

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 2015/2016

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,

den 8. februar 2017



Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Årsrapportens godkendelse	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. september 2015 - 31. august 2016	7
Balance pr. 31. august 2016	8
Note, andelskroneberegning	10
Noter til årsrapporten	11
Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2016/2017	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 2015/2016 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 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2015 – 31. august 2016.

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 27. januar 2017

Bestyrelse



Birte Reichel



Morten Fischer



Jonas Sørensen

Suppleant Maria Strandmark

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 2015 – 31. august 2016, 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

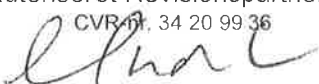
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2016 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2015 – 31. august 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

København, den 27. januar 2017

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 34 20 99 36


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 rentekomkostninger 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 2015 - 31. august 2016

Note	Indtægter	Ikke revideret		
		2015/2016	budget 2015/2016	2014/2015
2	Boligafgift	1.106.346	1.106.700	1.053.768
3	Øvrige indtægter	50.294	50.000	49.272
		<u>1.156.640</u>	<u>1.156.700</u>	<u>1.103.040</u>
	Omkostninger			
	Ejendomsskat	94.800	94.000	89.092
	Elforbrug	19.016	25.000	23.962
	Vandforbrug, vaskeri	5.482	5.500	4.974
	Renovation	92.585	95.000	94.451
4	Forsikringer og abonnementer	66.097	65.000	64.975
5	Anden renholdelse	21.477	30.000	35.220
6	Personaleomkostninger	30.685	32.000	30.976
7	Internetregnskab	80	0	0
8	Foreningsomkostninger	145.451	145.000	134.676
9	Vedligeholdelse	34.641	75.000	32.479
		<u>510.314</u>	<u>566.500</u>	<u>510.804</u>
	Resultat før finansielle poster	646.326	590.200	592.236
10	Omprioriteringsomkostninger	0	0	-345.831
11	Finansielle indtægter	0	0	406
12	Finansielle omkostninger	-234.575	-233.000	-267.976
	Årets resultat	<u>411.751</u>	<u>357.200</u>	<u>-21.165</u>
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til "Andre reserver"	-307.895	0	415.958
	Betalte prioritetsafdrag	181.936	182.000	173.032
	Overført restandel af årets resultat	537.710	175.200	-610.155
	Disponeret i alt	<u>411.751</u>	<u>357.200</u>	<u>-21.165</u>

Balance pr. 31. august 2016

Note	Aktiver	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
	Ejendommen matr. nr. 1055 Udenbys Vester Kvarter dagsværdi pr.		
13	31. august 2016	<u>30.000.000</u>	<u>30.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>30.000.000</u>	<u>30.000.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
14	Tilgodehavender	24.880	8.212
	Forudbetalte omkostninger	<u>150.440</u>	<u>146.164</u>
		<u>175.320</u>	<u>154.376</u>
15	Likvide beholdninger	<u>793.318</u>	<u>277.949</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>968.638</u>	<u>432.326</u>
	Aktiver i alt	<u>30.968.638</u>	<u>30.432.326</u>

Balance pr. 31. august 2016

Note	Passiver	2015/2016	2014/2015
	Egenkapital		
16	Andelsindskud	33.250	33.250
	Reserver		
17	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	26.910.845	27.277.911
18	Overført resultat mv.	-4.896.968	-5.616.614
		<u>22.013.877</u>	<u>21.661.297</u>
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
19	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom og kursudsving på prioritetsgæld	1.000.000	1.000.000
19	Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder	258.063	565.958
		<u>1.258.063</u>	<u>1.565.958</u>
	Egenkapital i alt	<u>23.305.190</u>	<u>23.260.505</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
20	Prioritetsgæld	6.950.546	7.132.482
		<u>6.950.546</u>	<u>7.132.482</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
21	Varmeregnskab	3.541	2.035
22	Vandregnskab	1.756	4.867
	Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele	0	300
	Mellemregning altanprojekt	680.000	0
23	Øvrig gæld	27.605	32.137
		<u>712.902</u>	<u>39.339</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>7.663.448</u>	<u>7.171.821</u>
	Passiver i alt	<u>30.968.638</u>	<u>30.432.326</u>
1	Andelskroneberegning		
24	Eventualforpligtelse		
25	Nøgleoplysninger og nøgletal		

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 31. august 2016

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

a)	Anskaffelsessummen	3.089.155
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 31. august 2016	ukendt
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2015	30.000.000

Egenkapital jf. regnskabet	23.305.190
----------------------------	------------

Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)	-1.258.063
--	-------------------

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt c ovenfor	30.000.000	
Bogført værdi	<u>30.000.000</u>	<u>0</u>
		22.047.127

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	6.950.546	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>7.169.785</u>	<u>-219.239</u>

Merværdi til fordeling på solgte andele	<u>21.827.888</u>
--	--------------------------

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

Værdi pr. andelskrone = 21827888 / 33250	<u>656,48</u>
--	---------------

Andelskronen har udviklet sig således:

Værdi pr. 31. august 2016	kr.	656,48
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		
		2015/2016	2015/2016	2014/2015
2.	Boligafgifter			
	Boligafgifter, boliger	1.102.746	1.102.800	1.050.168
	Boligafgifter, kælder	3.600	3.900	3.600
		<u>1.106.346</u>	<u>1.106.700</u>	<u>1.053.768</u>
3.	Øvrige indtægter			
	Vaskemønter og vaskekortgebyr	44.094	45.000	44.400
	Gebyrer vedrørende fællesarbejde	4.800	5.000	4.800
	Diverse indtægter	1.400	0	72
		<u>50.294</u>	<u>50.000</u>	<u>49.272</u>
4.	Forsikringer og abonnementer			
	Ejendomsforsikring	66.097	65.000	64.975
		<u>66.097</u>	<u>65.000</u>	<u>64.975</u>
5.	Anden renholdelse			
	Renholdningsselskab	6.343	8.000	8.318
	Rengøringsartikler	40	0	1.128
	Bidrag gårdlaug	15.094	22.000	25.774
		<u>21.477</u>	<u>30.000</u>	<u>35.220</u>
6.	Personaleomkostninger			
	Lønninger og feriepenge (vicevært)	26.939	29.000	27.603
	Arbejdsskadeforsikring	3.746	3.000	3.373
		<u>30.685</u>	<u>32.000</u>	<u>30.976</u>
7.	Internetregnskab			
	Indbetalt internetforbindelse	-45.400	-38.400	-38.400
	Fiberby, internetforbindelse	45.480	38.400	38.400
		<u>80</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret		
		budget		
		2015/2016	2015/2016	2014/2015
8.	Foreningsomkostninger			
	Generalforsamling og møder	2.692	2.000	2.582
	Kontorhold, porto og gebyrer	3.323	3.000	3.622
	Telefongodtgørelse og kontorhold til bestyrelsen	20.350	12.000	11.100
	Revision og regnskab	20.375	20.000	19.875
	Nøgletal jf. Bekendtgørelse	1.250	1.000	1.250
	Administrationshonorar	84.750	86.000	83.933
	Varme- og vandregnskab	12.711	21.000	12.312
		<u>145.451</u>	<u>145.000</u>	<u>134.676</u>
9.	Vedligeholdelse			
	Tømrer og snedker	2.336		0
	Elektriker	2.367		1.881
	VVS-sanitet, vandrør mv.	8.797		12.606
	Service vand- og varmemålere	8.997		8.947
	Guldager abonnementservice	5.262		5.198
	Drift af vaskeri	6.039		2.955
	Fællesarbejde, fortæring	1.090		1.418
	Materialer	170		494
	Låsesmed	283		281
	Salg af navneskilte og gebyrer	-700		-1.300
	Budgetteret vedligeholdelse		75.000	
		<u>34.641</u>	<u>75.000</u>	<u>32.479</u>
10.	Omprioriteringsomkostninger			
	Låneomkostninger RD	0	0	34.878
	Salær administrator	0	0	12.000
	Kurstab indfrielse af lån	0	0	298.953
		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>345.831</u>
11.	Finansielle indtægter			
	Renteindtægter, bank	0	0	406
		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>406</u>
12.	Finansielle omkostninger			
	Prioritetsrenter og bidrag	234.575	233.000	267.976
		<u>234.575</u>	<u>233.000</u>	<u>267.976</u>

Noter til årsrapporten

13. Ejendommen matr. nr. 1055 Udenbys Vester Kvarter, dagsværdi pr. 31. august 2016

	<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	367.066	0	367.066
Afgang	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>2.722.089</u>	<u>367.066</u>	<u>0</u>	<u>3.089.155</u>
Opskrivninger primo	27.277.911	0	0	27.277.911
Årets opskrivninger	0	0	0	0
Tilbageført opskrivning	<u>-367.066</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-367.066</u>
Opskrivninger ultimo	<u>26.910.845</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>26.910.845</u>
Regnskabsmæssig værdi	<u>29.632.934</u>	<u>367.066</u>	<u>0</u>	<u>30.000.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. august 2016 i henhold til den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2015, 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 2,94%.

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

	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
14. Tilgodehavender		
Restancer	22.674	6.006
Gebyrer vedrørende fællesarbejde	200	200
Kælderleje	660	660
Tømrer	<u>1.346</u>	<u>1.346</u>
	<u>24.880</u>	<u>8.212</u>

Noter til årsrapporten

		<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
15. Likvide beholdninger			
Danske Bank, erhvervsGiro		790.556	277.949
Kassebeholdning		<u>2.762</u>	<u>0</u>
		<u>793.318</u>	<u>277.949</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		<u>-367.066</u>	<u>0</u>
		<u>26.910.845</u>	<u>27.277.911</u>
18. Overført resultat mv.			
Tidligere års resultat		-5.616.614	-5.179.491
Betalte prioritetsafdrag		181.936	173.032
Overført restandel af årets resultat		<u>537.710</u>	<u>-610.155</u>
		<u>-4.896.968</u>	<u>-5.616.614</u>
19. Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom og kursudsving på prioritetsgæld			
Saldo primo		1.000.000	1.000.000
Årets hensættelse		0	0
Anvendt af årets hensættelse		<u>0</u>	<u>0</u>
		<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder			
Saldo primo		565.958	150.000
Årets hensættelse		0	415.958
Anvendt af årets hensættelse		<u>-307.895</u>	<u>0</u>
		<u>258.063</u>	<u>565.958</u>

Noter til årsrapporten

20. Prioritetsgæld

Nr.	<u>Restgæld</u>	<u>Obligations- restgæld</u>	<u>kurs</u>	<u>Kursværdi</u>
3 RD, 2,7704% kontantlån	6.950.546	7.169.785	100,0000	7.169.785
	<u>6.950.546</u>	<u>7.169.785</u>		<u>7.169.785</u>

Nr.	<u>Renter og bidrag</u>	<u>Afdrag i året</u>	<u>Kortfristet andel af prioritets- gæld</u>
3 RD, 2,7704% kontantlån	234.575	181.936	187.000
	<u>234.575</u>	<u>181.936</u>	<u>187.000</u>

Nr. Låneoplysninger	<u>Restløbetid</u>	<u>Resterende afdrags- frihed</u>	<u>Rente- tilpasning</u>
3 RD, 2,7704% kontantlån	25,10 år	-	-

21. Varmeregnskab

	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
Varme indbetalt aconto	-96.450	-94.500
Køb af varme	92.909	92.465
Uafregnet varmeregnskab tidligere år	0	0
	<u>-3.541</u>	<u>-2.035</u>

22. Vandregnskab

	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
Vand indbetalt aconto	-38.250	-39.250
Køb af vand	36.494	34.383
Uafregnet vandregnskab tidligere år	0	0
	<u>-1.756</u>	<u>-4.867</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
23. Øvrig gæld		
Grant Thornton	21.625	21.125
Forudbetalt boligafgift	2.755	7.184
Udlæg bestyrelsen	0	603
Skyldig andelshavere, tilbageholdt	2.200	2.200
Skyldig A-skat mv.	1.025	1.025
	<u>27.605</u>	<u>32.137</u>

24. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 6.950.546, er der stillet sikkerhed på kr. 7.252.000 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 31. august 2016 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 2015
----	---------------------------	---

		Kr.	Gns. kr. pr. kvm
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	30.000.000	11.424
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.258.063	479
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	4,19%	

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	519	519
	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	34.641	4%
	Øvrige omkostninger	475.673	51%
	Finansielle poster, netto	234.575	25%
	Afdrag	181.936	20%
	I alt	926.825	100%
	Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		96%
		Forrige år	Sidste år
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	114	-10
			I år
			185
Beregnete nøgletal for foreningen:		Kr. pr. kvm andel	Kr. pr. kvm total
	Offentlig ejendomsvurdering	13.477	11.424
	Valuarvurdering	ukendt	ukendt
	Anskaffelsessum (kostpris)	1.388	1.176
K1	Foreslået andelsværdi	9.806	
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	3.008	
K3	Teknisk andelsværdi	12.813	
	Reserver uden for andelsværdi	565	
		Forrige år	Sidste år
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	17	12
M2	Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm (Særlig vedligeholdelse)	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	17	12
P	Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i % (gæld defineres som samlet gældsforpligtelse)	74%	
		Forrige år	Sidste år
R	Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	71	78
			I år
			82

ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2016/2017

Driftsbudget	Budget	Resultat	Budget
Indtægter	2015/2016	2015/2016	2016/2017
Boligafgift	1.106.700	1.106.346	1.159.000
Andre indtægter	50.000	50.294	50.000
Indtægter i alt	1.156.700	1.156.640	1.209.000
Udgifter			
Ejendomsskatter	94.000	94.800	97.000
El-forbrug	25.000	19.016	25.000
Vandforbrug	5.500	5.482	6.000
Renovation	95.000	92.585	95.000
Forsikringer og abonnementer	65.000	66.097	67.000
Anden renholdelse	30.000	21.477	23.000
Personaleomkostninger	32.000	30.685	32.000
Internetregnskab	0	80	0
Foreningsomkostninger	145.000	145.451	150.000
Vedligeholdelse	75.000	34.641	75.000
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	3.356.000
	566.500	510.314	3.926.000
Omprioriteringsomkostninger	0	0	27.900
Renteudgifter, prioritetslån	233.000	234.575	314.400
Udgifter i alt	799.500	744.889	4.268.300
Årets resultat	357.200	411.751	-3.059.300
Likviditetsbudget (arbejdskapital)			
Andre ind- og udbetalinger			
Forbedringer	0	-367.066	0
Hjemtagelse af nyt lån	0	0	3.622.000
Afdrag prioritetsgæld	-182.000	-181.936	-266.000
Ændring i arbejdskapitalen	175.200	-137.251	296.700
Arbejdskapital primo	393.000	392.987	256.000
Arbejdskapital ultimo	568.200	255.736	552.700
Arbejdskapitalen kan specificeres således			
Omsætningsaktiver		968.638	
Kortfristet gæld		-712.902	
		255.736	