

*A/B Rødtjørnløkken
Rødtjørnvej 2-36
5200 Odense V*

CVR-nummer: 31 22 79 09

*ÅRSRAPPORT
1. januar 2018 - 31. december 2018*

Godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling, den / 2019


dirigent

BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapport for A/B Rødtjørnløkken.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 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 foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 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.

Odense V, den 18. februar 2019

Bestyrelse


Preben Albrechtsen
Formand


Hanne G.D. Hundebøll


Stig Wolff

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 skabe 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 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.

Odense C, den 18. februar 2019

Schmidt REVISION ApS
CVR-nr.: 29529507

Charlotte Schmidt
Registreret Revisor
FSR - Danske Revisorer
mne12365

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsrapporten for A/B Rødtjørnløkken 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.

Endvidere er formålet at give de efter bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at 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.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

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

Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger 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 med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeksslån m.v.).

RESULTATOPGØRELSE
 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

	2018	2017
1 Indtægter, andelshavere	1.175.328	1.298.771
Indtægter i alt	1.175.328	1.298.771
2 Ejendomsskat og forsikringer	53.972-	51.680-
3 Forbrugsafgifter	32.858-	24.297-
4 Renholdelse	13.236-	34.378-
5 Vedligeholdelse, løbende.....	49.476-	10.323-
6 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	14.132-	0
7 Salgsomkostninger.....	2.728-	1.482-
8 Administrationsomkostninger.....	98.427-	57.943-
9 Øvrige foreningsomkostninger	1.153-	3.974-
Omkostninger i alt	265.982-	184.077-
Resultat før finansielle poster	909.346	1.114.694
10 Finansieringsomkostninger.....	612.929-	461.246-
Finansiering i alt	612.929-	461.246-
Årets resultat	296.417	653.448
Forslag til resultatdisponering:		
Overført til "Overført resultat m.v.":		
Betalte prioritetsafdrag	343.164	435.341
Overført restandel af årets resultat.....	46.747-	218.107
Resultatdisponering i alt	296.417	653.448

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018
 PASSIVER

	2018	2017
Andelsindskud	6.196.344	6.196.344
Overført resultat m.v.....	3.528.416	3.231.999
13 Egenkapital.....	9.724.760	9.428.343
14 Prioritetsgæld.....	21.146.516	21.316.228
Langfristede gældsforpligtelser i alt	21.146.516	21.316.228
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	314.632	440.000
15 Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	10.560	15.597
Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....	325.192	455.597
Gældsforpligtelser	21.471.708	21.771.825
PASSIVER	31.196.468	31.200.168
16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
17 Beregning af andelsværdi		

NOTER

	2018	2017
6 Vedligeholdelse, genopretning og renovering		
Kloakarbejde.....	14.132	0
Vedligeholdelse, genopretning og renovering i alt.....	14.132	0
7 Salgsomkostninger		
Gaver og blomster	2.728	1.482
Salgsomkostninger i alt	2.728	1.482
8 Administrationsomkostninger		
Kontorartikler/tryksager	6	0
IT-udgifter	149	800
Bestyrelseshonorar.....	9.000	6.000
Porto og gebyrer	4.229	4.693
Administrationshonorar	32.218	30.500
Revision og regnskabsmæssig assistance	9.625	8.750
Kontingent Grundejerforening.....	43.200	43.200
Refundering af ekstraordinær opkrævning fra grundejerforening	0	36.000-
Administrationsomkostninger i alt	98.427	57.943
9 Øvrige foreningsomkostninger		
Generalforsamling	1.153	77
Øvrige administrationsomkostninger.....	0	3.897
Øvrige foreningsomkostninger i alt	1.153	3.974
10 Finansieringsomkostninger		
Låneomkostninger	48.034	0
Prioritetsrenter, kreditforeninger	564.895	461.246
Finansieringsomkostninger i alt	612.929	461.246

NOTER

	2018	2017
14 Prioritetsgæld		
Realkredit Danmark opr. 9.855.000	9.855.000	9.855.000
Realkredit Danmark opr. 8.189.000	8.034.692	0
Realkredit Danmark opr. 9.846.000	0	8.224.062
Realkredit Danmark opr. 4.075.000	3.571.456	3.677.166
Overført til kortfristede gældsforpligtelser	314.632-	440.000-
Prioritetsgæld i alt	21.146.516	21.316.228
 Realkredit Danmark opr. 9.855.000: Obligationsrestgæld udgør kr. 9.816.507. Kursværdi udgør kr. 9.986.333. Restløbetid 26 år og 3 måneder.		
 Realkredit Danmark opr. 8.189.000: Obligationsrestgæld udgør kr. 8.527.613. Kursværdi udgør kr. 8.137.048. Restløbetid udgør 29 år og 3 måneder.		
 Realkredit Danmark opr. 4.075.000: Obligationsrestgæld udgør kr. 3.637.345. Kursværdi udgør kr. 3.923.604. Restløbetid udgør 24 år og 3 måneder.		
15 Leverandører af varer og tjenesteydelser		
Leverandører af tjenesteydelser	560	5.597
Revisorhonorar	10.000	10.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser i alt	10.560	15.597
16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for prioritetsgæld er der givet pant i foreningens ejendom. Det samlede pant udgør kr. 22.119.000 mens den regnskabsmæssige værdi udgør kr. 30.635.000 pr. 31. december 2018.		

NOTER

Oplysninger i skemaet er udfyldt pr.		31. december 2018			
I	Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen				
Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr.		31. december 2018			
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.		31. december 2018			
Seneste regnskabsperiode		1. januar 2018 - 31. december 2018			
B		Antal	BBR Areal m ²		
B1	Andelsboliger	18	1.830		
B2	Erhvervsandele	0	0		
B3	Boliglejemaal	0	0		
B4	Erhvervslejemaal	0	0		
B5	Øvrige lejemaal, kældre, garager mv.	0	0		
B6	I alt	18	1.830		
C	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:				
D					
D1	Foreningen stiftelsesår				2006
D2	Ejendommens opførelsesår				2006
E				Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?				X
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:				

NOTER

3 Byggeteknik og vedligeholdelse				
M		2016	2017	2018
M1	Vedligeholdelse, løbende (gennemsnit kr.pr.m ²)	51	6	27
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gennemsnit kr.pr.m ²)	3	0	8
M3	Vedligehold, i alt (kr.pr..m ²)	54	6	35
4 Finansielle forhold				
P				%
P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			29,9
R		2016	2017	2018
R1	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	233	235	188