

**Andelsboligforeningen
Arkonagade 6 - 8**

Årsrapport for 2015/2016

Retur til revisor

**Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,
den 13. oktober 2016**


Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Årsrapportens godkendelse	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli 2015 - 30. juni 2016	8
Balance pr. 30. juni 2016	9
Note, andelskroneberegning	11
Noter til årsrapporten	12

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening

Arkonagade 6 - 8
CVR-nr. 17 87 44 70

Adresse

Arkonagade 6 - 8
1726 København V

Bestyrelse

Heidi Rønnow Jensen (Formand)
Christian Jørgensen
Line Dall
Marcus Flach-Jensen
Janne Nielsen

Administrator

SJELDANI Boligadministration A/S
P. Knudsens Gade 1
2450 København SV
Tlf.nr. 33 24 21 11

Revisor

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

Årsrapportens godkendelse

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2015/2016 for andelsboligforeningen **Arkonagade 6 - 8**.

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. 30. juni 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 – 30. juni 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 16. september 2016

Bestyrelse



Heidi Rønnow Jensen



Christian Jørgensen

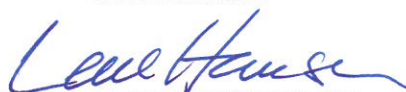


Line Dall

Marcus Flach-Jensen

Janne Nielsen

Administrator



SJELDANI Boligadministration A/S

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i andelsboligforeningen Arkonagade 6 - 8

Vi har revideret årsregnskabet for andelsboligforeningen **Arkonagade 6 - 8** for regnskabsåret 1. juli 2015 – 30. juni 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.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Konklusion

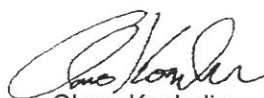
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 – 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

København, den 16. september 2016

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 34 20 99 36



Claus Koskelin

statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for andelsboligforeningen Arkonagade 6 - 8 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, ventelistegebyrer 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.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 1. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven 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 andelskroneberegning kan således anvendes indtil næste generalforsamling medmindre der er sket værdireguleringer i nedadgående retning. Værdireguleringen opgøres ved en midtvejsregulering af andelskronen.

Anvendt regnskabspraksis

Nøgletal og nøgleoplysninger

Nøgleoplysninger

De i note 22 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.

Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Note	Indtægter	Ikke revideret		
		2015/2016	budget 2015/2016	2014/2015
2	Boligafgift	697.078	697.078	697.078
3	Lejeindtægter	3.000	3.000	3.000
4	Øvrige indtægter	7.787	10.000	10.490
		<u>707.865</u>	<u>710.078</u>	<u>710.568</u>
	Omkostninger			
	Ejendomsskat	64.041	61.996	60.131
	Elforbrug	6.978	7.500	7.248
	Fjernvarme	81.696	70.000	69.759
	Vandforbrug, 1.028 m ³ (1.036 m ³)	39.985	40.000	38.038
	Renovation	51.700	52.677	53.139
5	Forsikringer og abonnementer	28.726	31.000	30.921
6	Anden renholdelse	0	0	670
	Gårdlaug	25.138	25.138	25.138
	Trappevask	1.200	15.000	7.033
7	Foreningsomkostninger	100.640	94.000	107.640
	Fibernet	58.938	0	0
8	Vedligeholdelse	117.601	50.000	6.624
	Udskiftning af faldstammer	277.500	0	0
		<u>854.143</u>	<u>447.311</u>	<u>406.341</u>
	Resultat før finansielle poster	-146.278	262.767	304.227
	Låneomkostninger incl. kursgevinster	0	0	-16.232
9	Finansielle indtægter	139	0	216
10	Finansielle omkostninger	-78.759	-115.747	-99.515
	Årets resultat	<u>-224.898</u>	<u>147.020</u>	<u>188.696</u>
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til "Andre reserver"	-250.000	0	0
	Betalte prioritetsafdrag	115.536	110.052	110.052
	Overført restandel af årets resultat	-90.434	36.968	78.644
	Disponeret i alt	<u>-224.898</u>	<u>147.020</u>	<u>188.696</u>

Balance pr. 30. juni 2016

Note	Aktiver	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
11	Ejendommen matr. nr. 1341 Udenbys Vester Kvarter, dagsværdi pr. 30. juni 2016	<u>20.900.000</u>	<u>20.900.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>20.900.000</u>	<u>20.900.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
12	Tilgodehavender	96.720	111.634
19	Varmeregnskab	22.009	52.619
	Forudbetalte omkostninger	<u>29.929</u>	<u>30.070</u>
		<u>148.658</u>	<u>194.323</u>
13	Likvide beholdninger	<u>369.312</u>	<u>570.802</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>517.970</u>	<u>765.125</u>
	Aktiver i alt	<u>21.417.970</u>	<u>21.665.125</u>

Balance pr. 30. juni 2016

Note	Passiver	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
	Egenkapital		
14	Andelsindskud	<u>249.300</u>	<u>249.300</u>
	Reserver		
15	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	17.772.100	17.772.100
16	Overført resultat mv.	<u>581.980</u>	<u>556.878</u>
		<u>18.354.080</u>	<u>18.328.978</u>
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
17	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	0	250.000
17	Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder	<u>0</u>	<u>0</u>
		<u>0</u>	<u>250.000</u>
	Egenkapital i alt	<u>18.603.380</u>	<u>18.828.278</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
18	Prioritetsgæld	<u>2.692.994</u>	<u>2.808.530</u>
		<u>2.692.994</u>	<u>2.808.530</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Afregning salg af andele	93.350	0
20	Øvrig gæld	<u>28.246</u>	<u>28.317</u>
		<u>121.596</u>	<u>28.317</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>2.814.590</u>	<u>2.836.847</u>
	Passiver i alt	<u>21.417.970</u>	<u>21.665.125</u>
1	Andelskroneberegning		
21	Eventualforpligtelse		
22	Nøgleoplysninger og nøgletal		

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 30. juni 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	3.129.646
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom	ej vurderet
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2015	20.900.000

Reserver jf. regnskabet 18.354.080

Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning) 0

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt c ovenfor	20.900.000	
Bogført værdi	<u>20.900.000</u>	<u>0</u>
		18.354.080

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	2.692.994	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>2.763.842</u>	<u>-70.848</u>

Merværdi til fordeling på solgte andele 18.283.232

Andelshavere antal kvm 1.385

Dette giver et tillæg på 13.201

Oprindelig andelsindskud 180

Andelskroneværdi pr. 30. juni 2016 pr. m² 13.381

Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til 13.381

Andelskronen har udviklet sig således:

Værdi pr. 30. juni 2016	kr.	13.381
Værdi pr. 30. juni 2015	kr.	13.458
Værdi pr. 30. juni 2014	kr.	13.284
Værdi pr. 30. juni 2013	kr.	13.283
Værdi pr. 30. juni 2012	kr.	13.617

	<u>Indskud</u>	<u>Andelsværdi</u>
2 værelseslejligheder á 61 m ²	10.980	816.241
2½ værelseslejligheder á 75 m ²	13.500	1.003.575
3 værelseslejligheder á 80 m ²	14.400	1.070.480
4½ værelseslejligheder á 136 m ²	24.480	1.819.816

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret		
		budget		
		2015/2016	2015/2016	2014/2015
2.	Boligafgifter			
	Boligafgifter, boliger	697.078	697.078	697.078
		<u>697.078</u>	<u>697.078</u>	<u>697.078</u>
3.	Lejeindtægter			
	Lejeindtægter, kælder/loft	3.000	3.000	3.000
		<u>3.000</u>	<u>3.000</u>	<u>3.000</u>
4.	Øvrige indtægter			
	Vaskeriindtægter	7.787	10.000	6.550
	Refusion forsikring	0	0	3.940
		<u>7.787</u>	<u>10.000</u>	<u>10.490</u>
5.	Forsikringer og abonnemeter			
	Ejendomsforsikring	25.687	28.000	27.956
	Arbejdsskade	3.039	3.000	2.965
		<u>28.726</u>	<u>31.000</u>	<u>30.921</u>
6.	Anden renholdelse			
	Diverse renholdelse	0	0	670
		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>670</u>
7.	Foreningsomkostninger			
	Generalforsamling og møder	143	1.000	499
	Beboeraktiviteter	8.645	0	0
	Kontorhold, porto og gebyrer	5.543	8.700	8.689
	Gaver og blomster	2.373	1.000	4.074
	Abonnement ABF	3.601	3.600	3.562
	Bestyrelsesgodtgørelse	11.200	13.000	9.600
	Revision og regnskab	17.094	15.600	16.594
	Andelsboligforeningens nøgletal jf. lovkrav, revisor	1.250	1.000	1.250
	Administrationshonorar	25.000	25.000	39.727
	Andelsboligforeningens nøgletal jf. lovkrav, administrator	1.075	0	12.500
	Øvrige administrationsomkostninger	12.597	14.800	0
	Varmeregnskab	8.454	7.500	7.378
	Varme egne lokaler	3.665	2.800	2.727
	Diverse øvrige udgifter	0	0	1.040
		<u>100.640</u>	<u>94.000</u>	<u>107.640</u>

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret		
	budget		
	<u>2015/2016</u>	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
8. Vedligeholdelse			
Tømrer og snedker	15.864		0
Elektriker	24.461		3.089
Centralvarmeanlæg	37.621		947
VVS-sanitet, vandrør mv.	12.340		0
Låsesmed	15.145		0
Haveanlæg	2.676		2.588
Vaskeri	9.494		0
Budgetteret vedligeholdelse		50.000	
	<u>117.601</u>	<u>50.000</u>	<u>6.624</u>
9. Finansielle indtægter			
Renteindtægter, bank	139	0	216
	<u>139</u>	<u>0</u>	<u>216</u>
10. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	78.759	115.747	99.515
	<u>78.759</u>	<u>115.747</u>	<u>99.515</u>

Noter til årsrapporten

11. Ejendommen matr. nr. 1341 Udenbys Vester Kvarter, dagsværdi pr. 30. juni 2016

	<u>Købspris</u>	<u>Forbedringer</u>	<u>Installationer</u>	<u>Ejendom i alt</u>
Kostpris primo	3.101.710	90.850	27.936	3.220.496
Tilgang	0	0	0	0
Afgang	0	-90.850	0	-90.850
Kostpris ultimo	<u>3.101.710</u>	<u>0</u>	<u>27.936</u>	<u>3.129.646</u>
Afskrivninger primo	0	0	1.746	1.746
Årets afskrivninger	0	0	0	0
Afskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1.746</u>	<u>1.746</u>
Opskrivninger primo	17.772.100	0	0	17.772.100
Årets opskrivninger	0	0	0	0
Tilbageført opskrivning	0	0	0	0
Opskrivninger ultimo	<u>17.772.100</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>17.772.100</u>
Regnskabsmæssig værdi	<u>20.873.810</u>	<u>0</u>	<u>26.190</u>	<u>20.900.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 30. juni 2016 i henhold til den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2015, som udgør kr. 20.900.000. Den offentlige vurdering er vurderet anvendelig som indikator for dagsværdien.

Ved anvendelse af den offentlige ejendomsvurdering som dagsværdi har vi beregnet en afkastprocent på 2,11%.

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

12. Tilgodehavender	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
Restance	0	14.914
Mellemregning fraflyttere	5.870	5.870
Malene E. Jendresen - badeværelse	90.850	90.850
	<u>96.720</u>	<u>111.634</u>

Noter til årsrapporten

13. Likvide beholdninger	2015/2016	2014/2015
Kasse	520	2.877
Danske Bank, driftskonto	368.792	567.925
	<u>369.312</u>	<u>570.802</u>
14. Andelsindskud		
Saldo primo	249.300	249.300
	<u>249.300</u>	<u>249.300</u>
15. Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Opskrivning primo	17.772.100	17.772.100
Årets opskrivning	0	0
Årets nedskrivning	0	0
	<u>17.772.100</u>	<u>17.772.100</u>
16. Overført resultat mv.		
Tidligere års resultat	556.878	368.182
Betalte prioritetsafdrag	115.536	110.052
Overført restandel af årets resultat	-90.434	78.644
	<u>581.980</u>	<u>556.878</u>
17. Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Saldo primo	250.000	250.000
Årets hensættelse	0	0
Anvendt af årets hensættelse	-250.000	0
	<u>0</u>	<u>250.000</u>
Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder		
Saldo primo	0	0
Årets hensættelse	0	0
Anvendt af årets hensættelse	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter til årsrapporten

18. Prioritetsgæld

Nr.	<u>Restgæld</u>	<u>Obligations- restgæld</u>	<u>kurs</u>	<u>Kursværdi</u>
3 Nykredit, 2,2980% kontantlån	2.692.994	2.763.842	100,0000	2.763.842
	<u>2.692.994</u>	<u>2.763.842</u>		<u>2.763.842</u>

Nr.	<u>Renter og bidrag</u>	<u>Afdrag i året</u>	<u>Kortfristet andel af prioritets- gæld</u>
3 Nykredit, 2,2980% kontantlån	78.759	115.536	118.000
	<u>78.759</u>	<u>115.536</u>	<u>118.000</u>

Nr. Låneoplysninger	<u>Restløbetid</u>	<u>Resterende afdrags- frihed</u>	<u>Rente- tilpasning</u>
3 Nykredit, 2,2980% kontantlån	18 3/4 år	-	-

19. Varmeregnskab

	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
Varme indbetalt aconto	26.400	26.300
Køb af varme	-56.422	-84.687
Uafregnet varmeregnskab tidligere år	8.013	5.768
	<u>-22.009</u>	<u>-52.619</u>

20. Øvrig gæld

Grant Thornton	18.344	17.844
Forudbetalt boligafgift	7.002	0
Diverse regninger	2.900	10.473
	<u>28.246</u>	<u>28.317</u>

Noter til årsrapporten

21. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 2.692.994, er der stillet sikkerhed på kr. 2.865.000 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 30. juni 2016 på kr. 20.900.000.

Ejerpantebreve i ejendommen matr. nr. 1341 Udenbys Vester Kvarter, kr. 150.000 til sikkerhed for engagement med Danske Bank.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter jf. foreningens vedtægter § 5 alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset stk. 1 personligt og pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

Andelshaverne hæfter ikke for kassekredit i Danske Bank.

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for lån i Nykredit.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 22 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Noter til årsrapporten

22. 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	19	1.385
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0
		19	1.385
B5	Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	0	281
B6	I alt	19	1.666

	Fordelingstal	BBR	Opmålt areal	Indskud	Andet
C1	Fordelingstal benyttet opgørelse andelsværdi	x			
C2	Fordelingstal benyttet ved opgørelse boligafgiften	x			
C3					
D1	Stiftelsesår			1994	
D2	Ejendommens opførelsesår			1905	
	Hæftelser				
E1	Hæfter andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen				Nej
E2					

F1 **Anvendt vurderingsprincip** Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2015

		Kr.	Gns. kr. pr. kvm
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	20.900.000	12.545
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0,00%	

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

22. Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal		Gns. kr. / pr. andels kvm	kr. / kvm
H1	Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm	503	503
	Boligafgift erhvervsandel i gns. pr. andelskvm / erhvervsandelskvm		
H2	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm	0	0
H3	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boligelejekvm	0	0
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):			
		Kr.	I pct.
	Vedligeholdelsesomkostninger	117.601	11%
	Øvrige omkostninger	736.542	70%
	Finansielle poster, netto	78.620	7%
	Afdrag	115.536	11%
	I alt	<u>1.048.299</u>	<u>100%</u>
	Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>98%</u>
		Forrige år	Sidste år
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	<u>117</u>	<u>136</u>
			I år
			<u>-162</u>
Beregnete nøgletal for foreningen:		Kr. pr. kvm andel	Kr. pr. kvm total
	Offentlig ejendomsvurdering	15.090	12.545
	Valuarvurdering	ej vurderet	ej vurderet
	Anskaffelsessum (kostpris)	2.260	1.879
K1	Foreslået andelsværdi	13.381	
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	1.658	
K3	Teknisk andelsværdi	15.039	
	Reserver uden for andelsværdi	0	
		Forrige år	Sidste år
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	28	4
M2	Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm (<i>Særlig vedligeholdelse</i>)	<u>0</u>	<u>0</u>
M3	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	<u>28</u>	<u>4</u>
P	Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i % (<i>gæld defineres som samlet gældsforpligtelse</i>)		87%
		Forrige år	Sidste år
R	Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	<u>75</u>	<u>79</u>
			<u>83</u>