

Grant Thornton
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936
T (+45) 33 110 220
www.grantthornton.dk

**Andelsboligforeningen
Grøndalsvænge**
Vindruevej 2A, 2400 København NV

(CVR.nr. 21 77 30 18)

Årsrapport for 2018

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Bestyrelses- og administratorpåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring	2-3
Ledelsesberetning	
Oplysninger om andelsboligforeningen	4
Årsregnskab 1. januar 2018 - 31. december 2018	
Resultatopgørelse	5
Balance pr. 31. december 2018	6-7
Noter	8-14
Anvendt regnskabspraksis	15-17

Bestyrelses- og administratorpåtegning

Bestyrelse og administrator har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for Andelsboligforeningen Grøndalsvænge.

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

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vor opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

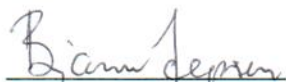
Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.


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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


København, den 25. marts 2019

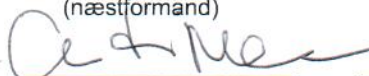
Bestyrelse



Bjarne Jepsen
(formand)



Kim Erdmann
(næstformand)


Torben Andersen


Mikkel Løndahl


Christian Møhlholm

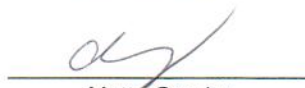

Arne Ekstrand


Marina Brønsvig


Anette Münter Hansen


Søren Hansen

Administrator


Mette Overby

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 25. april 2019.


Dirigent

Den uafhængige revisors erklæringer

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Grøndalsvænge

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Grøndalsvænge for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 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. 31. december 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusionen

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen 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 vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Grøndalsvænge har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 1. januar – 31. december 2018. Resultatbudgettet for 2019 er tillige medtaget i årsrapporten. Resultatbudgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen 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, samt foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen ansvarlig for at vurdere foreningens 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 bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen eller indstille driften, eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 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 bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om bestyrelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og 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 bestyrelsen 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.

København, den 25. marts 2019

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 34 20 99 36

Ole Skou

statsautoriseret revisor

mnr.15007

Oplysninger om andelsboligforeningen

Foreningen	Andelsboligforeningen Grøndalsvænge Vindruevej 2A 2400 København NV
	Hjemmeside: www.groendalsvaenge.dk E-mail: formand@groendalsvaenge.dk
	CVR.nr.: 21 77 30 18 Stiftet: 26. november 1911 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december Foreningens stiftelsesår: 1911 <u>Areal af beboelse, i alt:</u> <u>47.336</u> Areal af andet (kælder, udstue mv.): 31.275 <u>Areal i alt:</u> <u>78.611</u>
Består af:	Andelshuse 389 Forretningsbygning <u>1</u>
	Enheder i alt <u>390</u>
Bestyrelse	Bjarne Jepsen, formand Kim Erdmann, næstformand Torben Andersen Christian Mølholm Mikkel Løndahl Arne Ekstrand Marina Brønsvig Anette Münter Hansen Søren Hansen
Administration	M O Ejendomsadministration ApS Vindruevej 2A 2400 København NV
Revision	Grant Thornton Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Statsautoriseret revisor Ole Skou Stockholmegade 45 2100 København Ø
Bankforbindelser	Nykredit Bank Arbejdernes Landsbank

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Budget 2019 tkr.	2018 kr.	Budget 2018 tkr.	2017 tkr.
		(ej revideret)		(ej revideret)	
Boligafgift og leje	1	21.428	20.691.067	20.682	19.792
Andre indtægter	2	30	131.821	30	196
Indtægter		21.458	20.822.888	20.712	19.988
Ejendomsskatter m.v.	3	-16.245	-15.416.711	-15.417	-14.540
Forsikringer	4	-1.827	-1.640.850	-1.646	-1.582
Vedligeholdelse	5	-4.108	-613.183	-1.348	-541
Honorarer og løn	6	-990	-952.062	-990	-924
Pasning af foreningen	7	-458	-307.759	-457	-260
Administration m.v.	8	-1.155	-1.168.173	-959	-534
Udgifter		-24.783	-20.098.738	-20.817	-18.381
Resultat af primær drift ...		-3.325	724.150	-105	1.607
Finansielle indtægter	9	105	85.100	105	84
Finansielle omkostninger	10	0	-75.934	0	-28
ARETS RESULTAT		-3.220	733.316	0	1.663
Overføres til overført overskud		-3.220	733.316	0	1.663

Balance pr. 31. december

Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 tkr.
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Husene, andele	11	1.264.803.150	924.985
Forretningsbygningen, udlejningsejendom	12	<u>15.196.850</u>	<u>7.015</u>
		<u>1.280.000.000</u>	<u>932.000</u>
Finansielle anlægsaktiver			
Værdipapirer	13	<u>1.575.205</u>	<u>1.640</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>1.281.575.205</u>	<u>933.640</u>
Omsætningsaktiver			
Varmeregnskab, netto		362	13
Forudbetaling, Yousee		118.878	0
Sociale lån		95.314	95
Lån, hjemfaldsret		0	42
Lån, frikøb grunde		<u>1.720.312</u>	<u>2.087</u>
		<u>1.934.866</u>	<u>2.237</u>
Likvide beholdninger		<u>20.092.065</u>	<u>22.457</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>22.026.931</u>	<u>24.694</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>1.303.602.136</u></u>	<u><u>958.334</u></u>

Balance pr. 31. december 2018

Passiver

	Note	2018 kr.	2017 tkr.
Egenkapital	14		
Egenkapital, andelshusene		1.264.803.150	924.984
Egenkapital, forretningsbygningen		15.196.850	7.016
Egenkapital, overført overskud		15.167.724	15.226
Fødselsdagskonto		146.840	147
		<u>1.295.314.564</u>	<u>947.373</u>
Hensatte forpligtelser			
Andre hensatte forpligtelser	15	346.551	330
		<u>346.551</u>	<u>330</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	16	1.720.312	2.087
		<u>1.720.312</u>	<u>2.087</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Depositum og fast forudbetalt leje		354.349	339
Mellemregning salg (husoverdragelser)		4.925.307	7.513
Anden gæld	17	941.053	692
		<u>6.220.709</u>	<u>8.544</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>7.941.021</u>	<u>10.631</u>
PASSIVER I ALT		<u>1.303.602.136</u>	<u>958.334</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	18		
Andelenes værdi	19		
Tilknyttede nøgleoplysninger	20		

Noter til årsregnskabet

	Budget 2019 tkr. (ej revideret)	2018 kr.	Budget 2018 tkr. (ej revideret)	2017 tkr.
1. Boligafgift og leje				
Boligafgift m.v.	21.127	20.395.643	20.390	19.509
Erhvervsleje og leje	301	295.424	292	283
	21.428	20.691.067	20.682	19.792
2. Andre indtægter				
Indskud og ekspedition	20	26.500	20	30
Diverse indtægter	10	105.321	10	166
	30	131.821	30	196
3. Ejendomsskatter mv.				
Ejendomsskat	15.231	14.436.947	14.437	13.556
Skorstensfejer	128	122.787	120	120
Dagrenovation mv.	886	856.977	860	864
	16.245	15.416.711	15.417	14.540
4. Forsikringer				
Bygningsforsikring	1.577	1.401.475	1.501	1.509
Øvrige forsikringer	150	147.740	145	73
Selvrisiko	100	91.635	0	0
	1.827	1.640.850	1.646	1.582
5. Vedligeholdelse				
Veje og kloakker.....	750	318.146	300	350
Forretningsbygningen og anlæg	200	108.010	523	164
Genopretning anlæg m.v.	105	166.231	425	0
Renovering af foreningshus (tag)	2.000	0	0	0
Test af vejstrækning	1.000	0	0	0
Møbler/udstyr fritidsordningen	13	12.281	25	0
Vedligehold Kabel TV	30	0	50	0
Youseeregnskab, udgiftsført	0	4.499	0	24
Diverse vedligeholdelse	10	4.016	25	3
	4.108	613.183	1.348	541

Noter til årsregnskabet

	Budget 2019 tkr. (ej revideret)	2018 kr.	Budget 2018 tkr. (ej revideret)	2017 tkr.
6. Honorarer og løn				
Honorar, formand og udvalg	200	165.748	200	139
Honorar, administrator	770	770.000	770	770
Sociale bidrag	20	16.314	20	15
	990	952.062	990	924
7. Pasning af foreningen				
Ekstern gårdmandsordning	300	242.015	300	213
Rengøring/vinduespolering	23	21.740	22	20
Snerydning	135	44.004	135	27
	458	307.759	457	260
8. Administration m.v.				
Møder og generalforsamling	35	35.430	75	67
Lys, varme og vand	68	50.290	68	56
Telefon	10	5.292	12	7
Tryksager og kontorartikler	35	45.534	10	39
IT, nyanskaffelser	10	2.826	30	18
IT, hjemmeside mv.	0	5.318	0	13
Porto, gebyrer og udbringning	50	46.298	70	46
Beboerarrangementer, gaver m.v.	108	44.209	67	9
Teknisk rådgivning, landinspektør valuar	325	209.058	325	195
Revision og regnskabsmæssig assistance	75	50.000	75	50
Udarbejdelse af varmeregnskab	7	4.649	7	4
Kontingent / medlemsskab	0	20.708	0	17
Diverse	22	9.895	20	13
Teknisk rådgiver (bygningsregulativ)	100	0	0	0
Geopartner.....	110	0	0	0
Omkostninger, Andelsgruppen mv.....	0	88.666	0	0
Advokat	200	337.500	200	0
Advokat, dirigent generalforsamlinger	0	212.500	0	0
	1.155	1.168.173	959	534
9. Finansielle indtægter				
Renteindtægter mv.	15	13.871	15	19
Udbytte mv.	90	71.229	90	65
	105	85.100	105	84

Noter til årsregnskabet

	Budget 2019 tkr. (ej revideret)	2018 kr.	Budget 2018 tkr. (ej revideret)	2017 tkr.
10. Finansielle omkostninger				
Renteudgifter, bank	0	10.955	0	26
Urealiserede kurstab, værdipapirer	0	64.979	0	2
	0	75.934	0	28

	2018 kr.	2017 tkr.
11. Husene, andele		
Anskaffelsessum	6.997.356	6.997
Opskrivninger til valuarvurdering.....	1.257.805.794	917.988
	1.264.803.150	924.985
Valuarvurdering	1.264.803.150	924.985
Heraf grundværdi	-521.289.764	-534.859
Bygningsværdi	743.513.386	390.126

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2018 i henhold til vurdering af 6. november 2018 af ejendomsmægler og valuar John Lindgreen, Ejendomsmægler MDE. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2017 udgør kr. 932.000.000.

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

12. Forretningsbygningen, udlejningsejendom

Anskaffelsessum	872.425	872
Opskrivninger til valuarvurdering.....	14.324.425	6.143
	15.196.850	7.015
Valuarvurdering	15.196.850	7.015
Heraf grundværdi	-4.330.636	-4.443
Bygningsværdi	10.866.214	2.572
Bygningsværdi i alt	754.379.600	392.698
Grundværdi i alt	525.620.400	539.302

Noter til årsregnskabet

	2018 kr.	2017 tkr.
13. Værdipapirer		
Bolind-Handel A/S (anskaffelsesværdi)	3.000	3
	3.000	3
<i>Investeringsforeninger:</i>		
Danske Invest Danske Lange obl., stk. 5.860(ansk. 612.487)	595.669	615
Nordea Invest virksomhedsobl., stk. 4.775 (ansk. 499.851)	430.371	447
Nykredit Invest Lange obligationer, stk. 5.300 (ansk. 554.681)	546.165	575
	1.572.205	1.637
	1.575.205	1.640
	2018 kr.	2017 tkr.
14. Egenkapital		
<i>Egenkapital, andelshusene</i>		
Saldo pr. 1. januar 2018	924.984.174	924.984
Opskrivning til valuarvurdering	339.818.976	0
	1.264.803.150	924.984
<i>Egenkapital, forretningsbygningen</i>		
Saldo pr. 1. januar 2018	7.015.826	7.016
Opskrivning til valuarvurdering	8.181.024	0
	15.196.850	7.016
<i>Egenkapital, overført resultat</i>		
Saldo pr. 1. januar 2018	15.227.108	13.563
Geopartner (opmåling)	-792.700	0
Årets resultat	733.316	1.663
	15.167.724	15.226
<i>Fødselsdagskonto</i>		
Saldo pr. 1. januar 2018	146.840	147
	146.840	147
	1.295.314.564	947.373
15. Andre hensatte forpligtelser		
<i>Standardfradrag</i>		
Saldo pr. 1. januar 2018	330.577	296
Henlagt i året	15.974	34
	346.551	330
	346.551	330

Noter til årsregnskabet

16. Prioritetsgæld

	Restgæld	Obligations- restgæld	Kurs	Kursværdi
BRF Rentetilpasningslån 0028-207-160	1.720.312	1.720.312	100	1.720.312
		Renter og bidrag	Afdrag i året	Kortfristet del af prioritetsgæld
BRF Rentetilpasningslån 0028-207-160		7.961	149.567	157.468
			2018 kr.	2017 tkr.

17. Anden gæld

Skyldig A-skat mv.	35.487	6
Feriepenge inkl. beregnet andel	553	1
Skyldig revision	50.000	50
Omk. Lån medlemmer	184.446	431
Husoverdragelser (skat)	0	24
Øvrige kreditorer m.v.....	670.567	180
	941.053	692

18. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er stillet kautioner overfor lån optaget af medlemmer, for i alt kr. 5.433.114.

19. Andelenes værdi, jf. foreningens vedtægter

Andelsværdien er jævnfør beslutning på ekstraordinær generalforsamling 29. november 2018 fastsat på basis af valuarvurdering af andelsboligforeningens ejendom udarbejdet den 8. november 2018 af Valuar John Lindgren. Vurderingen er på kr. 1,28 mia.

Grundværdi 2018	525.620.400	539.302
Heraf vedrørende forretningsbygningen	-4.330.636	-4.443
Andelenes grundværdi	521.289.764	534.859
I henhold til generalforsamlingsbeslutning udgør den maksimale handelsværdi af grundene 95 %	495.225.276	508.116
Bygningsværdi i henhold til valuarvurdering	754.379.600	392.698
Heraf vedrørende forretningsbygningen	-10.866.214	-2.572
Andelenes bygningsværdi	743.513.386	390.126
I henhold til generalforsamlingsbeslutning udgør den maksimale handelsværdi af grundene 95 %	706.337.717	370.620

Noter til årsregnskabet

19. Andelenes værdi, fortsat

	2018 kr.	2017 tkr.
Andel i foreningens formue		
Egenkapital	1.295.314.564	947.373
- Fødselsdagskonto	-146.840	-147
+ Hensatte forpligtelser	346.551	330
- Maksimal handelspris for andelsgrundene	-495.225.276	-508.116
- Maksimal handelspris for andelshusene	-706.337.717	-370.620
	<hr/>	<hr/>
Reguleret egenkapital	93.951.283	68.820
Fradrag 5 % af grund- og bygningsværdi i henhold til generalforsamlingsbeslutning	-64.000.000	-46.600
	<hr/>	<hr/>
Til fordeling	29.951.283	22.220
	<hr/>	<hr/>
der fordeles lige mellem alle 389 andele i foreningen	76.996	57

I henhold til foreningens vedtægter er andelskronens værdi gældende fra generalforsamlingsdatoen til den følgende generalforsamling.

20. Tilknyttede nøgleoplysninger

Nøgleoplysninger er udarbejdet i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 2 og 4 iht. bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018.

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er udregnet på baggrund af arealer.

Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

Ejendommens areal udgør:

	Antal	Areal m ²
B1 Andelsboliger, ifølge opmåling	389	47.336
B2 Erhvervsandele	0	0
B3 Boliglejemål	0	0
B4 Erhvervslejemål	1	397
	<hr/>	<hr/>
	390	47.733
B5 Øvrige lejemål, kældre, garage mm.		31.275
B6 I alt	<hr/>	<hr/>
	390	79.008

	BBR	Opmålt areal	Indskud
Fordelingstal			
C1 Fordelingstal benyttet opgørelse andelsværdi	X		
C2 Fordelingstal benyttet ved opgørelse boligafgiften	X		
D1 Stiftelsesår			1911
D2 Ejendommens opførelsesår			1914 - 1928

Noter til årsregnskabet

20. Tilknyttede oplysninger, fortsat

Hæftelser

E1 Hæfter andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen Nej

F1 Anvendt vurderingsprincip Valuarvurdering pr. 6. november 2018

	kr.	Gns. kr. pr. kvm
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	1.280.000.000	16.201
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver <i>(husk både reserver i balance og andelskroneberegning)</i>	346.551	4
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi		2,71%

Eventualforpligtelser

- G1** Foreningen har ikke modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens ophør.
G2 Foreningens ejendom er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. bekendtgørelse nr. 978 af 19/10 2009.
G3 Der er ikke tinglyst hjemfaldspligt på foreningens ejendom.

Andelsboligforeningen driftsoplysninger og nøgletal

	kr. pr. m²
H1 Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm	427
H2 Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm	6
H3 Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boliglejekvm	0

	Forrige år	Sidste år	Indeværende år
J Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel m ²	49	26	9

Beregnete nøgletal for foreningen:

	kr. pr. m²
K1 Andelsværdi	29.951.283
K2 + (Gæld - omsætningsaktiver)	-13.739.359
K3 Teknisk andelsværdi	16.211.924

L1 Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering? Nej

	Forrige år	Sidste år	Indeværende år
M1 Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. m ²	1.573.090	541.393	613.183
M2 Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. m ² <i>(Særlig vedligeholdelse)</i>	104.051	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	1.677.141	541.393	613.183

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) %
99

R Årets afdrag pr. andels m² de sidste 3 år **Indeværende år**
3

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Grøndalsvænge for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2 samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af andelsboligforeningens 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.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Ejendommen er i år værdiansat til handelsværdi i form af valuarvurdering imod sidste års værdiansættelse til den offentlige ejendomsvurdering. Ændringen har pr. 31. december 2018 forøget balancesummen og egenkapitalen med mio.kr. 348.

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

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra gebyrer mv. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Til vedligeholdelse betragtes omkostninger, der er afholdt for at holde ejendommen vedlige, uden at ejendommen derved er bragt i væsentlig bedre stand end ved foreningens køb.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab.

Skat af årets resultat

Andelsboligforeningen er skattepligtig af erhvervsmæssig indkomst m.m. Skat af årets resultat udgiftsføres. Der er ikke i årsrapporten afsat udskudt skat ej heller i forbindelse med ophør af udlejning, idet det forudsættes, at den skattepligtige aktivitet opretholdes.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på ejendommen.

Værdipapirer

Værdipapirer under anlægsaktiver måles til dagsværdien.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Hensatte forpligtelser

"Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond" vedrører foreningens forpligtelse til at afholde vedligeholdelsesomkostninger i henhold til boligreguleringslovens bestemmelser. Beløbet modsvarer den under aktiver indregnede bindingspligt.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles til pantebrevsrestgælden.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Andelskroneopgørelse

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 19. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Nøgletalsoplysninger

De i note 20 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

Herudover indeholder noten supplerende nøgletal, der informerer yderligere om foreningens økonomi.