



revisor

Benny Rasmussen

ANDELSBOLIGFORENINGEN POPPELVÆNGET

CVR-nr. 30 63 09 04

ÅRSRAPPORT FOR 2018 **30. regnskabsår**

INDHOLDSFORTEGNELSE

Foreningsoplysninger:

Foreningsoplysninger	1
----------------------	---

Påtegninger:

Ledelsespåtegning	2
Revisionspåtegning	3

Årsregnskab 1. januar 2018 – 31. december 2018:

Anvendt regnskabspraksis	4-5
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Note 1-6	8
Note 7-8 (andelskroneberegning)	9
Note 9 (nøgleoplysninger)	10-12

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen

Andelsboligforeningen Poppelvænget
Poppelvænget
5700 Svendborg

CVR-nr.: 30 63 09 04
Stiftet: 1989
Hjemsted: Svendborg Kommune
Regnskabsår: 1. januar – 31. december

Bestyrelse

Helle Madsen, formand
Inge Østergaard Jensen
Benny Nürnberg
Charlotte Grønhøj Simonsen
Heidi Holm
Henrik Grøndal

Administrator

Ejendommen administration varetages af bestyrelsen

Revision

Revisor Benny Rasmussen
Tordenskjoldsvej 21
5700 Svendborg

Pengeinstitut

Fynske Bank A/S
Centrumpladsen 19
5700 Svendborg

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 11. april 2019 i Tåsinge Hallen.

BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Poppelvænget.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 19. marts 2019

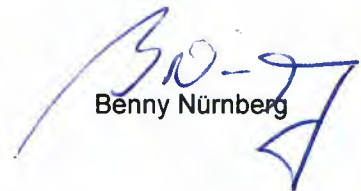
Bestyrelse:



Helle Madsen
formand



Inge Østergaard Jensen



Benny Nürnberg



Heidi Holm

Charlotte Grønhøj Simonsen



Henrik Grøndal

REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Poppelvænget

Jeg har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Poppelvænget for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018. Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, og udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser med nødvendige tilpasninger, lov om andelsboligforeninger og foreningens vedtægter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens bestyrelse og administrator har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 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 fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar og den udførte revision

Jeg har anvendt min faglige ekspertise til at assistere Andelsboligforeningen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven, ligesom jeg udtrykker en konklusion om årsregnskabet på grundlag af min revision.

Konklusion

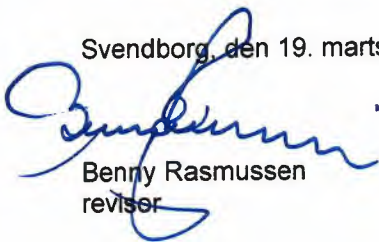
Revisionen har ikke givet anledning til bemærkninger.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

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

Svendborg, den 19. marts 2019



Benny Rasmussen
revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Poppelvænget er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt 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.

Desuden er formålet at give de efter bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år..

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

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 det opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Boligafgift

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Ikke indbetalt boligafgift samt forudmodtaget boligafgift er medtaget i årsrapporten som henholdsvis tilgodehavende/forudmodtaget boligafgift.

Udgifter

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

Forslag til resultatdisponering.

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom.

Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag m.v.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS, fortsat

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris. Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til kostpris med tillæg af foretagne forbedringer.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien nedskrives med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse. De reserverede beløb medregnes i egenkapitalen ved beregningen af andelsværdien.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld og andre gældsforpligtelser indregnes til amortiseret kostpris svarende til nominel restgæld.

Nøgleoplysninger

De i note 9 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdien fremgår af note 8.

Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningslovens § 5 stk. 2 samt vedtægternes § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2019		2018		2017	
		budget (ej revideret)	realiseret	budget (ej revideret)	realiseret		
Boligafgifter		1.326.600	1.326.600	1.326.600	1.326.600		
Omkostninger							
Ejendomsudgifter:							
Ejendomskat		179.000	178.479	179.000	173.232		
Ejendomsforsikringer		42.000	40.785	41.000	40.544		
Vedligeholdelse	1	125.000	257.229	205.000	136.343		
Renoveringsprojekt tage		1.300.000	0	0	0		
		1.646.000	476.493	425.000	350.119		
Administration:							
Kontingent grundejerforening		33.000	33.000	33.000	33.000		
Kontingent ABF		6.500	6.468	6.500	6.402		
Honorar kasserer		10.000	6.625	27.000	26.500		
Honorar revisor		21.000	20.812	20.500	19.937		
Honorar ejerskifte mv.		0	-3.200	0	-3.800		
Generalforsamling og bestyrelsesmøder		6.000	5.470	6.000	4.629		
Hjemmeside inkl. webhotel		3.000	2.877	500	435		
Kurser		0	0	0	0		
Kontorartikler og tryksager		2.000	0	2.000	1.143		
Porto og betalingsgebyrer		5.000	4.840	4.500	3.734		
Telefongodtgørelse mv.		2.000	2.000	2.000	2.000		
Gaver og hilsner		500	149	1.000	0		
		89.000	79.041	103.000	93.980		
Omkostninger i alt		1.735.000	555.534	528.000	444.099		
Resultat før finansielle poster		-408.400	771.066	798.600	882.501		
Finansielle indtægter		0	828	0	877		
Finansielle omkostninger	2	-185.000	-192.400	-193.000	-199.504		
Finansielle poster i alt		-185.000	-191.572	-193.000	-198.627		
ÅRETS RESULTAT		-593.400	579.494	605.600	683.874		
Forslag til resultatdisponering:							
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse ejd."		-600.000	200.000	200.000	100.000		
Overført til "Overført resultat mv.":							
- betalte prioritetsafdrag		390.000	385.288	385.000	380.801		
- overført restandel af årets resultat		-383.400	-5.794	20.600	203.073		
		6.600	379.494	405.600	583.874		
DISPONERET I ALT		-593.400	579.494	605.600	683.874		

Balance pr. 31. december

	Note	2018	2017
AKTIVER			
Materielle anlægsaktiver			
Grunde og bygninger, anskaffelsessum (ejd. vurdering 1/10 2018, kr. 32.500.000)	3	27.528.161	27.528.161
Anlægsaktiver i alt		<u>27.528.161</u>	<u>27.528.161</u>
Omsætningsaktiver			
Fynske Bank 0815 - 000 11 83494 (vedligeholdelsesplan)		1.022.625	922.625
Fynske Bank 0815 - 863 56 01256		314.569	264.706
Arbejdernes Landsbank 5391 - 0575647		602.803	602.005
Tilgodehavende		2.285	0
Periodeafgrænsningsposter		2.300	1.990
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.944.582</u>	<u>1.791.326</u>
AKTIVER I ALT		<u>29.472.743</u>	<u>29.319.487</u>
 GÆLD OG EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Andelsindskud		5.445.000	5.445.000
Overført resultat	4	<u>14.577.741</u>	<u>14.198.247</u>
		20.022.741	19.643.247
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning): Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	5	<u>1.019.000</u>	<u>819.000</u>
Egenkapital i alt		<u>21.041.741</u>	<u>20.462.247</u>
Gældsforpligtelser			
Realkredit Danmark	6	8.400.952	8.786.240
Anden gæld		<u>30.050</u>	<u>71.000</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>8.431.002</u>	<u>8.857.240</u>
GÆLD OG EGENKAPITAL I ALT		<u>29.472.743</u>	<u>29.319.487</u>
 Eventualforpligtelser mv.	7		
Beregning af andelsværdi	8		
Lovkrævede nøgleoplysninger	9		

Noter til årsrapporten

	2019		2018		2017
	budget (ej revideret)	realiseret	budget (ej revideret)	realiseret	realiseret
Note 1 - Vedligeholdelse ejendom					
Maler	60.000	6.591	0	4.488	
VVS	25.000	77.466	65.000	28.879	
Tømrer	0	22.114	10.000	11.020	
Murer	0	27.328	10.000	61.994	
Kloak/dræn	30.000	111.925	120.000	22.863	
Grønne arealer/p-plads	5.000	4.000	0	4.155	
Gadelys	3.000	2.750	0	2.944	
Energimærkning	0	0	0	0	
Spildevandsafgift	0	4.786	0	0	
Diverse	2.000	269	0	0	
	<u>125.000</u>	<u>257.229</u>	<u>205.000</u>	<u>136.343</u>	
Note 2 - Finansielle omkostninger					
Prioritetsrenter og bidrag	185.000	192.400	193.000	199.504	
	<u>185.000</u>	<u>192.400</u>	<u>193.000</u>	<u>199.504</u>	
Note 3 - Grunde og bygninger					
Anskaffelsessum			27.225.000	27.225.000	
Forbedringsudgifter			303.161	303.161	
			<u>27.528.161</u>	<u>27.528.161</u>	
Note 4 - Overført resultat mv.					
Overført resultat primo			14.198.247	13.614.373	
Betalte afdrag prioritetsgæld			385.288	380.801	
Årets overførte overskud eller underskud			-5.794	203.073	
			<u>14.577.741</u>	<u>14.198.247</u>	
Note 5 - Andre reserver (reserveret til vedligeholdelse ejendom)					
Saldo reserver primo			819.000	719.000	
Årets reservation til vedligeholdelsesplan			200.000	100.000	
			<u>1.019.000</u>	<u>819.000</u>	
Note 6 - Realkredit Danmark					
Realkredit Danmark - rente 0,7568%, restløbetid 16 år			4.399.564	4.657.265	
Realkredit Danmark - rente 0,7608%, restløbetid 20 år			1.214.075	1.270.071	
Realkredit Danmark - rente 3,02%, restløbetid 26 år			2.787.313	2.858.904	
			<u>8.400.952</u>	<u>8.786.240</u>	

Noter til årsrapporten

Note 7 - Eventualforpligtelser mv.

Nyt tag.

Der er indgået aftale om nyt tag på 5 huse med dobbelttag. Tilbudspris kr. 1.235.000

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med Realkredit Danmark er tinglyst pantebreve kr. 9.899.000
Andelsboligforeningen har derudover ikke påtaget sig kautions- og garantiforpligtelser.

Oplysninger om støtte fra staten

Foreningen har modtaget støtte fra staten/kommunen til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan kr. 8.770.000, jf. § 160 k i lov om almene boliger kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Supplerende oplysninger vedr. bestyrelsesansvar.

Der er tegnet ansvarsforsikring, som dækker maks. kr. 1.000.000 pr. år eller kr. 500.000 pr. skade samt besvigelserforsikring med dækning på kr. 300.000 pr. år.

Note 8 - Fastsættelse af andelsværdien

Ved opgørelse af foreningens formue ultimo året må den maksimale værdi højest opgøres til en af nedenstående 3 metoder:

Metode A - Anskaffelsespris på ejendom	27.528.161
Metode B - Handelsværdi / valuarvurdering	ingen vurdering
Metode C - Offentlig kontant ejendomsvurdering	32.500.000

Foreningens formue til brug for salg af andele kan herefter opgøres således:

	Metode A	Metode C
Egenkapital ifølge balancen 31. december 2018	21.041.741	21.041.741
Anskaffelsesværdi ejendom		-27.528.161
Kontantværdi		<u>32.500.000</u>
		4.971.839
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi		8.400.952
Prioritetsgæld, kursværdi		<u>-8.525.184</u>
		-124.232
Beregnet formueværdi pr. 31. december 2018	<u>21.041.741</u>	<u>25.889.348</u>
Indskudskapital (33 andele af kr. 165.000)	<u>5.445.000</u>	<u>5.445.000</u>
Værdi pr. andelskrone	<u>3.864</u>	<u>4.755</u>
Værdi pr. andel (å kr. 165.000)	<u>638.000</u>	<u>785.000</u>

Ovenstående beregning er kun vejledende og alene generalforsamlingens beslutning om prisfastsættelsen er bindende.

Noter til årsrapporten

Note 9 - Lovkrævede nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi.

Bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 angiver i bilag 1 en række lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som en note i årsregnskabet.

Disse nøgleoplysninger er følgende:

Felt nr.	Boligtype	31/12 2016 BBR Areal m ²	31/12 2017 BBR Areal m ²	31/12 2018 Antal	31/12 2018 BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	3.135	3.135	33	3.135
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garage	0	0	0	0
B6	I alt	3.135	3.135	33	3.135

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

Felt nr.	År
D1	Foreningens stiftelsesår
D2	Ejendommens opførelsesår

Felt nr.	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andels-haver for mere, end der er betalt for andelen	X

Felt nr.	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X

Noter til årsrapporten

Note 9 - Lovkrævede nøgleoplysninger

Feltnr.	Forklaring på udregning	Ejendomsværdi (F2)/m ²	
		Anvendt værdi 31/12 2018, kr.	ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	32.500.000	10.367
		Andre reserver 31/12 2018 i kr.	Andre reserver(F3)/m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.019.000	325
		Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	3,14	
Feltnr.		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 mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt på foreningens ejendom)?		X
		(Ultimo månedens indtægt uden fradrag for tomgang, tab mv.) * 12 / m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1)	
		kr. pr. m²	
H1	Boligafgift	110.550	* 12 / 3135
H2	Erhvervslejeindtægter	0	
H3	Boliglejeindtægter	0	
			423

Noter til årsrapporten

Note 9 - Lovkrævede nøgleoplysninger

Felt nr.	Forklaring på udregning	Årets resultat / m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1)		
		År 2016 kr. pr. m ²	År 2017 kr. pr. m ²	År 2018 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	146	218	185

Felt nr.	Forklaring på udregning K2	Andelsværdi pr. balancedagen (note 8) / m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1) (Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver) pr. balancedagen (jf. balancen) / m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1)		
		kr. pr. m ²		
K1	Andelsværdi			8.258
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)			2.069
K3	Teknisk andelsværdi			10.327

Felt nr.	Forklaring på udregning	Vedligeholdelse pr. år / m2 ultimo i året i alt		
		År 2016 kr. pr. m ²	År 2017 kr. pr. m ²	År 2018 kr. pr. m ²
M1	Løbende vedligeholdelse	106	43	82
M2	Genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	106	43	82

Felt nr.	Forklaring på udregning	(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - gældsforpligtelser i alt) på balancedagen (jf. balancen) * 100 / Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen (jf. balancen)		
		%		
P	Friværdi			69

Felt nr.	Forklaring på udregning	Årets afdrag / m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)		
		År 2016 kr. pr. m ²	År 2017 kr. pr. m ²	År 2018 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	120	121	123

VEDLIGEHOELDELSPLAN FOR ANDELSBOLIGFORENINGEN POPPELVÆNGET													
HENSIGT SERKLÆRET		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	
ant tot.su													
år													
Rep. Vejbelægning	5				40						40		
Kontrol gadelys	5					5							
Maling af træværk	8	50	50							60			
Rep fuger sålbænk	10	20											
Eftersyn af gasfyr	2		40	40					40		40	40	
Udsk.gasfyr	15	900					900						
rep gasfyr			10	10	5	5	5						
Udsk.vandmålere		16	16						16				
Tjek stophaner	lb.				10				10				
Tjek isolering v. ud lb.													
Udsk.vinduer+karn	40	2.500											
Udsk.tagrender	50	100											
Udsk. Tagbekl.	50	3.760	1.300									2460	
Udsk. Ventilationss	25	250											
Dræning		106	106										
Kloakreovering				100	100								
total udgift			182	1.376	145	155	10	900	0	66	60	80	2500
henlæggelse			350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350
TOTALOPSUM.		637	1088	62	267	462	802	252	602	886	1176	1446	-704
				omlæg									
				lån									