

Grant Thornton
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220
www.grantthornton.dk

Andelsboligforeningen

Frederiksstadsgade 5/Mysundegade 2 - 4

Årsrapport for 2014/2015

**Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,
den 3. februar 2016**



Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Årsrapportens godkendelse	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. september 2014 - 31. august 2015	7
Balance pr. 31. august 2015	8
Note, andelskroneberegning	10
Noter til årsrapporten	11
Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2015/2016	19

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening:

Frederiksstadsgade 5/Mysundegade 2 - 4
CVR-nr. 12 67 05 16

Adresse:

Frederiksstadsgade 5
Mysundegade 2 - 4
1668 København V

Bestyrelse:

Birte Reichel (Formand)
Morten Fischer
Jonas Sørensen

Administrator

Advokaterne i Rosenborggade I/S
Rosenborggade 3
1130 København K
Tlf.nr. 33 11 63 64

Revisor

Grant Thornton
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø
Tlf.nr. 33 110 220

Årsrapportens godkendelse

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2014/2015 for andelsboligforeningen **Frederiksstadsgade 5/Mysundegade 2 - 4**.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, 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. august 2015 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2014 – 31. august 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 18. januar 2016

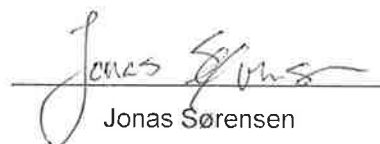
Bestyrelse



Birte Reichel



Morten Fischer



Jonas Sørensen

Administrator



Advokaterne i Rosenborggade I/S

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i andelsboligforeningen Frederiksstadsgade 5/Mysundegade 2 - 4

Vi har revideret årsregnskabet for andelsboligforeningen **Frederiksstadsgade 5/Mysundegade 2-4** for regnskabsåret 1. september 2014 – 31. august 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

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

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på baggrund af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for foreningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om bestyrelsens valg af regnskabspraksis er passende, om bestyrelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

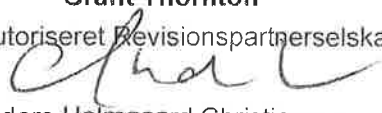
Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2015 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2014 – 31. august 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

København, den 18. januar 2016

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab


Anders Holmgaard Christiansen

statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for andelsboligforeningen Frederiksstadsgade 5/Mysundegade 2 - 4 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, 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.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse

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

Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter.

Periodiseringen indebærer, at boligafgift, lejeindtægter og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er indbetalt til foreningen på statusdagen.

Indtægter fra vaskeri, gebyrer mv. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Der foretages periodisering af alle væsentlige omkostninger.

Alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, er udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningen er betalt af foreningen på statusdagen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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, amortiserede kurstab / kursgevinst og låneomkostninger fra optagelse af lån samt renter af bankgæld.

Balance

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.

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Inventar og driftsmidler mv.	5 år	eller	20,0%
------------------------------	------	-------	-------

Tilgodehavender

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

Passiver:

Egenkapital

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.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld er medtaget til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld korrigeret for afskrivning af lånets kurstab/kursgevinst og låneomkostninger over afdragstiden.

Anvendt regnskabspraksis

Andelsværdi:

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 1. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligfor-
eningsloven samt vedtægternes § 15.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 15, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den
på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende. Den af generalforsamlingen vedtagne andels-
kroneberegning kan således anvendes indtil næste generalforsamling medmindre der er sket værdireguleringer
i nedadgående retning. Værdireguleringen opgøres ved en midtvejsregulering af andelskronen.

Nøgletal:

Nøgleoplysninger

De i note 25 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 andels-
boliger.

Resultatopgørelse for perioden 1. september 2014 - 31. august 2015

Note	Indtægter	Ikke revideret budget		
		2014/2015	2014/2015	2013/2014
2	Boligafgift	1.053.768	1.054.000	1.053.618
3	Øvrige indtægter	49.272	50.000	48.700
		<u>1.103.040</u>	<u>1.104.000</u>	<u>1.102.318</u>
	Omkostninger			
	Ejendomsskat	89.092	87.000	83.657
	Elforbrug	23.962	25.000	21.527
	Vandforbrug, vaskeri	4.974	5.500	5.195
	Renovation	94.451	94.000	90.442
4	Forsikringer og abonnementer	64.975	65.000	64.013
5	Anden renholdelse	35.220	50.000	46.583
6	Personaleomkostninger	30.976	31.000	30.879
7	Internetregnskab	0	0	0
8	Foreningsomkostninger	134.676	150.000	139.301
9	Vedligeholdelse	32.479	75.000	45.688
		<u>510.804</u>	<u>582.500</u>	<u>527.285</u>
	Resultat før finansielle poster	592.236	521.500	575.033
10	Omprioriteringsomkostninger	-345.831	-322.200	0
11	Finansielle indtægter	406	0	495
12	Finansielle omkostninger	-267.976	-269.900	-321.124
	Årets resultat	<u>-21.165</u>	<u>-70.600</u>	<u>254.404</u>
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til "Andre reserver"	415.958	0	-250.000
	Betalte prioritetsafdrag	173.032	177.800	158.067
	Overført restandel af årets resultat	-610.155	-248.400	346.337
	Disponeret i alt	<u>-21.165</u>	<u>-70.600</u>	<u>254.404</u>

Balance pr. 31. august 2015

Note	Aktiver	2014/2015	2013/2014
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
13	Ejendommen matr. nr. 1055 Udenbys Vester Kvarter dagsværdi pr. 31. august 2015	30.000.000	30.000.000
	Anlægsaktiver i alt	<u>30.000.000</u>	<u>30.000.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
14	Tilgodehavender	8.212	6.606
21	Varmeregnskab	0	17.952
	Forudbetalte omkostninger	146.164	139.781
		<u>154.376</u>	<u>164.339</u>
15	Likvide beholdninger	<u>277.949</u>	<u>270.202</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>432.326</u>	<u>434.541</u>
	Aktiver i alt	<u>30.432.326</u>	<u>30.434.541</u>

Balance pr. 31. august 2015

Note	Passiver	2014/2015	2013/2014
	Egenkapital		
16	Andelsindskud	33.250	33.250
	Reserver		
17	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	27.277.911	27.277.911
18	Overført resultat mv.	-5.616.614	-5.179.491
		<u>21.661.297</u>	<u>22.098.420</u>
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom og kursudsving på prioritetsgæld	1.000.000	1.000.000
19	Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder	565.958	150.000
		<u>1.565.958</u>	<u>1.150.000</u>
	Egenkapital i alt	<u>23.260.505</u>	<u>23.281.670</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
20	Prioritetsgæld	7.132.482	7.089.800
		<u>7.132.482</u>	<u>7.089.800</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
21	Varmeregnskab	2.035	0
22	Vandregnskab	4.867	10.613
	Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele	300	22.469
23	Øvrig gæld	32.137	29.989
		<u>39.339</u>	<u>63.071</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>7.171.821</u>	<u>7.152.871</u>
	Passiver i alt	<u>30.432.326</u>	<u>30.434.541</u>
1	Andelskroneberegning		
24	Eventualforpligtelse		
25	Nøgleoplysninger og nøgletal		

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 31. august 2015

Til beregning af den størst mulige salgsspris for andelsboligerne skal man, jf. lov om andelsboliger tage udgangspunkt i et af efterfølgende 3 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

a)	Anskaffelsessummen	2.722.089
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 31. august 2015	ukendt
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2014	30.000.000

Egenkapital jf. regnskabet	23.260.505
----------------------------	------------

Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)	-1.565.958
--	-------------------

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt c ovenfor	30.000.000	
Bogført værdi	<u>30.000.000</u>	<u>0</u>
		21.694.547

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	7.132.482	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>6.999.087</u>	<u>133.396</u>

Merværdi til fordeling på solgte andele	<u>21.827.942</u>
--	--------------------------

Andelsindskud	<u>33.250</u>
---------------	---------------

Værdi pr. andelskrone = 21827942 / 33250	<u>656,48</u>
--	---------------

Andelskronen har udviklet sig således:

Værdi pr. 31. august 2015	kr.	656,48
Værdi pr. 31. august 2014	kr.	656,48
Værdi pr. 31. august 2013	kr.	647,00
Værdi pr. 31. august 2012	kr.	629,93
Værdi pr. 31. august 2011	kr.	613,62
Værdi pr. 31. august 2010	kr.	608,00
Værdi pr. 31. august 2009	kr.	606,42
Værdi pr. 31. august 2008	kr.	603,76

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret budget		
		2014/2015	2014/2015	2013/2014
2. Boligafgifter				
	Boligafgifter, boliger	1.050.168	1.050.100	1.050.168
	Boligafgifter, kælder	3.600	3.900	3.450
		<u>1.053.768</u>	<u>1.054.000</u>	<u>1.053.618</u>
3. Øvrige indtægter				
	Vaskemønter og vaskekortgebyr	44.400	45.000	42.400
	Gebyrer vedrørende fællesarbejde	4.800	5.000	6.300
	Diverse indtægter	72	0	0
		<u>49.272</u>	<u>50.000</u>	<u>48.700</u>
4. Forsikringer og abonnementer				
	Ejendomsforsikring	64.975	65.000	64.013
		<u>64.975</u>	<u>65.000</u>	<u>64.013</u>
5. Anden renholdelse				
	Renholdningsselskab	8.318	10.000	8.322
	Rengøringsartikler	1.128	0	27
	Bidrag gårdlaug	25.774	40.000	38.234
		<u>35.220</u>	<u>50.000</u>	<u>46.583</u>
6. Personaleomkostninger				
	Lønninger og feriepenge (vicevært)	27.603	28.000	27.586
	Arbejdsskade-forsikring	3.373	3.000	3.293
		<u>30.976</u>	<u>31.000</u>	<u>30.879</u>
7. Internetregnskab				
	Indbetalt internetforbindelse	-38.400	-38.400	-38.400
	Fiberby, internetforbindelse	38.400	38.400	38.400
		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret		
		budget		
		2014/2015	2014/2015	2013/2014
8.	Foreningsomkostninger			
	Generalforsamling og møder	2.582	2.000	245
	Kontorhold, porto og gebyrer	3.622	5.000	3.588
	Telefongodtgørelse og kontorhold til bestyrelsen	11.100	18.500	18.500
	Revision og regnskab	19.875	19.000	19.312
	Nøgletal jf. Bekendtgørelse	1.250	0	2.500
	Administrationshonorar	83.933	84.500	83.242
	Varme- og vandregnskab	12.312	21.000	11.914
		<u>134.676</u>	<u>150.000</u>	<u>139.301</u>
9.	Vedligeholdelse			
	Tømrer og snedker	0		2.189
	Elektriker	1.881		0
	VVS-sanitet, vandrør mv.	12.606		12.134
	Service vand- og varmemålere	8.947		8.907
	Guldager abonnementsservice	5.198		5.106
	Drift af vaskeri	2.955		9.978
	Fællesarbejde, fortæring	1.418		1.178
	Materialer	494		300
	Låsesmed	281		1.815
	Salg af navneskilte og gebyrer	-1.300		-950
	Fugt og skimmelsvamp undersøgelse	0		5.031
	Budgetteret vedligeholdelse	0	75.000	0
		<u>32.479</u>	<u>75.000</u>	<u>45.688</u>
10.	Omprioriteringsomkostninger			
	Låneomkostninger RD	34.878	0	0
	Salær administrator	12.000	0	0
	Kurstab indfrielse af lån	298.953	0	0
		<u>345.831</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
11.	Finansielle indtægter			
	Renteindtægter, bank	406	0	495
		<u>406</u>	<u>0</u>	<u>495</u>
12.	Finansielle omkostninger			
	Prioritetsrenter og bidrag	267.976	269.900	321.124
		<u>267.976</u>	<u>269.900</u>	<u>321.124</u>

Noter til årsrapporten

13. Ejendommen matr. nr. 1055 Udenbys Vester Kvarter, dagsværdi pr. 31. august 2015

	<u>Købspris</u>	<u>Forbedringer</u>	<u>Installationer</u>	<u>Ejendom i alt</u>
Kostpris primo	2.722.089	0	0	2.722.089
Tilgang	0	0	0	0
Afgang	0	0	0	0
Kostpris ultimo	2.722.089	0	0	2.722.089
Afskrivninger primo	0	0	0	0
Årets afskrivninger	0	0	0	0
Afskrivninger ultimo	0	0	0	0
Opskrivninger primo	27.277.911	0	0	27.277.911
Årets opskrivninger	0	0	0	0
Tilbageført opskrivning	0	0	0	0
Opskrivninger ultimo	27.277.911	0	0	27.277.911
Regnskabsmæssig værdi	30.000.000	0	0	30.000.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. august 2015 i henhold til den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2014, som udgør kr. 30.000.000. Den offentlige vurdering er vurderet anvendelig som indikator for dagsværdien.

Ved anvendelse af den offentlige ejendomsvurdering som dagsværdi har vi beregnet en afkastprocent på 2,93%.

Det må antages, at den offentlige vurdering er følsom over for renteudsving.

	<u>2014/2015</u>	<u>2013/2014</u>
14. Tilgodehavender		
Restancer	6.006	0
Gebyrer vedrørende fællesarbejde	200	200
Vaskemønter	0	4.400
Kælderleje	660	660
Tømrer	1.346	1.346
	<u>8.212</u>	<u>6.606</u>

Noter til årsrapporten

		<u>2014/2015</u>	<u>2013/2014</u>
15. Likvide beholdninger			
Danske Bank, erhvervsGiro		277.949	267.214
Kassebeholdning		0	2.988
		<u>277.949</u>	<u>270.202</u>
16. Andelsindskud	Antal kvm		
Saldo primo	<u>2.226</u>	<u>33.250</u>	<u>33.250</u>
	<u>2.226</u>	<u>33.250</u>	<u>33.250</u>
17. Reserve for opskrivning af foreningens ejendom			
Opskrivning primo		27.277.911	27.277.911
Årets opskrivning		0	0
Årets nedskrivning		0	0
		<u>27.277.911</u>	<u>27.277.911</u>
18. Overført resultat mv.			
Tidligere års resultat		-5.179.491	-5.683.895
Betalte prioritetsafdrag		173.032	158.067
Overført restandel af årets resultat		-610.155	346.337
		<u>-5.616.614</u>	<u>-5.179.491</u>
19. Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom og kursudsving på prioritetsgæld			
Saldo primo		1.000.000	1.250.000
Årets hensættelse		0	-250.000
Anvendt af årets hensættelse		0	0
		<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder			
Saldo primo		150.000	150.000
Årets hensættelse		415.958	0
Anvendt af årets hensættelse		0	0
		<u>565.958</u>	<u>150.000</u>

Noter til årsrapporten

20. Prioritetsgæld

Nr.	Restgæld	Obligations- restgæld	kurs	Kursværdi
1 RD, 4,6572% kontantlån, indfriet	0	0	-	0
2 RD, 3,8676% kontantlån, indfriet	0	0	-	0
3 RD, 2,7704% kontantlån	7.132.482	7.365.134	95,0300	6.999.087
	<u>7.132.482</u>	<u>7.365.134</u>		<u>6.999.087</u>

Nr.	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kortfristet andel af prioritets- gæld
1 RD, 4,6572% kontantlån, indfriet	4.461	5.973	0
2 RD, 3,8676% kontantlån, indfriet	102.548	47.541	0
3 RD, 2,7704% kontantlån	160.968	119.518	182.000
	<u>267.976</u>	<u>173.032</u>	<u>182.000</u>

Nr. Låneoplysninger	Restløbetid	Resterende afdrags- frihed	Rente- tilpasning
1 RD, 4,6572% kontantlån, indfriet	-	-	-
2 RD, 3,8676% kontantlån, indfriet	-	-	-
3 RD, 2,7704% kontantlån	26,10 år	-	-

	2014/2015	2013/2014
21. Varmeregnskab		
Varme indbetalt aconto	-94.500	-89.350
Køb af varme	92.465	107.302
Uafregnet varmeregnskab tidligere år	0	0
	<u>-2.035</u>	<u>17.952</u>

22. Vandregnskab		
Vand indbetalt aconto	-39.250	-42.600
Køb af vand	34.383	31.987
Uafregnet vandregnskab tidligere år	0	0
	<u>-4.867</u>	<u>-10.613</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2014/2015</u>	<u>2013/2014</u>
23. Øvrig gæld		
Grant Thornton	21.125	21.812
Forudbetalt boligafgift	7.184	6.677
Udlæg bestyrelsen	603	0
Skyldig andelshavere, tilbageholdt	2.200	1.500
Skyldig A-skat mv.	1.025	0
	<u>32.137</u>	<u>29.989</u>

24. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 7.132.482, er der stillet sikkerhed på kr. 7.252.000 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 31. august 2015 på kr. 30.000.000.

Ejerpantebreve i ejendommen matr. nr. 1055 Udenbys Vester Kvarter, kr. 600.000 henligger i Danske Bank.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter jf. foreningens vedtægter § 4 alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for lån i RD.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 25 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Noter til årsrapporten

25. Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Nøgleoplysninger er udarbejdet i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 2 og 4 iht. bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015.

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

Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger:

		Antal	Areal kvm
B1	Andelsboliger	32	2.226
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0
		32	2.226
B5	Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	0	400
B6	I alt	32	2.626

	Fordelingstal	BBR	Opmålt areal	Indskud	Andet
C1	Fordelingstal benyttet opgørelse andelsværdi			x	
C2	Fordelingstal benyttet ved opgørelse boligafgiften	x			
C3					
D1	Stiftelsesår				1968
D2	Ejendommens opførelsesår				1896
	Hæftelser				
E1	Hæfter andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen				Nej
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.				

F1	Anvendt vurderingsprincip	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2014
----	---------------------------	---

		Kr.	Gns. kr. pr. kvm
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	30.000.000	11.424
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.565.958	596
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	5,22%	

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.

Noter til årsrapporten

25. Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal		Gns. kr. / pr. andels kvm	kr. / kvm
H1	Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm	472	472
	Boligafgift erhvervsandel i gns. pr. andelskvm / erhvervsandelskvm		
H2	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm		
H3	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boligelejekvm		
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):			
		Kr.	I pct.
	Vedligeholdelsesomkostninger	32.479	3%
	Øvrige omkostninger	478.325	37%
	Finansielle poster, netto	613.401	47%
	Afdrag	173.032	13%
	I alt	1.297.237	100%
	Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		96%
		Forrige år	Sidste år
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	99	114
Beregnete nøgletal for foreningen:		Kr. pr. kvm andel	Kr. pr. kvm total
	Offentlig ejendomsvurdering	13.477	11.424
	Valuarvurdering	ukendt	ukendt
	Anskaffelsessum (kostpris)	1.223	1.037
K1	Foreslået andelsværdi	9.806	
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	3.028	
K3	Teknisk andelsværdi	12.834	
	Reserver uden for andelsværdi	703	
		Forrige år	Sidste år
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	30	17
M2	Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm (Særlig vedligeholdelse)	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	30	12
P	Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i % (gæld defineres som samlet gældsforpligtelse)		76%
		Forrige år	Sidste år
R	Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	71	71

Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2015/2016

Driftsbudget	Budget	Resultat	Budget
Indtægter	2014/2015	2014/2015	2015/2016
Boligafgift	1.054.000	1.053.768	1.054.000
Stigning i boligafgiften pr. 1. marts 2016 med 10%	0	0	52.700
Andre indtægter	50.000	49.272	50.000
Indtægter i alt	1.104.000	1.103.040	1.156.700
Udgifter			
Ejendomsskatter	87.000	89.092	94.000
El-forbrug	25.000	23.962	25.000
Vandforbrug	5.500	4.974	5.500
Renovation	94.000	94.451	95.000
Forsikringer og abonnementer	65.000	64.975	65.000
Anden renholdelse	50.000	35.220	30.000
Personaleomkostninger	31.000	30.976	32.000
Foreningsomkostninger	150.000	134.676	145.000
Vedligeholdelse	75.000	32.479	75.000
	582.500	510.804	566.500
Omprioriteringsomkostninger incl. kurstab	322.200	345.831	0
Renteudgifter, prioritetslån	269.900	267.976	233.000
Renteindtægter, diverse	0	-406	0
Udgifter i alt	1.174.600	1.124.205	799.500
Årets resultat	-70.600	-21.165	357.200
Likviditetsbudget (arbejdskapital)			
Andre ind- og udbetalinger			
Indfrielse af lån	-6.919.400	-7.036.287	0
Hjemtagelse af nyt lån	7.252.000	7.252.000	0
Afdrag prioritetsgæld	-177.800	-173.032	-182.000
Ændring i arbejdskapitalen	84.200	21.516	175.200
Arbejdskapital primo	371.000	371.471	393.000
Arbejdskapital ultimo	455.200	392.987	568.200
Arbejdskapitalen kan specificeres således			
Omsætningsaktiver		432.326	
Kortfristet gæld		-39.339	
		<u>392.987</u>	