

ANDELSBOLIGFORENINGEN STAVNSHOLTVÆNGE

FARUM
CVR.NR 32 63 81 98

ÅRSRAPPORT FOR PERIODEN 01. JANUAR – 31. DECEMBER 2016

ÅR 24

Fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens
generalforsamling den 20. april 2017

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Indholdsfortegnelse	2
Foreningsoplysninger	3
Bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5-7
Anvendt regnskabspraksis	8-9
Resultatopgørelse 01. januar – 31. december 2016	10-11
Balance pr. 31. december 2016	12-13
Noter	14-15
Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeninger	

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen

Andelsboligforeningen Stavnsholtvænge
c/o Henning Willer
Stavnsholtvænge 16
3520 Farum

CVR-nr. 32 63 81 98

Kommune

Furesø

Formand

Gitte Geist

Bestyrelse

Henning Willer (kasserer)
Birte Brask (sekretær)
Jens-Erik Hansen
Winnie Seerup (suppleant)

Revisor

ECO-TEAM statsautoriseret revisionsanpartsselskab
Blokken 90
3460 Birkerød
CVR.nr. 27966675

BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Stavnsholtvænge.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, Andelsboliglovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01. januar - 31. december 2016.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Farum, den april 2016

Bestyrelsen:

Gitte Geist
formand

Henning Willer
kasserer

Birte Brask

Jens-Erik Hansen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Stavnsholtvænge

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Stavnsholtvænge for regnskabsåret 01. januar – 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01. januar – 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort 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 vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt egnet som grundlag for vor konklusion.

Fremhævelse 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, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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 af likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vort 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 regnskabsbrugerne 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 vor 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vore konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor 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.

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.

Birkerød, den 2017
ECO-TEAM statsautoriseret revisionsanpartsselskab
CVR.nr. 27966675

Peter Lind
Statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Stavnsholtvænge for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, Andelsboliglovens § 5, stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 06. januar 2016, jfr. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2 samt foreningens vedtægter.

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

Endvidere er formålet at give de efter bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2016, jfr. Andelsboligforeningslovens § 6 stk. 2 krævede nøgleoplysninger og at give oplysninger om andelenes værdi, jfr. lov om andelsboligforeninger.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Indregningsmetoder og målegrundlag

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Periodisering af indtægter og omkostninger

Indtægter og omkostninger er fordelt på regnskabsår, så de svarer til de beløb, der faktisk er erhvervet og afholdt i regnskabsåret, uanset betalingstidspunkt.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Ejendommen måles til kostpris med tillæg af omkostninger ved erhvervelsen og forbedringer, jfr. andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2a og foreningens vedtægter. Der afskrives ikke på ejendommen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominal værdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser omfatter gæld til leverandører samt anden gæld og måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominal værdi.

Nøgleoplysninger

De anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 06. januar 2016 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

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

RESULTATOPGØRELSE 01. JANUAR – 31. DECEMBER 2016

	2016	Budget 2016	Budget 2017
INDTÆGTER			
Medlemsindbetalinger	974.714	974.724	974.724
Ventelistegebyr	3.000	3.300	3.100
Indgået ved hussalg	30.844	0	0
Refusion ejendomsskat	<u>144.780</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	1.153.338	977.924	977.824
OMKOSTNINGER			
Offentlige afgifter:			
Grundskyld	-188.972	-188.972	-189.000
Renovation	-59.526	-59.526	-59.526
Vandafledningsafgift og vandafgift	-65.225	-60.420	-62.000
Forsikringer	-31.580	-29.910	-33.100
Fælleshus drift:			
Vand og varme	-4.478	-7.368	-5.500
El incl. parkbelysning	-9.780	-8.840	-7.500
Vedligeholdelse, tilsyn og rengøring	-1.436	-2.500	-4.500
Småanskaffelser m.m.	-4.356	-32.000	-15.000
- Lejeindtægt	1.350	1.000	300
Andre driftsomkostninger:			
Vedligeholdelse bygninger	-105.246	-30.000	-30.000
Vedligeholdelse fællesareal	-63.621	-50.000	-100.000
Snerydning	-1.216	-2.000	-4.000
Administration, porto og møder	-13.109	-15.000	-16.700
Repræsentation og gaver	-825	-1.000	-1.000
Småanskaffelser	-170	-1.000	-1.500
Revision	-16.000	-16.000	-16.000
Kontingenter og abonnementer	-3.530	-5.200	-5.200
Advokat og konsulentonorar	-76.244	-10.500	-10.500
Nye investeringer	0	-1.000	-1.000
Gebyr	<u>-1.676</u>	<u>-1.500</u>	<u>-1.500</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	507.698	456.188	414.598

	2016	Budget 2016	Budget 2017
Overført	507.698	456.188	414.598
Finansielle indtægter	2.993	2.000	2.000
Finansielle omkostninger	<u>-469.184</u>	<u>-446.400</u>	<u>-466.400</u>
RESULTAT	<u>41.507</u>	<u>11.788</u>	<u>-49.802</u>

RESULTATDISPONERING

Overført fra tidligere år	2.039.698
Årets resultat	<u>41.507</u>

Til disposition	<u>2.081.205</u>
------------------------	-------------------------

AKTIVER

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016

Note	2016	2015
1. Ejendommen matr.nr. 3 n. Stavnsholt	17.376.410	17.376.410
Inventar fælleshus	<u>101.360</u>	<u>101.360</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>17.477.770</u>	<u>17.477.770</u>
Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser	9.720	0
Periodiseringsposter	<u>26.810</u>	<u>26.163</u>
Tilgodehavender	36.530	26.163
Likvide beholdninger	580.646	496.538
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>617.176</u>	<u>522.701</u>
AKTIVER	<u>18.094.946</u>	<u>18.000.471</u>

PASSIVER

Note		2016	2015
	Andelsindskud	3.353.728	3.353.728
	Markedsværdi af renteswap	-1.684.555	-1.600.038
	Overført resultat	<u>2.081.205</u>	<u>2.039.698</u>
	EGENKAPITAL	<u>3.750.378</u>	<u>3.793.388</u>
	Langfristede forpligtelser		
2.	Gæld til realkreditinstitut	14.274.555	14.190.038
	Kortfristede forpligtelser		
	Gæld til andelshaver	0	11.783
	Hensat til vedligeholdelse internet	522	1.587
	Skyldige omkostninger	<u>69.494</u>	<u>3.675</u>
	GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>14.344.568</u>	<u>14.207.083</u>
	PASSIVER	<u>18.094.946</u>	<u>18.000.471</u>

3. Andelenes værdiansættelse.
4. Pantsætninger
5. Ansvarsforsikring

NOTE

1. Ejendommen Stavsholtvænge 1-20		
Offentlig vurdering 01.10.2015		<u>27.500.000</u>
Heraf grundværdi 13.325.600		
2. Gæld til realkreditinstitut		
Nykredit 30-årigt obligationslån var. rente med afdragsfrihed indtil 31. december 2021		
Regnskabsmæssig værdi		12.590.000
Kursværdi kr. 12.678.130		
Nykredit finansielle aftaler (renteswap)		
Regnskabsmæssig værdi		<u>1.684.555</u>
		<u>14.274.555</u>
3. Andelenes værdi		
Jfr. Lov om Andelsboliger § 5 stk. 2 litra b har andelshaverne ved den senest afholdte generalforsamling vedtaget, at andelenes værdi fortsat skal fastsættes af en statsautoriseret ejendomsmægler, der er valuar. Vurderingen må ikke være mere end 18 måneder gammel.		
Den regulerede egenkapital opgøres således:		
Egenkapital 31.12.2016		3.750.378
Merværdi ejendom:		
Valuarvurdering	44.864.000	
- Bogført værdi	<u>17.376.410</u>	<u>27.487.590</u>
		31.237.968
Forskel mellem kursværdi og regnskabsmæssig værdi af kreditforeningslån:		
Kursværdi	-14.362.685	
- Regnskabsmæssig værdi	<u>14.274.555</u>	<u>-88.130</u>
REGULERET EGENKAPITAL		<u>31.149.838</u>

Opr. 1993 Forøgelse 31.12.2016

Ejendom 1, 6, 8, 10, 13 og 16	194.477	1.615.553	1.810.030
Ejendom 2, 3, 4, 7, 9, 11 og 12	176.510	1.461.140	1.637.650
Ejendom 5, 14, 15, 17 og 18	161.646	1.338.100	1.499.746
Ejendom 19	143.066	1.184.312	1.327.378

4.

Pantsætninger

Realkreditpantebrev kr. 12.590.000.
Kreditor Nykredit Realkredit A/S

Ejerpantebrev kr. 16.768.000.
Kreditor Andelsboligforeningen Stavnsholtvænge.
(ubruget)

5.

Ansvarsforsikring

Som sikkerhed for bestyrelsens økonomiske ansvar har foreningen tegnet sædvanlig besvigelsesforsikring på kr. 300.000.