>-324.245</u>	<u>-320</u>
	<u><b>15.056.502</b></u>	<u><b>15.381</b></u>
Heraf forfalder 13.691.281 kr. mere end 5 år efter balancetidspunktet.		
 Kontant restgæld (kursværdi)	 <u><b>15.380.148</b></u>	 <u><b>15.522</b></u>
 <b>10 Vand- og Varmeregnskab</b>		
Indbetalte varmebidrag	69.000	69
Varmeudgifter	-56.172	-82
Varmeafregning afsluttet	19.262	19
Indbetalte vandbidrag	54.600	55
Vandudgifter	-40.970	-45
Vandafregning afsluttet	<u>10.742</u>	<u>11</u>
	<u><b>56.462</b></u>	<u><b>27</b></u>

## Noter

11 Egenkapitalopgørelse	Andelskapital	Overført overskud	I alt
1. januar	4.320.000	1.468.862	5.788.862
Årets resultat	0	593.655	593.655
<b>31. december</b>	<b><u>4.320.000</u></b>	<b><u>2.062.517</u></b>	<b><u>6.382.517</u></b>

## 12 Andelenes værdi

### Den 31. december 2018

Egenkapital den 31. december 2018	6.382.517
Bogført værdi ejendom	-21.636.837
Seneste offentlige ejendomsvurdering	23.500.000
Prioritetsgæld, restgæld	15.380.747
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-15.380.148</u>
Korrigeret egenkapital	<u>8.246.279</u>
Andelskapital	4.320.000
Dette svarer til en værdi pr. indskudt andelskrone	<b>1,91</b>

Bestyrelsen foreslår, at værdien **1,91** anvendes ved salg af andele frem til næste ordinære generalforsamling.

Ved opgørelsen af foreningens egenkapital er ejendommens værdi fastsat ud fra seneste offentlige ejendomsvurdering. Prioritetsgælden er opgjort til kursværdi.

## 13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitut på kr. 15.380.747 er sikret ved pant i grunde og bygninger. De pantsatte aktivers regnskabsmæssige værdi er kr. 21.636.837.

## Noter

### 14 Nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til regnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

		31.12.18	31.12.17	31.12.16
		Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	12	986	986
B2	Erhvervsandele	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0
B6	<b>I alt</b>	<b>12</b>	<b>986</b>	<b>986</b>

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?			X	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her	Ikke relevant			

	År
D1	Foreningens stiftelsesår
D2	Ejendommens opførelsesår

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		X
E2	Hvis ja, beskrives hæftelsen		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien			X

**Noter**

**14 Nøgleoplysninger - fortsat**

	Forklaring på Udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.18 Kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	23.500.000	23.834

	Forklaring på Udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.18 Kr.	Andre reserver (F3) divideret med m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0

	Forklaring på Udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0

	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

	Forklaring på udregning	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)			Kr. pr. m <sup>2</sup>
H1	Boligafgift	91.850	x 12	/ 986	1.118
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12	/ 986	0
H3	Boliglejeindtægter	0	x 12	/ 986	0

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2016 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2017 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2018 Kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	427	-305	602

**Noter**

**14 Nøgleoplysninger - fortsat**

		Kr. pr. m <sup>2</sup>	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	8.363	Andelsværdi på balancedagen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	15.471	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	23.834	K1 plus K2

Forklaring på udregning		Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
		2016 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2017 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2018 Kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	33	329	83
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	33	329	83

Forklaring på udregning		Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 %		
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	28		

Forklaring på udregning		Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2016 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2017 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2018 Kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	276	-19	325