

ANDELSBOLIGFORENINGEN

HAFNIAHUS

(CVR nr. 26 53 66 26)

Årsrapport for 2018/19

Foreningens 17. regnskabsår

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 22/6-2019

Dirigent/



Tornegade 4, 1. sal, 3700 Rønne • Tel. 5695 1066
Liseruten 1, 3730 Nexø • Tel. 5649 2695

mail@bornholmsrevision.dk • bornholmsrevision.dk
CVR: DK-37 85 84 98
Bank: Nordea, kontonr. 0658-6282 621 493

Indholdsfortegnelse

Indholdsfortegnelse	1
Bestyrelses- og administratorerklæring.....	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2018 - 30. juni 2019	5
Balance pr. 30. juni 2019	7
Noter til årsrapporten.....	9

Bestyrelses- og administratoreklæring

Bestyrelses- og administratorpåtegning

Undertegnede aflægger hermed årsrapport for 2018/19 for Andelsboligforeningen Hafniahus

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


Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bestyrelsen

Nexø, den 13. september 2019


Henry Bech
formand


Ingelise Holstebro


Britta Borg

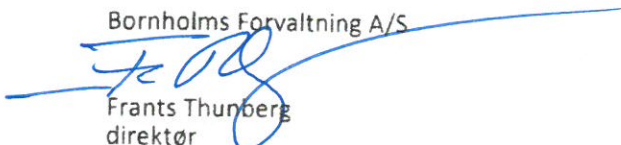

Ditte Seerup


Jan Pouch

Administrator

Nexø, den 13. september 2019

Bornholms Forvaltning A/S


Frants Thunberg
direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til medlemmerne i Andelsboligforening Hafniahus

Vi har opstillet årsregnskabet for Andelsboligforening HAFniahus for regnskabsåret 1. juli 2018 – 30. juni 2019 på grundlag af foreningens bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter samt budgettal i resultatopgørelse.

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

Vi skal oplyse, at vi ikke overholder de krav om uafhængighed, der gælder for erklæringer med sikkerhed.

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.

Nexø, den 13. september 2019

Bornholms Revision A/S
Godkendt revisionsaktieselskab
CVR-nr. 37 85 84 98



Katja Møller Petersen
Statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Andelsboligforening Hafniahus er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens §5, stk. 11, §6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019, jf. andelsboligforeningslovens §6, stk. 2, 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 krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Lejeindtægter

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

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Beløb til fremtidig vedligeholdelse omkostningsføres i resultatopgørelsen og indregnes som en hensat forpligtelse i balancen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster indeholder renter, udbytter samt realiserede og urealiserede kursgevinster og tab for perioden.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Ejendom

Ejendommen måles til kostpris med tillæg af senere forbedringer, jf. andelsboligforeningslovens §5, stk. 2a og stk. 3, og foreningens vedtægter. Der afskrives ikke på ejendommen.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til det beløb, vi forventer at modtage.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til nominel værdi. Kursværdi, rentesats og løbetid oplyses i note.

Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med §5, stk. 2 i "Lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber" samt foreningens vedtægter.

Nøgleoplysninger

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

Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2018 - 30. juni 2019

Note		Budget ej revideret	
		2017/18	2019/20
		tkr.	tkr.
	Indtægter		
	Andelsboligafgift.....	2.571.013	2.602
	Lejeindtægt, udlejede lejligheder	154.995	128
	Lejeindtægt, erhvervslejemål.....	95.217	95
	Heraf hensat, Grundejernes Investeringsfond	-66.027	-70
	Lejeindtægt, garager	33.600	34
	Lejeindtægt, Kahytten	16.800	15
	Tomgangsleje	-3.055	0
	Ventelistegebyr	8.400	8
	Rykkergebyr.....	565	0
	Gebyrer ved salg af andelsbolig	12.200	10
	Indtægter i alt.....	2.823.708	2.822
	Omkostninger		
1	Vedligeholdelse og reparationer	-558.466	-750
	Heraf vedligeholdelse, Grundejernes Investeringsfond.....	55.576	70
	Hensættelse, indvendig vedligeholdelse.....	-9.891	-10
	Honorar for udarbejdelse af varmeregnskab.....	-37.546	-38
2	Lønninger m.v.....	-503.531	-520
	Repræsentation.....	-5.751	-6
3	Driftsmiddelomkostninger	-1.578	-4
4	Ejendomsskatter, vandafgift m.v.	-521.637	-540
	Kahytten	-22.336	-23
5	Administrationsomkostninger.....	-255.442	-240
	Offentlig støtte	1.104	0
	Udgifter i alt.....	-1.859.498	2.059
	Resultat før finansielle poster	964.210	763

Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2018 - 30. juni 2019

Note		2017/18		Budget ej revideret
			tkr.	2019/20 tkr.
	Finansielle poster			
6	Renteudgifter	-532.522	-450	-370
	Finansielle poster i alt	-532.522	-450	-370
	Resultat før særlige poster	431.688	362	393
7	Særlige poster	88.696	0	0
	Særlige poster i alt.....	88.696	0	0
	Årets resultat	520.384	362	393
	Årets resultat foreslås fordelt således:			
	Årets resultat.....	520.384	362	393
	- afdrag på prioritetsgæld.....	-196.101	-191	-193
	Overført til reservefond	324.283	171	200

Balance pr. 30. juni 2019

		<u>2017/18</u>
Note	Aktiver	tkr.
8	Ejendommen matr. nr. Rønne Bygrunde 694a..... (Ejendomsværdi kr. 14.400.000)	20.300.000 20.300
	Anlægsaktiver i alt	<u>20.300.000</u> <u>20.300</u>
	Diverse tilgodehavender	3.650 3
	Tilgodehavender ved salg af boliger.....	0 1
	Forudbetalte omkostninger.....	39.528 32
	Kassebeholdning.....	1.817 1
	Danske Bank k.k. 4720 222 140.....	1.088.671 538
9	Indestående i Grundejernes Investeringsfond - § 18b.....	157.657 147
	Omsætningsaktiver i alt.....	<u>1.291.323</u> <u>722</u>
	AKTIVER I ALT.....	<u><u>21.591.323</u></u> <u><u>21.022</u></u>

Balance pr. 30. juni 2019

Note	Passiver		2017/18
			tkr.
10	Andelskapital	1.086.625	1.070
	Reserve for egne andele	-81.383	-81
	Reservefond:		
	Saldo primo.....	3.627.755	3.265
	+ Årets overførte resultat.....	324.283	171
	+ Årets afdrag på prioritetsgæld	196.101	191
		<u>4.148.139</u>	<u>3.628</u>
	EGENKAPITAL I ALT	5.153.382	4.616
9	Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond	157.657	147
	Hensatte forpligtelser i alt.....	157.657	147
11	Prioritetsgæld	15.200.000	15.307
	Langfristet gæld i alt	15.200.000	15.307
	Skyldige omkostninger	261.781	52
	Skyldig GI	10.451	0
	Feriepengeforpligtelse.....	64.137	62
	Forudbetalt boligafgift og afregninger ved salg	3.295	105
	Forudbetalt leje og deposita	510.915	516
12	Konto for indvendig vedligeholdelse.....	42.099	82
	Skyldig A-skat m.v.....	13.446	14
13	Varmeregnskab.....	174.160	121
	Kortfristet gæld i alt.....	1.080.284	952
	GÆLD I ALT	16.280.284	16.259
	PASSIVER I ALT	21.591.323	21.022
14	Garantiforpligtelser og pantsætninger		
15	Eventualforpligtelser og skatteberegning		
16	Beregning af andelsværdi		
17	Nøgleoplysninger		

Noter til årsrapporten

2017/18

tkr.

Note

1 Vedligeholdelse og reparationer

Maler	99.509	125
Tømrer	46.870	117
Murer	1.225	51
Blikkenslager	135.552	311
Elektriker	11.047	7
Have- og gårdanlæg	5.743	22
Kloak	170.125	0
Rengøring	85.929	79
Diverse vedligeholdelse	2.466	6
Omkostninger ifm. eksklusion	0	22
I alt	<u>558.466</u>	<u>740</u>

2 Lønninger m.v.

Lønninger	425.451	375
Arbejdsmarkedspension	58.934	45
ATP-bidrag	3.503	4
Befordringsgodtgørelse	3.998	5
Feriepengeforpligtelse primo	-62.500	-54
Feriepengeforpligtelse ultimo	63.905	63
Øvrige personaleudgifter	10.240	6
I alt	<u>503.531</u>	<u>444</u>

3 Driftsmiddelomkostninger

Brændstof	308	0
Vægtafgift	150	0
Småanskaffelser u/skattemæssig grænse	1.120	4
I alt	<u>1.578</u>	<u>4</u>

4 Ejendomsskatter, vandafgift m.v.

Ejendomsskat	3.392	3
Forsikringer	58.255	56
Vand	235.568	283
El	27.652	23
Renovation	196.770	197
I alt	<u>521.637</u>	<u>562</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2017/18</u>	
		tkr.
5 Administrationsomkostninger		
Kontorartikler	1.067	2
EDB-udgifter	1.900	1
PBS.....	4.907	5
Telefon.....	4.855	5
Telefongodtgørelser m.v., bestyrelse.....	2.350	2
Porto og gebyrer.....	7.634	6
Revisionshonorar.....	35.625	36
Administrationshonorar	158.440	153
Juridisk assistance.....	0	10
Anden rådgivning.....	20.188	0
Forsikringer.....	827	2
Møder og rejser.....	14.762	15
Sommerfest	2.887	1
I alt.....	<u>255.442</u>	<u>238</u>
6 Renteudgifter		
Prioritetsrenter.....	443.244	450
Låneomkostninger.....	42.583	0
Kurstab ved indfrielse af lån	46.695	0
I alt.....	<u>532.522</u>	<u>450</u>
7 Særlige poster		
Avance ved salg af lejlighed.....	92.353	0
Udgifter ved salg.....	-3.657	0
I alt.....	<u>88.696</u>	<u>0</u>

Noter til årsrapporten

2017/18

tkr.

8 Ejendommen matr. nr. Rønne Bygrunde 694a

Ejendommens anskaffelsessum	15.730.750	15.730
Stiftelsesomkostninger	914.615	915
Byggesag tilsagn den 10/7 2003, afsluttet	860.627	860
Vinduesudskiftning	1.156.612	1.157
Tilslutningsafgift Kabel TV	150.563	151
Kursregulering omprioritering	1.606.137	1.606
Opskrivning primo	-119.304	-119
I alt	<u>20.300.000</u>	<u>20.300</u>

9 Grundejernes Investeringsfond

Bindingspligten består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond med tillæg af årets skyldige betaling. Foreningen har pligt til at vedligeholde ejendommen for et tilsvarende beløb. Bindingspligten formindskes og indeståendet frigives i det omfang afholdte vedligeholdelsesomkostninger overstiger de hos lejerne opkrævede beløb i henhold til bestemmelserne i boligreguleringsloven. Beløbet nedsættes (frigives) ved et lejermåls overgang til andel. Rentetilskrivning på kontoen posteres direkte på henholdsvis indeståendet på den særskilte konto og bindingspligten.

10 Andelskapital

Saldo primo	1.069.625	1.070
Tillagt ved salg af 1 andel	17.000	0
I alt	<u>1.086.625</u>	<u>1.070</u>

Noter til årsrapporten

	2017/18	
	tkr.	
11 Prioritetsgæld		
Realkredit Danmark - kontantlån	0	7.329
Realkredit Danmark - flexlån	7.978.000	7.978
Realkredit Danmark - kontantlån	7.222.000	0
I alt	15.200.000	15.307
Realkredit Danmark 10 årigt afdragsfrit rentetilpasningslån:		
Hovedstol.....	7.978.000	
Kontantværdi:		
Obligationsrestgæld kr. 7.752.678 kurs 111,35	8.632.606	
Nuværende rente incl. bidrag 1,00%.....	2,32%	
Restløbetid	24 år 9 mdr.	
Næste rentetilpasning	01.04.2024	
Realkredit Danmark kontantlån med afdrag:		
Hovedstol.....	7.222.000	
Kontantværdi:		
Obligationsrestgæld kr. 7.256.906 kurs 100,00	7.256.906	
Nuværende rente incl. bidrag 1,00%.....	2,53%	
Restløbetid	30 år	
Næste års afdrag	96.752	
12 Konto for indvendig vedligeholdelse		
Saldo primo.....	81.494	75
Hensat i året	8.214	11
	89.708	86
Frasolgt i årets løb	-27.893	0
Anvendt i årets løb	-19.716	-4
Saldo ultimo.....	42.099	82
13 Varmeregnskab		
Aconto varmeindtægter	96.706	96
Aconto varmeudgifter	-95.189	-105
Afsluttet varmeår	172.643	130
I alt	174.160	121

Noter til årsrapporten

14 Garantiforpligtelser og pantsætninger

Ejendom med bogført værdi kr. 20.300.000 er pantsat til Realkredit Danmark. Restgælden andrager kr. 15.200.000.

Der er i ejendommen endvidere udstedt ejerpantebrev, kr. 12.000.000, til sikkerhed for mellemværende med Danske Bank.

15 Eventualforpligtelser og skatteberegning

Der er i årsrapporten afsat selskabsskat af foreningens erhvervs-mæssige indkomst.

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når det sidste udlejede lejemål bliver afhændet og overgår til andel og dermed til skattefri anvendelse. Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som kan henføres til de lejligheder, der er solgt siden stiftelsen (eller indkomståret 1994) og frem til udgangen af det indkomstår, hvor det sidste udlejede lejemål sælges. Beskatningen kan udgøre et væsentligt skattetilsvær, der ikke fremgår af årsrapportens balance.

16 Beregning af andelsværdi

I henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber §5 skal vi oplyse, at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 5.153.382.

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen (bogført værdi).
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.
3. Kontantejendomsværdien (20. alm. vurdering).
4. 17. alm. vurdering med tillæg for værdistigning.

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter handelsværdien kan herefter opgøres således, idet der tages udgangspunkt i ejendommens købspris.

Noter til årsrapporten

Bogført egenkapital pr. 30. juni 2019		5.153.382
Købspris for ejendommen	20.300.000	
Bogført værdi for ejendommen	20.300.000	0
Bogført værdi prioritetsgæld	15.200.000	
Prioritetsgæld - pantebrevsrestgæld	15.200.000	0
Foreningens formue pr. 30. juni 2019		<u><u>5.153.382</u></u>

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

$$\frac{5.153.382 \times \text{andelsindskud}}{1.086.625}$$

Andel af foreningens formue kan opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 4,7426 eller antallet af m² med kr. 1.186.

På den seneste generalforsamling blev andelskronen fastsat til kr. 1.079 pr. m².

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen, under hensyntagen til fremtidig vedligeholdelse og modernisering, sættes til kr. 1.186.

Noter til årsrapporten

17 Nøgleoplysninger

B		Antal	BBR areal 2019	BBR areal 2018	BBR areal 2017
	Andelsboliger	66	4.331	4.262	4.262
	Erhvervsandele	1	146	146	146
	Boliglejemål	3	232	301	301
	Erhvervslejemål	2	146	146	146
	Øvrige lejemål, kældre, garage m.v.	8	100	100	100
	I alt	80	4.955	4.955	4.955

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?		X	X	
C2	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?		X	X	
C3	Andet (skal beskrives)				

D1	Foreningens stiftelsesår	2002
D2	Ejendommens opførelsesår	1934

		Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen		X
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.		

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

		Kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	20.300.000	4.097
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0%	

		Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentlige 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 tilbageøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

Noter til årsrapporten

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift.....	581
H2	Erhvervslejeindtægter	21
H3	Boliglejeindtægter	28

		Forrige år	Sidste år	I år
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels- m ² (sidste 3 år)	96	82	116

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi.....	1.151
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver.....	3.348
K3	Teknisk andelsværdi	4.499

		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	40	51	77
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	114	98	36
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m ²).....	154	149	113

P	Friværdi (gældsforpligtelse sammenholdt med ejendommen regnskabsmæssige værdi)	20%
---	--	-----

		Forrige år	Sidste år	I år
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år).....	42	43	44