

Andelsboligforeningen Hvidovrevej 279 & 279 A - C

Hvidovrevej 279, 2650 Hvidovre

Årsrapport

1. januar - 31. december 2016

Penneo dokumentnøgle: DJWMX-WB0LV-TH03H-C70JS-ZL7JT-2WM1Q

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for Andelsboligforeningen Hvidovrevej 279 & 279 A - C.

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

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.

Hvidovre, den 28. marts 2017

Bestyrelse

Gert Westermann
Formand

Niels Ove Jensen

Kasper Roland Larsen

Som administrator i Andelsboligforeningen Hvidovrevej 279 & 279 A - C skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016.

Administrator

By og Bolig Administration A/S

Årsrapporten er fremlagt til godkendelse på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 26. april 2017.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Hvidovrevej 279 & 279 A - C

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Hvidovrevej 279 & 279 A - C for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

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 Hvidovrevej 279 & 279 A - C har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 medtaget resultatbudgettet for 1. januar - 31. december 2016. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen 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. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med den øverste ledelse 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 28. marts 2017

BUUS JENSEN
Statsautoriserede revisorer
CVR-nr. 16 11 90 40

Søren Tholle
Statsautoriseret revisor

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen	Andelsboligforeningen Hvidovrevej 279 & 279 A - C Hvidovrevej 279 2650 Hvidovre
	CVR-nr.: 26 27 47 29 Etableret: 19. marts 2001 Hjemsted: København Kommune Regnskabsår: 1. januar - 31. december
	Andelskapital: 640.800 Andelshavere: 18
Ejendommen	Matrikelnr: 20f Hvidovre By, Strandmark
Bestyrelse	Gert Westermann Niels Ove Jensen Kasper Roland Larsen
Administrator	By og Bolig Administration A/S, Ramsingsvej 7, Bygning SA, 1. sal, 2500 Valby
Revisor	BUUS JENSEN, Statsautoriserede revisorer
Bankforbindelser	Jyske Bank A/S Nykredit Bank A/S
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 26. april 2017

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Hvidovrevej 279 & 279 A - C er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboliglovens § 6, stk. 2, samt andelsboligforeningens 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.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser andelsboligforeningens 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 vaskeri, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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 og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indekslån samt renter af bankgæld. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

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

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførelse til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på andelsboligforeningens ejendom. Forslag om overførelse af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indekslån m.v.).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes til kostpris.

Kostprisen er det beløb, der oprindeligt er betalt med tillæg af evt. betaling for tilbygninger og forbedringer af ejendommen.

Vurderes det, at ejendommens værdi på balancedagen er lavere end kostprisen, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Nedskrivningen indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

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

Installationer og forbedringer på ejendommen	10-20 år
--	----------

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Anvendt regnskabspraksis

”Overført resultat m.v.” indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i dagsværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) samt resterende overførsel af årets resultat.

Under ”andre reserver” indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægterne indgår de reservede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Lån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse indregnes ikke i balancen, men noteoplyses under noten for prioritetsgæld i overensstemmelse med andelsboligloven.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Hensættelse til udskudt skat

Andelsboligforeningens vedtægter bestemmer, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

Øvrige noter

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 andelsboliger.

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

Anvendt regnskabspraksis

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 26. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven, samt vedtægternes § 6.

Vedtægterne bestemmer desuden, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>Budget 2016</u> (ej revideret)	<u>2015</u>
1 Boligafgift	914.757	1.068.319	1.063.004
Lejeindtægter	58.577	58.045	58.045
Øvrige indtægter	1.640	0	520
Indtægter i alt	974.974	1.126.364	1.121.569
2 Ejendomsskat og forsikringer	-134.523	-134.857	-135.474
3 Forbrugsafgifter	-51.230	-56.000	-56.650
4 Renholdelse	-78.545	-66.000	-63.809
5 Vedligeholdelse, løbende	-268.862	-250.000	-233.337
6 Administrationsomkostninger	-178.904	-132.320	-126.785
Indvendig vedligeholdelse for lejere	-2.420	-2.420	-2.420
Afskrivninger	-112.861	-112.861	-98.817
Omkostninger i alt	-827.345	-754.458	-717.292
Resultat før finansielle poster	147.629	371.906	404.277
7 Finansielle indtægter	2.083	2.000	2.576
8 Finansielle omkostninger	-245.677	-245.000	-251.255
Finansielle poster netto	-243.594	-243.000	-248.679
Årets resultat	-95.965	128.906	155.598
Årets resultat fordeles således:			
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	333.716	0	-6.445
Overført til "Andre reserver"	333.716	0	-6.445
Betalte prioritetsafdrag	157.014	156.000	153.982
Regnskabsmæssige afskrivninger af inventar	-112.861	-112.861	-98.817
Overført restandel af årets resultat	-473.834	85.767	106.878
Overført til "Overført resultat"	-429.681	128.906	162.043
I alt	-95.965	128.906	155.598

Balance 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Aktiver		
Anlægsaktiver		
9 Ejendom	7.395.129	7.395.129
10 Installationer og forbedringer	971.922	1.084.783
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>8.367.051</u>	<u>8.479.912</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>8.367.051</u>	<u>8.479.912</u>
Omsætningsaktiver		
Restancer, andelshavere	0	11.788
11 Andre tilgodehavender	0	10.826
Periodeafgrænsningsposter	58.301	57.089
Tilgodehavender i alt	<u>58.301</u>	<u>79.703</u>
12 Likvide beholdninger	<u>12.554</u>	<u>20.951</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>70.855</u>	<u>100.654</u>
Aktiver i alt	<u>8.437.906</u>	<u>8.580.566</u>

Balance 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Passiver		
Egenkapital		
13 Andelsindskud	640.800	640.800
14 Overført resultat	-933.455	-503.774
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	-292.655	137.026
15 Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	417.271	83.555
Egenkapital i alt	124.616	220.581
Gældsforpligtelser		
16 Gæld til realkreditinstitutter	7.781.195	7.948.802
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.781.195	7.948.802
Kortfristet del af langfristet gæld	164.574	153.982
17 Gæld til pengeinstitutter	173.016	76.354
Kontraktmæssig forudbetalt husleje og depositum	20.018	20.018
18 Mellemregning med andelshavere	0	4.000
19 Varmeregnskab	27.810	58.200
20 Internetregnskab	19.970	18.470
21 Vandregnskab	10.422	9.815
Indvendig vedligeholdelse for lejere	44.972	42.552
22 Anden gæld	71.313	27.792
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	532.095	411.183
Gældsforpligtelser i alt	8.313.290	8.359.985
Passiver i alt	8.437.906	8.580.566
23 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
24 Eventualforpligtelser		
25 Nøgleoplysninger		
26 Beregning af andelsværdi		

Noter

	<u>2016</u>	<u>Budget 2016</u> (ej revideret)	<u>2015</u>
1. Boligafgift			
Boligafgift	655.258	0	651.997
Boligafgift, erhverv	413.062	0	411.007
Tab på debitorer	-153.563	0	0
	<u>914.757</u>	<u>1.068.319</u>	<u>1.063.004</u>
2. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	84.357	84.357	86.061
Ejendomsforsikring	44.941	0	44.262
Glas- og kummeforsikring	3.398	0	3.359
Koll. ulykkes-/arbejdsskadeforsikring	1.827	0	1.792
Budgetterede forsikringer	0	50.500	0
	<u>134.523</u>	<u>134.857</u>	<u>135.474</u>
3. Forbrugsafgifter			
Elforbrug fællesarealer	17.119	21.000	20.080
Renovation	32.330	35.000	35.350
Rottebekæmpelse	1.781	0	1.220
	<u>51.230</u>	<u>56.000</u>	<u>56.650</u>
4. Renholdelse			
Viceværtsservice	55.126	60.000	51.399
Vinduespolering	4.250	0	4.250
Snerydning	7.763	6.000	5.554
Container	0	0	1.869
Rengøring diverse	11.406	0	737
	<u>78.545</u>	<u>66.000</u>	<u>63.809</u>

Noter

	2016	Budget 2016 (ej revideret)	2015
5. Vedligeholdelse, løbende			
VVS	14.097	0	14.448
Varmeanlæg	42.195	0	29.524
Gastech	0	0	1.875
Drift af vaskeri	0	0	804
Maler	0	0	30.187
Murer	25.416	0	0
Tømrer	16.000	0	77.187
Elektriker	40.160	0	37.138
Diverse	14.840	0	0
Udendørs fællesarealer	106.060	0	12.963
Småanskaffelser	0	0	2.711
Teknisk bistand	2.969	0	26.500
Svampeundersøgelse	7.125	0	0
Budgetteret løbende vedligeholdelse	0	250.000	0
	268.862	250.000	233.337
6. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	50.317	50.320	50.017
Administrationsomk., ekstraordinære	20.375	1.500	4.125
Udarbejdelse og revision af årsrapport	23.250	22.000	21.000
Advokathonorar	28.925	0	0
Varmeregnskabshonorar	13.320	13.000	12.874
Gebyrer m.v.	3.504	2.500	2.138
Porto	849	2.500	1.778
Bestyrelsesmøder og andre møder	6.076	7.500	3.654
Generalforsamling	0	0	162
Bestyrelsesforsikring	4.163	4.500	4.163
Arbejdsdage	0	0	606
Antenneudgifter	28.125	28.500	26.268
	178.904	132.320	126.785

Noter

	<u>2016</u>	<u>Budget 2016</u> (ej revideret)	<u>2015</u>
7. Finansielle indtægter			
Renter, pengeinstitutter	0	0	65
Offentligt tilskud	<u>2.083</u>	<u>2.000</u>	<u>2.511</u>
	<u>2.083</u>	<u>2.000</u>	<u>2.576</u>
8. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	244.976	245.000	251.255
Renter, pengeinstitutter	<u>701</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>245.677</u>	<u>245.000</u>	<u>251.255</u>

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
9. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. januar 2016	7.395.129	7.395.129
Anskaffelsessum 31. december 2016	7.395.129	7.395.129
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	7.395.129	7.395.129
Ejendomsvurdering 1. oktober 2016	24.400.000	24.400.000
10. Installationer og forbedringer		
Anskaffelsessum 1. januar 2016	1.622.620	1.341.740
Tilgang i årets løb (omstilling fra gas til fjernvarme)	0	280.880
Anskaffelsessum 31. december 2016	1.622.620	1.622.620
Afskrivninger 1. januar 2016	537.837	439.020
Årets afskrivninger	112.861	98.817
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	650.698	537.837
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	971.922	1.084.783
11. Andre tilgodehavender		
Mellemregning beboere	0	4.000
Årsopgørelse vand	0	6.826
	0	10.826
12. Likvide beholdninger		
Nykredit 5475-2004962	12.554	20.951
	12.554	20.951

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
13. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. januar 2016	640.800	640.800
	<u>640.800</u>	<u>640.800</u>
14. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2016	-503.774	-665.817
Årets overførte overskud eller underskud	-473.834	106.878
Afdrag på prioritetsgæld	157.014	153.982
Regnskabsmæssige afskrivninger	-112.861	-98.817
	<u>-933.455</u>	<u>-503.774</u>
15. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		
Reserveret 1. januar 2016	83.555	90.000
Ifølge resultatdisponering	333.716	-6.445
	<u>417.271</u>	<u>83.555</u>

Noter

16. Gæld til realkreditinstitutter

BRF rentetilpasningslån, inkonv. Opr. t.kr. 4.753, rente pt. 0,0090% pa. Rentetilpasses næste gang 01.10.2017.

BRF rentetilpasningslån, inkonv. Opr. t.kr. 3.885, rente pr. 31.12.2014 4,7285% pa. Rentetilpasses næste gang 31.12.2017, afdragsfrit indtil samme dato.

Restløbe- tid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf afdrag første år	Kursværdi
25	157.014	35.049	4.060.769	4.060.769	164.574	4.071.535
21	0	209.927	3.885.000	3.885.000	0	4.081.535
	157.014	244.976	7.945.769	7.945.769	164.574	8.153.070

Modtaget ydelsesstøtte byformyelselån

0

Noter

17. Gæld til pengeinstitutter

Jyske Bank	173.016	76.354
	<u>173.016</u>	<u>76.354</u>

18. Mellemregning med andelshavere

Depositum varme	0	2.000
Depositum vand	0	2.000
	<u>0</u>	<u>4.000</u>

19. Varmeregnskab

Indbetalt a conto	103.440	103.440
Fjernvarmeomkostning	-75.630	-45.240
	<u>27.810</u>	<u>58.200</u>

20. Internetregnskab

Primo saldo	18.470	16.970
Indbetalt a conto	6.240	6.240
Internetudgifter	-4.740	-4.740
	<u>19.970</u>	<u>18.470</u>

21. Vandregnskab

Indbetalt a conto	49.461	47.201
Vandomkostninger	-39.039	-37.386
	<u>10.422</u>	<u>9.815</u>

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
22. Anden gæld		
Revisor	22.000	21.000
Advokat	21.875	0
Forbrugsafgifter el, vand, varme	1.208	1.450
Renholdelse	6.187	4.312
Kreditorer	0	1.030
Mellemregning administrator	12.500	0
Elektriker	7.543	0
	<u>71.313</u>	<u>27.792</u>

23. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Andelsboligforeningen har deponeret ejerpantebreve på i alt 250 t.kr. til sikkerhed for kreditfaciliteter. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

24. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningen har afgivet garanti i henhold til Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5.

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle andelsboligforeningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet andelsboligforeningen som følge af en vedtægtsbestemmelse ikke kan afhænde den sidste ledige lejelejlighed. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning.

Noter

25. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Hvidovrevej 279 & 279 A - C anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Felt nr.	Boligtype	31/12 2014	31/12 2015	31/12 2016	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	1.199	1.199	15	1.199
B2	Erhvervsandele	566	566	3	566
B3	Boliglejemål	176	176	2	176
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0	0	0
B6	I alt	1.941	1.941	20	1.941

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes	Boligernes	Det	Andet
		areal (BBR)	areal (anden kilde)	oprindelige indskud	
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ?		X		

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2001
D2	Ejendommens opførelsesår	1937/1945

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffel- sesprisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			X

Noter

25. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2016 kr.	Ejendomsværdi (F2)	
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	24.400.000	12.571	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2016 kr.	Andre reserver (F3)	
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	417.271	215	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	2		
Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej	
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning ?	X		
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009) ?		X	
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom ?		X	
Forklaring på udregning:		Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.			kr. pr. m ²	
H1	Boligafgift	89.469 * 12 /	1.765	608
H2	Erhvervslejeindtægter	0 * 12 /	1.765	0
H3	Boliglejeindtægter	4.881 * 12 /	1.765	33
Forklaring på udregning:		Årets resultat m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		År 2014 kr. pr. m ²	År 2015 kr. pr. m ²	År 2016 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	92	88	-54

Noter

25. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver) pr. balancedagen		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.				kr. pr. m²
K1	Andelsværdi			8.801
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)			4.670
K3	Teknisk andelsværdi			13.471
Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
Feltnr.		År 2014	År 2015	År 2016
		kr. pr. m²	kr. pr. m²	kr. pr. m²
M1	Vedligeholdelse, løbende	125	120	139
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	125	120	139
Forklaring på udregning:		(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100		
		Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen		
Feltnr.				%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			-12
Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2014	År 2015	År 2016
		kr. pr. m²	kr. pr. m²	kr. pr. m²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	86	87	89

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor, er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

Noter

25. Nøgleoplysninger (fortsat)

	kr. pr. m² andele (B1 + B2)	kr. pr. m² i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	13.824	12.571
Anskaffelsessum (kostpris)	4.190	3.810
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	4.670	4.246
Foreslået andelsværdi	8.801	8.003
Reserver uden for andelsværdi	236	215
		kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		608
Boliglejeindtægt pr. udlejede boligm ² ultimo	4.881 *12/176	333
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		%
Vedligeholdelsesomkostninger		21
Øvrige omkostninger		43
Finansielle poster, netto		22
Afdrag		14
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		94

Noter

26. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra c, (offentlig ejendomsvurdering), samt vedtægternes § 6:

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	-292.655
Ejendommens offentlig ejendomsvurdering	24.400.000
Ejendommens kostpris	-8.367.052
	<hr/>
	15.740.293
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	7.945.769
Prioritetsgæld, kursværdi	-8.153.070
	<hr/>
	15.532.992
	<hr/>
	15.532.992
Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2016.	
Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<hr/>
	640.800
Værdi pr. fordelingstal	<hr/>
	24,24
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 12. april 2016)	<hr/>
	24,24

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Birgit Kornum

Administrator

På vegne af: By & Bolig Administration AS
Serienummer: CVR:30587766-RID:86406592
IP: 87.63.81.210
2017-03-28 06:40:16Z

NEM ID 

Kasper Roland Larsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-565655998683
IP: 194.239.94.33
2017-03-30 08:57:28Z

NEM ID 

Gert Westermann

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-534714672694
IP: 77.213.67.227
2017-03-30 19:12:46Z

NEM ID 

Niels Ove Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-079968719913
IP: 91.100.21.57
2017-04-07 06:42:51Z

NEM ID 

Søren Skouboe Tholle

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-101245561537
IP: 78.134.50.50
2017-04-10 16:46:23Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: DJWMX-WB0LV-TH03H-C70JS-ZL7IT-2WM1Q

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>