

Bofællesskabet Ravnshøj

Hvesager 21, 7300 Jelling

CVR-nr. 33 97 68 95

Årsrapport

2014

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Den uafhængige revisors påtegning	2
Anvendt regnskabspraksis	3
Resultatopgørelse	4
Balance	5 - 6
Underskrift bestyrelse m.v.	7
Noter	8 - 10
Andelsindskud	11
Supplerende oplysninger og nøgleoplysninger	12

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til bestyrelsen i Bofællesskabet Ravnshøj

Vi har revideret årsregnskabet for Bofællesskabet Ravnshøj for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges i overensstemmelse med god regnskabsskik og gældende lovgivning.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Bofællesskabets ledelse har ansvar for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med god regnskabsskik og gældende lovgivning. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurdering overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for bofællesskabets udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af bofællesskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den regnskabspraksis, der er anvendt af ledelsen, er passende, og om de regnskabsmæssige skøn, der er udøvet af ledelsen, er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

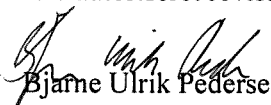
Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af bofællesskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014, samt at resultatet af bofællesskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 er i overensstemmelse med god regnskabsskik og gældende lovgivning.

Brande, den 15. januar 2015

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab


Bjarne Ulrik Pedersen
statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Bofællesskabets årsrapport er opgjort i henhold til bestemmelserne herom i vedtægterne samt god regnskabsskik under hensyntagen til lovgivningen omkring andelsboligforeninger.

Resultatopgørelsen

I resultatopgørelsen indgår periodens indtægter og omkostninger.

Prioritetsydelse på indeksslån udgiftsføres.

Vedligeholdelse udgiftsføres med hensatte beløb.

Der foretages ikke afskrivning på ejendommen, idet den ved normal vedligeholdelse ikke undergår værdiforringelse.

Balancen

Ejendommen optages til anskaffelsessum.

Kreditforeningslånet er optaget til den indeksregulerede restgæld ifølge opgørelse modtaget fra kreditforeningen.

Under egenkapitalen opføres akkumuleret regulering af indeksslån.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

Note	Realiseret 2014	Realiseret 2013	Budget 2014	Budget 2015
Samlede boligafgifter				
inkl. vask	872.049	929.251	944.361	778.506
Indtægter	872.049	929.251	944.361	778.506
Ejendomsskat m.v.	54.481	51.254	54.791	54.791
1 Omkostninger vedr. vaskeri	32.596	33.472	0	0
Forsikringer	33.265	25.291	40.605	40.605
Renovation	36.256	36.185	35.946	36.327
Kontingent	3.600	3.600	2.100	3.600
Revision	24.531	17.250	17.250	15.200
Vedligeholdelse m.v.	70.508	68.124	70.508	72.975
2 Drift fælleshus	46.902	49.699	51.096	48.680
Diverse	798	918	0	0
Driftsomkostninger	302.937	285.793	272.296	272.178
Udvalgene:				
Fælleshus	14.923	17.734	16.950	17.550
Lette bygninger	3.892	4.210	4.200	4.700
Udenomsarealer	6.409	10.027	22.700	25.400
Renovation	849	1.376	1.500	1.000
Indergaard	10.000	20.000	10.000	10.000
Energispareudvalg	15.555	181.316	0	0
Jubilæumsudvalg	0	0	0	8.000
Bestyrelsesomkostninger	7.070	2.803	4.000	4.500
Fællesomkostninger	58.697	237.466	59.350	71.150
Omkostninger i alt	361.634	523.259	331.646	343.328
Resultat før renter	510.415	405.993	612.715	435.178
Renteindtægter	4.389	5.306	4.389	0
Renteomkostninger	10.462	11.377	10.462	9.000
Renter, netto	6.073	6.071	6.073	9.000
ÅRETS RESULTAT	504.342	399.922	606.642	426.178

Som foreslås overført til reservefond.

BALANCE 31. DECEMBER

<u>Note</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
AKTIVER		
ANLÆGSAKTIVER		
Ejendommene Hvesager 23-49, matr. nr. 8 NM, Jelling By, Jelling:		
Oprindelig anskaffelsessum	12.620.400	12.620.400
Tilgang 1992-1995	136.648	136.648
Projekt Indergaard 2010	134.284	134.284
Projekt Solceller	135.300	135.300
Jordkøb	123.160	123.160
(Offentlig ejendomsvurdering 14.000.000 kr.)		
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>13.149.792</u>	<u>13.149.792</u>
 OMSÆTNINGSAKTIVER		
Likvide midler:		
Den Jyske Sparekasse 6132 011379 (Super+)	137.495	136.951
Den Jyske Sparekasse 5515 414713 (Garantikapital)	5.000	5.000
Den Jyske Sparekasse 5510 033619 (Foreningskonto)	35.899	23.971
Den Jyske Sparekasse 5510 033090 (Husleje)	11.806	72.844
Den Jyske Sparekasse 5512 712152 (Garantkonto)	2.702	2.694
Sydbank 7030 1610450	60.079	60.066
Tilgodehavende boligafgift	990	0
3 Projekt Indergaard	40.000	50.000
4 Projekt Solceller	102.096	112.902
Forudbetalt forsikring	25.781	25.781
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>421.848</u>	<u>490.209</u>
 AKTIVER I ALT	<u>13.571.640</u>	<u>13.640.001</u>

BALANCE 31. DECEMBER

Note	2014	2013
PASSIVER		
EGENKAPITAL		
Indskud	2.580.000	2.580.000
Reservefond:		
Betalt afdrag på lån	12.686.974	12.086.769
Indeksregulering lån	(3.070.859)	(3.070.859)
Regulering vedr. ændret regnskabspraksis	(1.197.530)	(597.326)
5 Overført resultat	1.555.402	1.051.060
	9.973.986	9.469.643
EGENKAPITAL I ALT	12.553.986	12.049.643
HENSATTE FORPLIGTELSE		
6 Vedligeholdelseskonto bygninger	488.741	475.229
7 Vedligeholdelseskonto vaskeri	58.094	59.381
HENSATTE FORPLIGTELSE I ALT	546.835	534.610
GÆLDSFORPLIGTELSE		
8 BRF-Kredit, indeksslån (Indexeret restgæld)	424.286	1.024.490
Langfristede gældsforpligtelser	424.286	1.024.490
Skyldige omkostninger	17.000	16.623
Rest vedr. vand- og vaskeregenskab	7.938	11.184
Varmeregnskab	21.595	3.450
Kortfristede gældsforpligtelser	46.533	31.257
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	470.819	1.055.747
PASSIVER I ALT	13.571.640	13.640.001

Godkendt af bofællesskabets bestyrelse den 15. januar 2015

I bestyrelsen:

Anders Lervad Thomsen
formand

Britta Bitsch
næstformand

Anders Kristensen
kasserer

Ulla Pontoppidan
sekretær

Jørgen Juul

Forelagt og godkendt på generalforsamlingen den / 2015.

Dirigent

NOTER

Note	2014	2013
1 OMKOSTNINGER VEDR. VASKERI		
Sæbe m.v.	7.848	3.950
Vedligeholdelse og nyanskaffelser	1.980	2.380
Overført el	10.805	10.467
Overført vandafgift m.v.	7.355	6.712
Henlæggelse	4.608	9.963
	32.596	33.472
2 DRIFT FÆLLESHUS		
Driftsomkostninger:		
Varme	10.386	11.885
El	32.023	31.860
El-vaskeri	(10.805)	(10.467)
Andel vandafgift	6.979	8.161
Fællesantenne	2.867	3.371
Vandbehandling	990	1.900
Gas	4.462	2.989
	46.902	49.699
	31/12 2014	31/12 2013
3 PROJEKT INDERGAARD		
Saldo 1. januar	50.000	70.000
Opkrævet i året	10.000	20.000
Saldo 31. december	40.000	50.000
4 PROJEKT SOLCELLER		
Saldo 1. januar	112.902	123.602
Indtjent i året	(10.806)	(10.700)
Saldo 31. december	102.096	112.902

NOTER

<u>Note</u>	<u>31/12 2014</u>	<u>31/12 2013</u>
5 OVERFØRT RESULTAT		
Saldo 1. januar	1.051.060	651.137
Overført fra driften	<u>504.342</u>	<u>399.922</u>
Saldo 31. december	<u>1.555.402</u>	<u>1.051.060</u>
 6 VEDLIGEHOLDELSESKONTO BYGNINGER		
Saldo 1. januar	475.229	422.332
Budgetoverførsel	70.508	68.124
Årets vedligeholdelsesomkostninger	<u>(56.996)</u>	<u>(15.227)</u>
Saldo 31. december	<u>488.741</u>	<u>475.229</u>
 7 VEDLIGEHOLDELSESKONTO VASKERI		
Saldo 1. januar	59.381	49.418
Køb af vaskemaskiner	(5.500)	0
Overført fra driften	<u>4.213</u>	<u>9.963</u>
Saldo 31. december	<u>58.094</u>	<u>59.381</u>

NOTER

Note
8

PRIORITETSGÆLD

Hvert halvår reguleres hovedstol og restgæld med ændring i nettoprisindekset.

	I alt			
	Restgæld 1	Restgæld 2	Indeksregulering	Afdrag
BRF:				
Oprindeligt lån	2.687.900	7.352.500		
Indeksregulering	86.961	200.733	287.694	
Afdrag	(130.625)	(178.930)		309.555
Saldi 31/12 1991	2.644.236	7.374.303	287.694	309.555
Indeksregulering	65.831	183.641	249.472	
Afdrag	(131.637)	(359.630)		491.267
Saldi 31/12 1992	2.578.430	7.198.314	537.166	800.822
Indeksregulering	39.240	109.567	148.807	
Afdrag	(132.225)	(361.235)		493.460
Saldi 31/12 1993	2.485.445	6.946.646	685.973	1.294.282
Indeksregulering	32.909	91.997	124.906	
Afdrag	(133.339)	(364.280)		497.619
Saldi 31/12 1994	2.385.015	6.674.363	810.879	1.791.901
Indeksregulering	46.011	125.682	171.693	
Afdrag	(135.043)	(365.895)		500.938
Saldi 31/12 1995	2.295.983	6.434.150	982.572	2.292.839
Indeksregulering	39.589	110.959	150.548	
Afdrag	(134.420)	(367.231)		501.651
Saldi 31/12 1996	2.201.152	6.177.878	1.133.120	2.794.490
Indeksregulering	49.465	138.879	188.344	
Afdrag	(134.730)	(368.082)		502.812
Saldi 31/12 1997	2.115.887	5.948.675	1.321.464	3.297.302
Indeksregulering	43.064	121.113	164.177	
Afdrag	(134.180)	(366.576)		500.756
Saldi 31/12 1998	2.024.771	5.703.212	1.485.641	3.798.058
Indeksregulering	24.441	68.860	93.301	
Afdrag	(134.260)	(366.795)		501.055
Saldi 31/12 1999	1.914.952	5.405.277	1.578.942	4.299.113
Indeksregulering	51.719	146.078	197.797	
Afdrag	(136.428)	(372.720)		509.148
Saldi 31/12 2000	1.830.243	5.178.635	1.776.739	4.808.261
Indeksregulering	52.394	148.308	200.702	
Afdrag	(138.798)	(379.193)		517.991
Saldi 31/12 2001	1.743.839	4.947.750	1.977.441	5.326.252
Indeksregulering	31.145	88.359	119.504	
Afdrag	(141.217)	(385.801)		527.018
Saldi 31/12 2002	1.633.767	4.650.308	2.096.945	5.853.270
Indeksregulering	44.231	125.929	170.160	
Afdrag	(143.022)	(390.735)		533.757
Saldi 31/12 2003	1.534.976	4.385.502	2.267.105	6.387.027
Indeksregulering	31.846	91.002	122.848	
Afdrag	(144.809)	(395.616)		540.425
Saldi 31/12 2004	1.422.013	4.080.888	2.389.953	6.927.452
Indeksregulering	17.348	49.757	67.105	
Afdrag	(145.954)	(398.749)		544.703
Saldi 31/12 2005	1.293.407	3.731.896	2.457.058	7.472.155
Indeksregulering	28.193	81.386	109.579	
Afdrag	(147.337)	(402.522)		549.859
Saldi 31/12 2006	1.174.263	3.410.760	2.566.637	8.022.014
Indeksregulering	22.054	64.071	86.125	
Afdrag	(149.055)	(407.216)		556.271
Saldi 31/12 2007	1.047.262	3.067.615	2.652.762	8.578.285
Indeksregulering	28.720	84.281	113.001	
Afdrag	(151.662)	(414.337)		565.999
Saldi 31/12 2008	924.320	2.737.559	2.765.763	9.144.284
Indeksregulering	26.844	79.520	106.364	
Afdrag	(154.750)	(422.773)		577.523
Saldi 31/12 2009	796.414	2.394.306	2.872.127	9.721.807
Indeksregulering	16.435	49.443	65.878	
Afdrag	(156.315)	(427.049)		583.364
Saldi 31/12 2010	656.534	2.016.700	2.938.005	10.305.171
Indeksregulering	13.060	40.228	53.288	
Afdrag	(158.051)	(431.792)		589.843
Saldi 31/12 2011	511.543	1.625.136	2.991.293	10.895.014
Indeksregulering	12.034	38.150	50.184	
Afdrag	(159.278)	(435.147)		594.425
Saldi 31/12 2012	364.299	1.228.139	3.041.477	11.489.439
Indeksregulering	6.702	22.674	29.376	
Afdrag	(160.055)	(437.268)		597.323
Saldi 31/12 2013	210.946	813.545	3.070.853	12.086.762
Indeksregulering	1.577	5.945	7.522	
Afdrag	(160.827)	(439.377)		600.204
Saldi 31/12 2014	51.696	380.113	3.078.375	12.686.966

ANDELSINDSKUD

Opgørelse af andelskronen kan ske efter følgende 3 principper

1. Ejendommen medregnes til anskaffelsessum.
Prioritetsgæld medregnes til nominel restgæld.
2. Ejendommen medregnes til den kontante handelsværdi.
Prioritetsgæld medregnes til kursværdi.
3. Ejendommen medregnes til senest ansatte ejendomsvurdering.
Prioritetsgælden medregnes til kursværdi.

Andelsindskud hidrører fra 14 andelshavere:

	Opr. indskud	Ultimo
4 stk. á 154.000	616.000	616.000
4 stk. á 185.000	740.000	740.000
5 stk. á 202.000	1.010.000	1.010.000
1 stk. á 214.000	214.000	214.000
	2.580.000	2.580.000

Opgørelse af værdi af andelsindskud efter anskaffelsessum

Egenkapital ifølge regnskab	12.553.986
Type 1 (opr. 154.000) 4 stk.	749.346
Type 2 (opr. 185.000) 4 stk.	900.189
Type 4 (opr. 202.000) 5 stk.	982.909
Type 5 (opr. 214.000) 1 stk.	1.041.300

Opgørelse af værdi af andelsindskud efter offentlig vurdering/kursværdi af prioritetsgæld

Egenkapital ifølge regnskab		12.553.986
Bogført værdi af ejendomme	13.149.792	
Offentlig vurdering af ejendomme 2014	14.000.000	850.208
Bogført værdi af prioritetsgæld	424.286	
Kursværdi af prioritetsgæld	551.894	(127.608)
Reguleret formue		13.276.586
Type 1 (opr. 154.000) 4 stk.		792.478
Type 2 (opr. 185.000) 4 stk.		952.003
Type 4 (opr. 202.000) 5 stk.		1.039.485
Type 5 (opr. 214.000) 1 stk.		1.101.236

Der vælges metode 3, idet værdien her anses for mest retvisende.

SUPPLERENDE OPLYSNINGER OG NØGLEOPLYSNINGER

Foreningen er stiftet i 1989.

Ejendommene er opført i 1990.

Antal boliger	14
Samlet areal m2	1.497
Fælleshus	1
Samlet areal m2	136
Antal garager	7
Areal, garager, cykelskure og hobbyrum m2	370

Det oprindelige indskud anvendes som fordelingstal ved opgørelse af andelsværdien.

Ved opgørelse af boligafgiften anvendes dels det oprindelige indskud, dels boligernes areal, samt forholdsvis fordeling i forhold til antal boliger, samt antal beboere som fordelingsnøgle.

De generalforsamlingsbestemte reserver til hensatte forpligtelser udgør 546.835 kr., svarende til 335 kr. pr. m2.

Den regulerede egenkapital udgør 12.553.986 kr., svarende til 89,7 % af den offentlige vurdering.

Boligafgiften udgør i gennemsnit pr. andels-m2 pr. år 534 kr.

Den enkelte andelshaver hæfter kun for det beløb, som er betalt for andelen.

Den offentlige vurdering anvendes som vurderingsprincip ved opgørelse af andelsværdien.

Seneste offentlige vurdering udgør 14.000.000 kr., hvilket svarer til en m2 pris på 8.573 kr.

Der er modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales, såfremt foreningen opløses.

	2014	2013	2012
Årets overskud før afdrag pr. andels-m2	309	237	371
Årets afdrag på gæld pr. andels-m2	368	355	353
Løbende vedligeholdelse gnst. pr. m2	43	42	39
Renovering gnst. pr. m2	10	111	0

Teknisk andelsværdi, beregnet som gennemsnitlig kr. pr. andels-m2, kan opgøres således:
(opgjort pr. 31. december 2014)

	pr. m2
Andelsværdi	8.130
Gæld - omsætningsaktiver	31
Teknisk andelsværdi	8.160

Bofællesskabet Ravnshøj

7300 Jelling

Revisionsprotokollat af 15. januar 2015

Vedrørende årsregnskabet for 2014

Pag. 50 - 53

1. REVISION AF ÅRSREGNSKABET FOR 2014

Som bofællesskabets revisorer har vi foretaget den vedtægtsmæssige revision af årsregnskabet for 2014 for Bofællesskabet Ravnshøj.

2. KONKLUSION PÅ DET UDFØRTE REVISIONSARBEJDE SAMT REVISIONSPÅTEGNING

Den udførte revision har ikke givet anledning til forbehold eller supplerende oplysninger i revisionspåtegningen.

Såfremt bestyrelsen godkender årsregnskabet i den foreliggende form, vil vi afgive følgende revisionspåtegning:

"Til bestyrelsen i Bofællesskabet Ravnshøj

Vi har revideret årsregnskabet for Bofællesskabet Ravnshøj for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges i overensstemmelse med god regnskabsskik og gældende lovgivning.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Bofællesskabets ledelse har ansvar for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med god regnskabsskik og gældende lovgivning. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurdering overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for bofællesskabets udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af bofællesskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den regnskabspraksis, der er anvendt af ledelsen, er passende, og om de regnskabsmæssige skøn, der er udøvet af ledelsen, er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af bofællesskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014, samt at resultatet af bofællesskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 er i overensstemmelse med god regnskabsskik og gældende lovgivning.”

3. REVISIONENS FORMÅL OG UDFØRELSE

Revisionens formål er at påse, at årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med lovgivningens krav, bofællesskabets vedtægter samt almindelig anerkendt regnskabspraksis, herunder at årsregnskabet giver et retvisende billede af bofællesskabets aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet af bofællesskabets aktiviteter for regnskabsåret.

Revisionen af årsregnskabet tilrettelægges og udføres i overensstemmelse med internationale revisionsstandards og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning.

Revisionen skal sikre, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation, og omfatter primært væsentlige regnskabsposter og områder, hvor der er risiko for væsentlige fejl, herunder foretagne regnskabsmæssige skøn.

Revisionen er udført ved stikprøver med henblik på at efterprøve, hvorvidt årsregnskabets oplysninger og beløbsangivelser er korrekte. Der er foretaget gennemgang og vurdering af bogholderiposter og dokumentation herfor.

Revisionen har tillige omfattet en vurdering af, hvorvidt det udarbejdede årsregnskab opfylder lovgivningens og fundatsens regnskabsbestemmelser. I forbindelse hermed har vi vurderet den valgte regnskabspraksis, ledelsens regnskabsmæssige skøn samt ledelsens afgivne oplysninger i øvrigt.

Revisionen har blandt andet omfattet en analyse af resultatopgørelsens poster samt en sammenligning af resultatopgørelsen med tidligere års resultatopgørelser. Ved gennemgangen af balancen har vi overbevist os om de opførte aktivers tilhørsforhold til bofællesskabet, om deres tilstedeværelse samt om deres forsvarlige værdiansættelse. Vi har påset, at de forpligtelser, der os bekendt påhviler bofællesskabet, er rigtigt udtrykt i årsregnskabet. Vi har endvidere påset, at almindelig anerkendt regnskabspraksis er fulgt, samt at årsregnskabet giver et retvisende billede af bofællesskabets aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet af bofællesskabets aktiviteter for regnskabsåret.

I overensstemmelse med internationale revisionsstandards har vi revideret begivenheder indtruffet efter regnskabsårets udløb. Formålet med revisionsarbejdet på dette område er at kontrollere, om væsentlige begivenheder efter regnskabsårets udløb er kommet til udtryk enten i selve regnskabsposterne eller i noter til årsregnskabet.

4. FORRETNINGSGANGE OG INTERN KONTROL

Vi har som led i revisionen gennemgået bofællesskabets registreringssystemer og interne kontroller.

Som følge af det begrænsede antal medarbejdere i bofællesskabets administration er det ikke muligt at adskille de administrative funktioner effektivt mellem flere personer.

Der foreligger derfor en risiko for, at der opstår tilsigtede eller utilsigtede fejl i bofællesskabets administration, og der kan herved opstå tab. Vor revision kan ikke afsløre disse fejl med sikkerhed.

Konstaterer vi under vor revision uregelmæssigheder, vil vi udvide revisionen med henblik på at afklare årsagen til de fundne uregelmæssigheder. Vi har ikke i forbindelse med vor revision af årsregnskabet for 2014 afdækket uregelmæssigheder, men som anført kan vi ikke give sikkerhed for, at uregelmæssigheder ikke forekommer.

5. ØVRIGE ARBEJDSOPGAVER

I forbindelse med revisionen af årsregnskabet har vi ydet assistance med udarbejdelse af årsregnskabet.

6. ØVRIGE OPLYSNINGER

I henhold til internationale revisionsstandards skal vi informere ledelsen om forhold, som ikke er korrigeret i årsregnskabet i den foreliggende form, fordi ledelsen vurderer dem som værende uvæsentlige både enkeltvis og sammenlagt for årsregnskabet som helhed.

Der er ikke konstateret forhold, som ikke er indarbejdet i årsregnskabet i den foreliggende form.

I forbindelse med revisionen har vi forespurgt ledelsen om risikoen for, at årsregnskabet kan indeholde væsentlige fejl som følge af besvigelser, samt hvorvidt ledelsen har kendskab til konstaterede eller formodede besvigelser.

Ledelsen har oplyst, at der efter ledelsens vurdering ikke er særlig risiko for besvigelser, og at bofællesskabet har et effektivt kontrolmiljø, der afdækker risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, herunder fejlinformation forårsaget af besvigelser.

Ledelsen har endvidere oplyst, at man ikke har kendskab til konstaterede eller formodede besvigelser.

I forbindelse med vores revision er vi ikke blevet bekendt med forhold, der indikerer eller vækker mistanke om besvigelser af betydning for årsregnskabet.

7. LEDELSENS REGNSKABSERKLÆRING

I overensstemmelse med internationale revisionsstandards har vi indhentet regnskabserklæring fra bofællesskabets ledelse til bekræftelse af årsregnskabets fuldstændighed.

8. LOVPLIGTIGE OPLYSNINGER

I henhold til lov om godkendte revisorer og revisionsvirksomheder skal vi oplyse,

at vi opfylder lovgivningens krav til revisors uafhængighed, og

at vi under revisionen har modtaget alle de oplysninger, vi har anmodet om.

Brande, den 15. januar 2015

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab


Bjarne Ulrik Pedersen
statsautoriseret revisor

Godkendt af bofællesskabets bestyrelse den 15. januar 2015

I bestyrelsen:

Anders Lervad Thomsen
formand

Britta Bitsch
næstformand

Anders Kristensen
kasserer

Ulla Pontoppidan
sekretær

Jørgen Juul

Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab

Regnskabserklæring til årsrapporten 2014 for Bofællesskabet Ravnshøj

Denne regnskabserklæring er afgivet i forbindelse med jeres revision af årsrapporten for Bofællesskabet Ravnshøj for det regnskabsår, som sluttede 31. december 2014.

Det er vort ansvar som ledelse at aflægge årsrapporten således, at denne giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Herunder er det vort ansvar at sørge for regnskabssystemer og interne kontrolsystemer, der er tilrettelagt med henblik på at forebygge og opdage besvigelser og fejl.

Vi erklærer efter bedste overbevisning,

- at der ikke har været uregelmæssigheder eller besvigelser, som har omfattet ledelsen eller andre medarbejdere, der har en væsentlig rolle i regnskabsaflæggelsen eller i bofællesskabets interne kontroller, eller som kunne have haft væsentlig indvirkning på årsrapporten. Endvidere vurderes det, at der ikke er nogen risiko for væsentlig fejlinformation som følge af besvigelser,
- at årsrapporten ikke indeholder væsentlige fejlinformationer eller udeladelser,
- at årsrapporten indeholder lovgivningens krav til nøgleoplysninger,
- at bofællesskabets aktiver ikke er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over det i årsrapporten anførte,
- at alle eventualposter, herunder kautions- og garantiforpligtelser, er tilstrækkeligt oplyst i årsrapporten,
- at der ikke på balancetidspunktet er rejst retssager, eller andre krav, som har væsentlig betydning for bedømmelsen af bofællesskabets finansielle stilling, som ikke fremgår af årsrapporten,
- at der ikke efter balancetidspunktet er indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for bedømmelsen af bofællesskabets finansielle stilling, som ikke fremgår af årsrapporten,
- at årsrapporten indeholder alle nødvendige oplysninger til bedømmelse af bofællesskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat,
- at vi ikke er bekendt med forhold af betydning for årsrapporten, som ikke er kommet til jeres kendskab. Vi har ikke kendskab til væsentlige aftaler, kontrakter, transaktioner m.v., som ikke er blevet forevist jer under jeres revision,
- at alt regnskabsmateriale og underliggende dokumentation samt alle generalforsamlingsreferater og referater fra bestyrelsesmøder er stillet til jeres rådighed,
- at intet bestyrelsesmedlem har eller i årets løb har haft lån i bofællesskabet,
- at bofællesskabet har tegnet de lovpligtige forsikringer, og at bofællesskabet anses for at være forsikringsdækket i nødvendigt omfang,
- at medlemmerne alene hæfter med deres indskud for forpligtelser, der vedrører bofællesskabet. Medlemmerne hæfter ikke personligt og solidarisk for lån i kreditforening eller pengeinstitut.

Jelling, den / 2015

Anders Lervad Thomsen
formand

Britta Bitsch
næstformand

Anders Kristensen
kasserer

Ulla Pontoppidan
sekretær

Jørgen Juul

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

Note	Realiseret 2014	Realiseret 2013	Budget 2014	Budget 2015
Samlede boligafgifter				
inkl. vask	872.049	929.251	944.361	778.506
Renteindtægter, netto	4.389	5.306	0	0
Indtægter	876.438	934.557	944.361	778.506
Prioritetsydelse (afdrag)	610.667	608.702	612.715	435.178
Ejendomsskat m.v.	54.481	51.254	54.791	54.791
1 Omkostninger vedr. vaskeri	32.596	33.472	0	0
Forsikringer	33.265	25.291	40.605	40.605
Renovation	36.256	36.185	35.946	36.327
Kontingent	3.600	3.600	2.100	3.600
Revision	24.531	17.250	17.250	15.200
Vedligeholdelse m.v.	70.508	68.124	70.508	72.975
2 Drift fælleshus	46.902	49.699	51.096	48.680
Diverse	798	918	0	
Driftsomkostninger	913.604	894.495	885.011	707.356
Udvalgene:				
Fælleshus	14.923	17.734	16.950	17.550
Lette bygninger	3.892	4.210	4.200	4.700
Udenomsarealer	6.409	10.027	22.700	25.400
Renovation	849	1.376	1.500	1.000
Indergaard	10.000	20.000	10.000	10.000
Energispareudvalg	15.555	181.316	0	0
Jubilæumsudvalg	0	0	0	8.000
Bestyrelsesomkostninger	7.070	2.803	4.000	4.500
Fællesomkostninger	58.697	237.466	59.350	71.150
Omkostninger i alt	972.301	1.131.960	944.361	778.506
ÅRETS RESULTAT	(95.863)	(197.404)	0	0

Som foreslås overført til reservefond.

Andelsboligforeningen Bofællesskaber Ravnshøj

Nedenstående oplysninger overføres til årsrapporten:

(disse beløb beregnes automatisk)

		Antal 31/12 14 Stk.	BBR Areal 31/12 14 m2	BBR Areal 31/12 13 m2	BBR Areal 31/12 12 m2
B1	Andelsboliger	14	1.633	1.633	1.633
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0	0	0
B6	I alt	14	1.633	1.633	1.633
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	14.000.000			
F2	Kr. pr. kvm andel	8.573			
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	546.835			
F3	Reserver pr. kvm. andel	335			
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	4			
	Ultimo mdr.				
		indtægt	m2	kr. pr. m2	
H1	Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig kvm	68.697	1.633	505	
H2	Erhvervslejeindtægter i gennemsnit pr. andelsbolig kvm	0	0	0	
H3	Boliglejeindtægter i gennemsnit pr. andelsbolig kvm	0	0	0	
		Forrige år	Sidste år	I år	
J	Årets overskud (før afdrag) gns. kr. pr. andels kvm.	243	245	309	
K1	Foreslået andelsværdi	8.130			
K2	Gældsforpligtelser fratrasket omsætningsaktiver	30			
K3	Teknisk andelsværdi	8.160			
		Forrige år	Sidste år	I år	
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. andel kvm	40	42	43	
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. kvm)	0	111	10	
M3	Vedligeholdelse i alt	40	153	53	
P	Friværdi(gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			96	
		Forrige år	Sidste år	I år	
R	Årets afdrag pr. andels kvm	364	366	368	
	Supplerende nøgletal i øvrigt:				
	Omkostninger m.v. i pct af (omkostninger+finansielle poster netto+ afdrag)				
	Vedligeholdelsesomkostninger	8			
	Øvrige omkostninger	36			
	Finansielle poster, netto	1			
	Afdrag	55			
		100			
	Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	100,0			

Andelsboligforeningen Bofællesskaber Ravnshøj

Generelle oplysninger omkring andelsboligforeningen (disse beløb indtastes)				
Antal andelsboliger				14
Antal erhvervsandele				0
Antal boliglejemål				0
Antal erhvervslejemål				0
Antal øvrige lejemål, kældre, garager m.v.				0
	BBR areal	BBR areal	BBR areal	
	31/12 2014	31/12 2013	31/12 2012	
Andelsboliger incl fælleshus	1.633	1.633	1.633	
Erhvervsandele	0	0	0	
Boliglejemål	0	0	0	
Erhvervslejemål	0	0	0	
Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0	0	
	1.633	1.633	1.633	
Ejendommens kostpris				13.149.792
Ejendommens offentlige vurdering				14.000.000
Ejendommens værdi iflg valuar				
Valgt værdi i årsrapporten				13.149.792
Valgt værdi ved beregning af andels kr.				14.000.000
Generalforsamlingsbestemte reserver				546.835
Ultimo månedens boligafgift				68.697
Erhvervslejeindtægter				0
Boliglejeindtægter				0
Årets boligafgift				839.453
Årets samlede indtægter				839.453
	Forrige år	Sidste år	I år	
Vedligeholdelsesomkostninger	65.820	68.124	70.508	
Vedligeholdelse, genopretning, renovering	0	181.316	15.555	
Øvrige omkostninger	244.662	240.346	390.766	
Finansielle poster, netto	14.277	6.071	6.073	
Afdrag	594.425	597.323	600.204	
			1.083.106	
Årets overskud før afdrag,	397.021	399.922	504.342	
Foreslået andelsværdi				13.276.586
Samlet gæld				470.819
Kursværdi af gæld				470.819
Værdi swaptale el. lign., der ikke indgår i balancen. Negativ værdi +				0
Omsætningsaktiver				421.848