

# GLB REVISION

## Andelsboligforeningen Århusgade 23 m.fl.

### Årsrapport for 2016

### 38. regnskabsår

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
GENERELLE OPLYSNINGER	1
BESTYRELSESPÅTEGNING	2
DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING	3-5
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	6-9
RESULTATOPGØRELSE	10-11
AKTIVER	12
PASSIVER	13
NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE	14-17
NOTER TIL BALANCE	18-22
ØVRIGE NOTER	23-30
LIKVIDITETSOVERSIGT	31
BUDGET FOR ÅRET 2017	32-34

## Generelle oplysninger

### **NAVN**

Andelsboligforeningen Århusgade 23 m.fl.  
Århusgade 23-27 Randersgade 55  
2100 København Ø  
Matrikelnummer: Udenbys Klædebo Kvarter, København 2912 m.fl.  
CVR-nr. 28 99 34 47

### **BESTYRELSE**

Jacob Hygom (formand)  
Asger Johansen  
Heidi V. Sørensen  
Christoffer Ruø Rasmussen  
Julie Arildsen

### **ADMINISTRATOR**

By og Bolig Administration AS  
Ramsingsvej 7, Bygning SA 1. sal  
2500 Valby  
Telefon 35 35 75 03  
Telefax 35 35 75 13  
E-mail: [post@bygobolig.com](mailto:post@bygobolig.com)

### **REVISION**

GLB REVISION  
Statsautoriserede Revisorer A/S  
Fændediget 13  
4600 Køge  
Telefon 56 65 52 52  
Telefax 56 65 94 52  
E-mail: [koege@glb.dk](mailto:koege@glb.dk)

### **Bestyrelsespåtegning**

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2016 for Andelsboligforeningen Århusgade 23 m.fl..

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Endvidere oplyses, at alle aktuelle forpligtelser og eventualforpligtelser er indarbejdet og oplyst i årsrapporten, herunder kautions-, garanti- og lignende forpligtelser.

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 8. februar 2017

#### **Administrator:**

By og Bolig Administration AS

#### **Bestyrelse:**

Jacob Hygom  
(formand)

Asger Johansen

Heidi V. Sørensen

Christoffer Ruø Rasmussen

Julie Arildsen

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Århusgade 23 m.fl.

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Århusgade 23 m.fl. for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, likviditetsoversigt og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 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. december 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter og likviditetsoversigt for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og 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.

### **Fremhævelser af forhold vedrørende revisionen**

Andelsboligforeningen Århusgade 23 m.fl. har som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter for regnskabsåret 2016 valgt at medtage det af ledelsen pr. 26. april 2016 godkendte resultatbudget for 2016. Resultatbudgettet har, som det også 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, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og 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 for 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, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

### **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 regnskabsbrugerne 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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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, samt 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.

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.

**Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

Køge, den 8. februar 2017

**GLB REVISION**

**Statsautoriserede Revisorer A/S**

CVR-nr. 30 82 19 63

Søren Windahl

statsautoriseret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Århusgade 23 m.fl. er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelsen nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningsloven § 6, stk. 2, samt andelsboligforeningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig. Der er derfor i årsrapporten indarbejdet en opgørelse af årets resultat med fradrag af betalte prioritetsafdrag og med fradrag af hensættelser for året.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## **RESULTATOPGØRELSEN**

### **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 budgettet har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

### **Indtægter**

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter bortset fra boligafgift og lejeindtægter, indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i resultatopgørelsen.

### **Omkostninger**

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Væsentlige resultatposter er periodiseret pr. statusdagen.

### **Finansielle poster**

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

## Anvendt regnskabspraksis

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

Låneomkostninger og eventuelt kurstab ved låneoptagelsen er udgiftsført i det år hvor lånet hjemtages, når beløbene anses for uvæsentlige. Væsentlige låneomkostninger og kurstab fordeles derimod over lånets samlede løbetid.

### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets 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 foreningens ejendom.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Det vurderes, at den senest kendte offentlige ejendomsvurdering med tillæg af værdien af forbedringsarbejder på ejendommen afholdt efter vurderingstidspunktet kan være en indikator for dagsværdien af foreningens ejendom, og ejendommen indgår i årsrapporten til denne værdi.

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 foreningens ejendom.

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

### Anvendt regnskabspraksis

Inventar, driftsmateriel m.v. 10 år

#### **Tilgodehavender**

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

#### **Egenkapital**

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat.

#### **Prioritetsgæld**

Prioritetsgæld måles til den faktiske restgæld. Låneomkostninger og kurstab ved låneoptagelse er blevet udgiftsført på tidspunktet for lånets optagelse, idet beløbene er anset for relativt uvæsentlige.

Eventuelt væsentlige låneomkostninger og kurstab, som ikke udgiftsføres på låneoptagelsestidspunktet, fordeles og udgiftsføres over lånets samlede løbetid. Det endnu ikke udgiftsførte restbeløb pr. statusdagen medtages i årsrapporten under prioritetsgæld.

#### **Øvrige gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

#### **Hensættelse til udskudt skat**

Foreningen har ikke til hensigt at ophøre med at være skattepligtig idet foreningen påregner, 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 fremførelse.

#### **ØVRIGE NOTER**

##### **Nøgletal**

De i note 25 anførte nøgletal har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold.

### Anvendt regnskabspraksis

#### **Nøgleoplysninger**

De i note 27 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.

#### **Andelsværdi**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 26. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne.

I vedtægterne bestemmes, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

**Resultatopgørelse for 2016**

	Note	Realiseret 2016 kr.	Budget 2016 (ej revideret) kr.	Realiseret 2015 kr.
<b>Indtægter:</b>				
Boligafgift	1	1.482.283	1.482.300	1.482.283
Lejeindtægter	2	193.917	192.400	192.431
Andre indtægter	3	0	0	1.000
<b>INDTÆGTER I ALT</b>		<b>1.676.200</b>	<b>1.674.700</b>	<b>1.675.714</b>
<b>Omkostninger:</b>				
Ejendomsskat og forsikringer	4	189.841	188.200	178.543
Forbrugsafgifter	5	193.796	232.900	233.325
Renholdelse	6	91.513	91.000	90.203
Vedligeholdelse, løbende	7	137.252	200.000	93.404
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	8	118.615	200.000	153.750
Arbejdsweekend	9	3.587	3.000	0
Vaskeriregnskab	10	24.596	15.000	30.882
Administrationsomkostninger	11	147.235	134.500	141.922
Øvrige foreningsomkostninger	12	29.765	44.000	37.859
Badeklub	13	18.804	0	1.672
Afskrivning inventar m.v.		4.910	4.900	4.910
<b>OMKOSTNINGER I ALT</b>		<b>959.914</b>	<b>1.113.500</b>	<b>966.470</b>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>		<b>716.286</b>	<b>561.200</b>	<b>709.244</b>
Finansielle omkostninger	14	295.793	293.800	634.457
<b>FINANSIELLE POSTER, NETTO</b>		<b>295.793</b>	<b>293.800</b>	<b>634.457</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>420.493</b>	<b>267.400</b>	<b>74.787</b>

**Resultatopgørelse for 2016**

	<u>Note</u>	Realiseret 2016 kr.	Budget 2016 (ej revideret) kr.	Realiseret 2015 kr.
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>				
Overført til næste år		420.493	267.400	74.787
<b>DISPONERET I ALT</b>		<b>420.493</b>	<b>267.400</b>	<b>74.787</b>

---o0o---

**Opgørelse af årets resultat med fradrag af  
prioritetsafdrag og hensættelser:**

Overført til næste år		420.493	267.400	74.787
Betalte prioritetsafdrag		-226.646	-226.600	-218.416
Af årets resultat er der anvendt til ekstraordinær genopretning og reovering af ejendommen		118.615	200.000	153.750
<b>Resultat af ordinær drift</b>		<b>312.462</b>	<b>240.800</b>	<b>10.121</b>
Ekstraordinære udgifter til genopretning og reovering		-118.615	-200.000	-153.750
<b>Årets resultat med fradrag af prioritets- afdrag og hensættelser</b>		<b>193.847</b>	<b>40.800</b>	<b>-143.629</b>

**Balance pr. 31. december 2016****- AKTIVER -**

	<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
		kr.	kr.
Ejendommen, matr. nr. Udenbys Klædebo Kvarter, København 2912 (Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2014 kr. 41.500.000)	15	41.500.000	41.500.000
Inventar, driftsmateriel m.v.	16	30.288	35.198
<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>		<b>41.530.288</b>	<b>41.535.198</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		<b>41.530.288</b>	<b>41.535.198</b>
Beboerkonto		229	0
Forudbetalte omkostninger	17	23.175	23.350
<b>TILGODEHAVENDER</b>		<b>23.404</b>	<b>23.350</b>
<b>LIKVIDE BEHOLDNINGER</b>	18	<b>855.952</b>	<b>644.448</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		<b>879.356</b>	<b>667.798</b>
<b>AKTIVER</b>		<b>42.409.644</b>	<b>42.202.996</b>

**Balance pr. 31. december 2016****- P A S S I V E R -**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>Egenkapital excl. andre reserver</b>			
Andelsindskud		60.600	60.600
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		33.573.016	33.573.016
Overført resultat m.v.		-1.580.587	-2.001.080
<b>Egenkapital excl. andre reserver</b>		<u>32.053.029</u>	<u>31.632.536</u>
<b>EGENKAPITAL</b>	19	<u>32.053.029</u>	<u>31.632.536</u>
Prioritetsgæld	20	10.220.087	10.446.731
Deposita		57.972	57.343
Varmeregnskab	21	40.342	41.956
Beboerkonto		1.116	0
Mellemregning administrator		4.536	0
Øvrig gæld	22	32.562	24.430
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	23	<u>10.356.615</u>	<u>10.570.460</u>
<b>PASSIVER</b>		<u>42.409.644</u>	<u>42.202.996</u>

**Eventualforpligtelser m.v., nøgletal, andelsværdier og lovkrævede nøgleoplysninger, note 24-25-26-27**

**Noter til resultatopgørelse for 2016**

	<b>Realiseret 2016 kr.</b>	<b>Budget 2016 (ej revideret) kr.</b>	<b>Realiseret 2015 kr.</b>
<b><u>Note 1. Boligafgift</u></b>			
Boligafgift - medlemmer	1.344.034	1.344.000	1.344.034
Boligafgift - erhverv	138.249	138.300	138.249
	<b>1.482.283</b>	<b>1.482.300</b>	<b>1.482.283</b>
<b><u>Note 2. Lejeindtægter</u></b>			
Lejeindtægter, beboelseslejemål - klubværelser	153.363	152.900	152.918
Lejeindtægter, erhvervslejemål	40.554	39.500	39.513
	<b>193.917</b>	<b>192.400</b>	<b>192.431</b>
<b><u>Note 3. Andre indtægter</u></b>			
Andre indtægter	0	0	1.000
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.000</b>
<b><u>Note 4. Ejendomsskat og forsikringer</u></b>			
Ejendomsskatter	140.192	140.200	131.512
Forsikringer	49.649	48.000	47.031
	<b>189.841</b>	<b>188.200</b>	<b>178.543</b>
<b><u>Note 5. Forbrugsafgifter</u></b>			
Vandafgift	54.001	75.000	74.962
Renovation	102.878	102.900	105.166
Elforbrug fællesarealer	36.917	55.000	53.197
	<b>193.796</b>	<b>232.900</b>	<b>233.325</b>

**Noter til resultatopgørelse for 2016**

	Realiseret 2016 kr.	Budget 2016 (ej revideret) kr.	Realiseret 2015 kr.
<b><u>Note 6. Renholdelse</u></b>			
Trappevask	82.500	81.000	80.625
Snerydning	8.013	10.000	5.703
Anden renholdelse	1.000	0	3.875
	<b>91.513</b>	<b>91.000</b>	<b>90.203</b>
<b><u>Note 7. Vedligeholdelse, løbende</u></b>			
Varmeanlæg	6.134		7.163
Låseservice	12.660		9.342
Elektriker	30.757		2.221
Maler	18.998		0
Tømrer	0		21.477
VVS	47.424		14.768
Kloakarbejde	0		31.561
Fælles gårdanlæg	6.400		0
Gårdsplads og vej	309		4.648
Antenne	5.437		1.200
Andre installationer	2.689		0
Anden vedligeholdelse	6.444		1.024
	<b>137.252</b>	<b>200.000</b>	<b>93.404</b>
<b><u>Note 8. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</u></b>			
Maling af vinduer og renovering facade	0	0	153.750
Kloakarbejde	118.615	200.000	0
	<b>118.615</b>	<b>200.000</b>	<b>153.750</b>
<b><u>Note 9. Arbejdsweekend</u></b>			
Afholdte udgifter	3.587	3.000	0
Nettounderskud	<b>3.587</b>	<b>3.000</b>	<b>0</b>

**Noter til resultatopgørelse for 2016**

	Realiseret <b>2016</b> <hr/> kr.	Budget <b>2016</b> (ej revideret) <hr/> kr.	Realiseret <b>2015</b> <hr/> kr.
<b><u>Note 10. Vaskeri</u></b>			
Vaskeriindtægt	-44.840	-42.000	-49.303
Afholdte udgifter, service, reparationer og TDC	29.415	19.000	42.216
Afholdte udgifter, el	20.171	20.000	19.533
Afholdte udgifter, vand	17.645	17.000	16.555
Afholdte udgifter, varme	2.205	1.000	1.881
<b>Nettounderskud</b>	<b>24.596</b>	<b>15.000</b>	<b>30.882</b>
<b><u>Note 11. Administrationsomkostninger</u></b>			
Administrationshonorar	84.950	85.000	84.444
Administrationshonorar, nøgleoplysninger, låneomlægning	5.250	0	10.250
Revision og regnskabsmæssig assistance	20.000	20.000	19.400
Revisor deltagelse i møde	2.000	2.000	1.994
Revision deltagelse i møde 2016 ikke afsat	3.753	0	453
Advokat salærer	5.250	0	0
Varmeregnskabshonorar	18.704	19.000	18.126
Gebyrer m.v.	3.858	5.000	3.955
Byg Erfa	3.470	3.500	3.300
	<b>147.235</b>	<b>134.500</b>	<b>141.922</b>

**Noter til resultatopgørelse for 2016**

	Realiseret <b>2016</b> kr.	Budget <b>2016</b> (ej revideret) kr.	Realiseret <b>2015</b> kr.
<b><u>Note 12. Øvrige foreningsomkostninger</u></b>			
Kontorartikler	11.266	5.000	3.105
Møder og generalforsamling	0	15.000	12.383
Telefon	0	0	8
ABF kontingent	7.630	8.000	7.552
Tilskud til kurser og fester	0	1.000	412
Kørsel	0	0	211
Ejendommens andel i varmeudgifter	10.869	15.000	14.188
	<b>29.765</b>	<b>44.000</b>	<b>37.859</b>
<b><u>Note 13. Badeklub</u></b>			
Indgåede bidrag	-13.200	0	-13.600
Badeklub varmeudgifter	655	0	1.709
Afholdte udgifter	1.566	0	0
Badeklub vandudgifter	29.783	0	13.563
<b>Nettounderskud</b>	<b>18.804</b>	<b>0</b>	<b>1.672</b>
<b><u>Note 14. Finansielle omkostninger</u></b>			
Prioritetsrenter og bidrag	295.695	293.800	319.354
Omkostninger ved omprioritering	0	0	24.204
Kurstab ved indfrielse af kontantlån	0	0	290.899
Andre renter	98	0	0
	<b>295.793</b>	<b>293.800</b>	<b>634.457</b>

**Noter til balance pr. 31. december 2016**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
<b><u>Note 15. Ejendommen, matr. nr. Udenbys Klædebo Kvarter, København 2912 m.fl.</u></b>		
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. januar	41.500.000	41.500.000
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b>41.500.000</b>	<b>41.500.000</b>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2016. Det vurderes, at den senest kendte offentlige ejendomsvurdering med tillæg af værdien af forbedringsarbejder på ejendommen afholdt efter vurderingstidspunktet kan være en indikator for dagsværdien af foreningens ejendom, og ejendommen indgår i årsrapporten til denne værdi.

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2014 udgør kr. 41.500.000, og da der ikke er afholdt forbedringsarbejder efter denne dato, er ejendommen værdiansat til kr. 41.500.000.

Det må antages, at den offentlige ejendomsvurdering, er følsom overfor renteudsving. Følsomhedsanalyse fremgår af note 26.

Ejendommen er ikke valuarvurderet pr. 31. december 2016.

**Note 16. Inventar, driftsmateriel m.v.**

Kostpris pr. 1. januar	152.802	152.802
Kostpris pr. 31. december	152.802	152.802
Akkumulerede afskrivninger pr. 1. januar	117.604	112.694
Årets afskrivning	4.910	4.910
Akkumulerede afskrivninger pr. 31. december	122.514	117.604
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b>30.288</b>	<b>35.198</b>
Forventet levetid, år	10	10

**Noter til balance pr. 31. december 2016**

	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b><u>Note 17. Forudbetalte omkostninger</u></b>		
Forudbetalte omkostninger ABF	5.766	5.708
Forudbetalt Nortec	473	514
Forudbetalt Hofor	16.936	17.128
	<u>23.175</u>	<u>23.350</u>
<b><u>Note 18. Likvide beholdninger</u></b>		
Nordea, nr. 0401 318 290	832.493	605.785
Nykredit, nr. 5471 701 6311	15.879	34.552
Kassebeholdning	7.580	4.111
	<u>855.952</u>	<u>644.448</u>
<b><u>Note 19. Egenkapital</u></b>		
<b>Andelsindskud</b>		
Saldo pr. 1. januar	60.600	60.600
Saldo pr. 31. december	<u>60.600</u>	<u>60.600</u>
<b>Reserve for opskrivning af foreningens ejendom</b>		
Saldo pr. 1. januar	33.573.016	33.573.016
Saldo pr. 31. december	<u>33.573.016</u>	<u>33.573.016</u>
<b>Overført resultat m.v.</b>		
Saldo pr. 1. januar	- 2.001.080	- 2.075.867
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering	420.493	74.787
Saldo pr. 31. december	<u>- 1.580.587</u>	<u>- 2.001.080</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u>32.053.029</u>	<u>31.632.536</u>

**Noter til balance pr. 31. december 2016**

<u>2016</u>	<u>2015</u>
kr.	kr.

**Note 20. Prioritetsgæld**

De enkelte prioritetslån er nærmere beskrevet på næste side.

	<u>Nykredit</u>	<u>Nykredit</u>	<u>Nykredit</u>	
	<u>Lån nr. 27</u>	<u>Lån nr. 29</u>	<u>Lån nr. 31</u>	<u>I alt</u>
Restløbetid år	17	24	28	
Renter og bidrag	5.924	10.910	278.861	<u>295.695</u>
Betalt afdrag i året	40.605	0	186.041	<u>226.646</u>
Nominel restgæld	704.238	1.339.000	8.176.849	<u>10.220.087</u>
Obligationsrestgæld	704.238	1.329.864	8.460.534	<u>10.494.636</u>
Kurs	100	100	100	
Kursværdi	705.245	1.335.995	8.460.534	<u>10.501.774</u>
Næste års afdrag	41.415	0	191.252	<u>232.667</u>

**Noter til balance pr. 31. december 2016**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
---o0o---		
Renter og bidrag i alt		295.695
Rente m.v. i alt vedr. prioritetsgæld		<u>295.695</u>
Betalt afdrag i alt		226.646
Nominel restgæld i alt		10.220.087
Kursværdi i alt		10.501.774
Næste års afdrag i alt		232.667

**Nykredit Lån nr. 27**

Tilpasningslån. Oprindelig kr. 1.081.000. Rente pr. den 31. december 2015 0,5202 pct. p.a. Inkonvertibelt lån med rentetilpasning hvert år, næste gang den 1. januar 2017 med kurs 100,1430. Lånet er med afdrag.

**Nykredit Lån nr. 29**

Tilpasningslån. Oprindelig kr. 1.339.000. Rente pr. den 31. december 2015 0,1266 pct. p.a. Inkonvertibelt lån med rentetilpasning hvert år, næste gang den 1. januar 2017 med kurs 100,4610. Lånet er afdragsfrit.

**Nykredit Lån nr. 31**

Kontantlån, oprindelig kr. 8.454.000. Obligationsrente 2,5 pct. p.a. Kontantlånsrente 2,7724 pct. p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks. kurs 100. Annuitetslån med afdrag.

**Note 21. Varmeregnskab**

Indbetalt aconto	104.052	103.122
Fjernvarmeomkostning	<u>63.088</u>	<u>63.166</u>
	<u>-40.964</u>	<u>-39.956</u>
Varmeefterbetaling	<u>622</u>	<u>-2.000</u>
Varmeregnskab i alt	<u>-40.342</u>	<u>-41.956</u>

**Noter til balance pr. 31. december 2016**

	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b><u>Note 22. Øvrig gæld</u></b>		
Revision og regnskabsmæssig assistance	20.000	19.400
Revisor deltagelse i møde	2.000	0
Dong Energy	<u>10.562</u>	<u>5.030</u>
	<u>32.562</u>	<u>24.430</u>

**Note 23. Gældsforpligtelser**

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 9.987.420 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld reduceret med afdrag i førstkommende år. Der henvises i øvrigt til note 20.

Foreningen har pr. 31. december 2016 ingen aftale om rentesikring (renteswap).

**Note 24. Eventualforpligtelser m.v.**

Sikkerhedsstillelser: Der er på foreningens ejendom tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 1.700.000.

Ejerpantebrevet er håndpantset til Nordea Bank, som sikkerhed for, hvad andelsboligforeningen til enhver tid af hvilken som helst årsag bliver banken skyldig.

Foreningens andelshavere: Foreningens andelshavere hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Afgivne garantier: Der er ikke stillet garanti for andelshaveres banklån, ligesom foreningen i øvrigt ikke har påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser.

Ejendomsavancebeskatning: I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået fra og med den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningen ikke har til hensigt at afhænde sidste udlejede lejlighed eller erhvervslejemål. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Der er afhændet 0 lejligheder siden den 19. maj 1994, og foreningen udlejer fortsat 8 lejligheder og 1 erhvervslejemål til ikke-medlemmer.

I henhold til vedtægternes § 31, stk. 5 oplyses, at forsikringssummen for den tegnede bestyrelsesansvarsforsikring udgør kr. 1.000.000 pr. forsikringsår og maks. kr. 300.000 pr. skadesbegivenhed for hver forsikret person.

**Øvrige noter pr. 31. december 2016**

**Note 25. Nøgletal**

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Århusgade 23 m.fl. anvendes Ejendommens areal udgør ifølge foreningens oplysninger følgende:

<b>Boligtype</b>	<b>Antal</b>	<b>Areal (kvm)</b>
Andelsboliger	35	2.214
Andelsboliger erhverv	3	210
Boliglejemål	8	194
Erhvervslejemål	1	107
	<b>47</b>	<b>2.725</b>

**Boligtype ifølge BBR-oplysning**

	<b>Antal</b>	<b>Areal (kvm)</b>
Boliglejemål	43	2.408
Erhvervslejemål	7	372
	<b>50</b>	<b>2.780</b>

**Beregnete nøgletal for foreningen**

**1. Værdiopgørelser pr. 31. december:**

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr./kvm.</b>	<b>kr./kvm.</b>
	<b>total</b>	<b>total</b>
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	15.229	15.229
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr./kvm.</b>	<b>kr./kvm.</b>
	<b>andele</b>	<b>andele</b>
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	17.120	17.120
Foreslået andelsværdi	12.950	12.950
Reserver uden for andelsværdi	157	143
Andel i foreningens nettogæld m.v.	4.013	4.028
	<b>17.120</b>	<b>17.120</b>

Øvrige noter pr. 31. december 2016

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr./kvm.	kr./kvm.
<b>2. Den løbende drift:</b>		
Indtægter pr. kvm:		
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm.	607	607
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm.	791	788
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-kvm.	379	369
	<u>2016 i pct.</u>	<u>2015 i pct.</u>
Regnskabsmæssige procenttal:		
Vedligeholdelse	18	14
Øvrige omkostninger	47	40
Finansielle poster netto	20	35
Afdrag	15	12
<b>Udgifter m.v.</b>	<u>100</u>	<u>100</u>
<b>Boligafgift i pct. af de samlede ejendomsindtægter</b>	<u>88</u>	<u>88</u>

**Note 26. Beregning af andelsværdi**

Bestyrelsen foreslår, at der fra generalforsamlingstidspunktet godkendes følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra c (ejendommen indregnet til offentlig ejendomsvurdering), samt vedtægterne.

Egenkapital pr. 31. december 2016		32.053.029
Reservation		-380.542
Korrekationer i henhold til andelsboligloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	10.220.087	
Prioritetsgæld, kursværdi	-10.501.774	-281.687
		<u>31.390.800</u>
Andelsprisen pr. m <sup>2</sup> udgør kr.	<u>31.390.800</u> 2.424	<b>12.950,00</b>

### Øvrige noter pr. 31. december 2016

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 26. april 2016) 12.950,00

#### Fordelingen af andelsværdien på typer af andele

<u>Antal andele</u>	<u>Areal pr. andelstype</u>	<u>Areal i alt</u>	<u>Andelsværdi pr. andelstype (kr.)</u>	<u>Andelsværdi inkl. indskud (kr.)</u>
16	51	816	660.450	10.567.200
2	102	204	1.320.900	2.641.800
10	58	580	751.100	7.511.000
1	57	57	738.150	738.150
4	80	320	1.036.000	4.144.000
4	90	360	1.165.500	4.662.000
1	87	87	1.126.650	1.126.650
<b>38</b>		<b>2.424</b>		<b>31.390.800</b>

Bestyrelsen gør samtidig opmærksom på, at de vedtagne andelsværdier eventuelt skal nedsættes, såfremt der inden næste ordinære generalforsamling fremkommer en ny offentlig vurdering, hvor ejendommens værdi er mindre end den værdi, som ejendommen er opført til i denne årsrapport.

#### Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede andelskrone på 12.950,00 påvirkes af ændringer i egenkapital (f.eks. ved ændring i den offentlige ejendomsvurdering) vises hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapital henholdsvis reduceres eller forøges med kr. 415.000, kr. 1.245.000, kr. 2.075.000. Beløbene svarer til en ændring af vurderingen med henholdsvis 1%, 3% og 5%, hvor der ikke sker andre ændringer af aktiver og passiver.

**Øvrige noter pr. 31. december 2016**

Det er ved beregningen forudsat, at de generalforsamlingsbestemte reserver forbliver uændrede.  
Udgangspunktet er en offentlig ejendomsvurdering på kr. 41.500.000.

<b>Ændring i egenkapital</b>	<b>Ændring i ejendoms-vurdering</b>	<b>Nye andelsvær-dier i alt</b>	<b>Værdi pr. indskudskrone</b>	<b>Ændring i andels-krone.</b>
	<b>pct.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>pct.</b>
-2.075.000	-5%	29.315.800	12.093,98	-6,61%
-1.245.000	-3%	30.145.800	12.436,39	-3,97%
-415.000	-1%	30.975.800	12.778,80	-1,32%
0	0	31.390.800	12.950,00	0,00%
415.000	1%	31.805.800	13.121,20	+1,32%
1.245.000	3%	32.635.800	13.463,61	+3,97%
2.075.000	5%	33.465.800	13.806,02	+6,61%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom kr. 0 og reserve til vedligeholdelse af ejendommen kr. 0, i alt kr. 0, men der er lavet en samlet reservation på kr. 380.542 (taget fra andelsnoten).

**Øvrige noter pr. 31. december 2016**

**Note 27. Lovkrævede nøgleoplysninger**

Bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 angiver i bekendtgørelsens Bilag 1 en række lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi. Oplysningerne er anført nedenfor. Der er anført et referencenummer for hver oplysning, der svarer til de i nøgleskemaet anvendte referencenumre.

Felt nr.	Boligtype	Antal 31. december 2016	BBR areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	35	2214
B2	Erhvervsandele	3	210
B3	Boliglejemål	8	194
B4	Erhvervslejemål	1	107
B5	Øvrige lejemål, kældre m.v.	0	0
B6	I alt	47	2725

	Boligernes areal BBR	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
<b>Sæt kryds</b>				
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdi	X		
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften	X		
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:			0

	År	
D1	Foreningens stiftelsesår	1976
D2	Ejendommens opførelsesår	1900

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		X
E2	Ikke relevant		

Sæt kryds		Anskaffelsesprisen	Valuar vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			X
<b>Forklaring på udregning</b>			Anvendte værdier 31. december 2016 kr	Ejendoms-værdi (F2) m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		41.500.000	15.229
<b>Forklaring på udregning</b>			Andre reserver 31. december 2016	Andre reserver (F3) m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>
F3	Generalforsamlings bestemte reserver		380.542	140
				(F3*100/F2)
F4	Reserver i % af ejendomsværdi			1%
<b>Sæt kryds</b>			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 mv. \*12

		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)			kr. pr. m <sup>2</sup>
H1	Boligafgift	123.524	* 12 /	2.424	612
H2	Erhvervslejeindtægter	3.380	* 12 /	2.424	17
H3	Boligindtægter	12.783	* 12 /	2.424	63

## Forklaring på udregning:

## Årets resultat

		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)		
		2014	2015	2016
		kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>
J1	Årets resultat pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år før prioritetsafdrag	94	31	173

## Forklaring på udregning af K1:

## Andelsværdi pr. balancedagen

m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)

## Forklaring på udregning af K2:

## (Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver) pr. balancedagen

m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)

		kr. pr. m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi	12.950
K2	Gæld - omsætningsaktiver	3.910
K3	Teknisk andelsværdi	16.860

**Forklaring på udregning:****Vedligeholdelse pr. år****m<sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)**

		2014	2015	2016
		kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	58	34	50
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	107	56	44
M3	Vedligeholdelse i alt	164	91	94

**Forklaring på udregning:****(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen \*100****Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen**

P1	Friværdi	75%
----	----------	-----

**Forklaring på udregning:****Årets afdrag****m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)**

		2014	2015	2016
		kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>
R1	Årets afdrag for de sidste 3 år	87	90	94

**Likviditetsoversigt pr. 31. december 2016**

		<u>31/12 2016</u> kr.
<b>Disponible beløb:</b>		
Beboerkonto	200	
Forudbetalte omkostninger	23.200	
Likvide beholdninger	<u>856.000</u>	879.400
<b>Diverse gældsposter:</b>		
Varmeregnskab	40.300	
Beboerkonto	1.100	
Mellemregning administrator	4.600	
Øvrig gæld	<u>32.600</u>	<u>78.600</u>
<b>LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2016</b>		<b><u><u>800.800</u></u></b>
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2016		601.400
Formuetilgang i årets løb:		
Årets overskud efter prioritetsafdrag og hensættelser	193.800	
Forøgelse af deposita	700	
Afskrivninger	<u>4.900</u>	<u>199.400</u>
<b>LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2016</b>		<b><u><u>800.800</u></u></b>

**Budget for året 2017 med sammenligningstal**

	<b>Budget 2017 (ej revideret)</b>	<b>Realiseret 2016</b>	<b>Budget 2016 (ej revideret)</b>
<b><u>Indtægter:</u></b>			
Boligafgift - medlemmer	1.344.000	1.344.034	1.344.000
Boligafgift - erhverv	138.300	138.249	138.300
Lejeindtægter, beboelseslejemål - klubværelser	153.400	153.363	152.900
Lejeindtægter, erhvervslejemål	41.400	40.554	39.500
	<b>1.677.100</b>	<b>1.676.200</b>	<b>1.674.700</b>
<b><u>Omkostninger:</u></b>			
Ejendomsskatter	140.000	140.192	140.200
Forsikringer	51.000	49.649	48.000
Vandafgift	65.000	54.001	75.000
Renovation	100.000	102.878	102.900
Elforbrug fællesarealer	50.000	36.917	55.000
Trappevask	83.000	82.500	81.000
Snerydning	10.000	8.013	10.000
Anden renholdelse	0	1.000	0
Vedligeholdelse, løbende	200.000	137.252	200.000
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	200.000	118.615	200.000
Arbejdsweekend	3.000	3.587	3.000
Administrationshonorar	85.400	84.950	85.000
Administrationshonorar, nøgleoplysninger, låneomlæg	6.000	5.250	0
Revision og regnskabsmæssig assistance	20.000	20.000	20.000
Revisor deltagelse i møde	3.500	2.000	2.000
Revision deltagelse i møde 2016 ikke afsat	0	3.753	0
Advokat salærer	0	5.250	0
Varmeregnskabshonorar	19.000	18.704	19.000
Gebyrer m.v.	5.000	3.858	5.000
Byg Erfa	3.600	3.470	3.500
Kontorartikler	5.000	11.266	5.000
Møder og generalforsamling	15.000	0	15.000
ABF kontingent	8.000	7.630	8.000
Tilskud til kurser og fester	1.000	0	1.000
Ejendommens andel i varmeudgifter	13.000	10.869	15.000
Vaskeriregnskab	27.500	24.596	15.000
Badeklub	18.800	18.804	0
Afskrivning inventar m.v.	4.900	4.910	4.900
<b>OMKOSTNINGER I ALT</b>	<b>1.137.700</b>	<b>959.914</b>	<b>1.113.500</b>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>	<b>539.400</b>	<b>716.286</b>	<b>561.200</b>

**Budget for året 2017 med sammenligningstal**

	<b>Budget 2017 (ej revideret)</b>	<b>Realiseret 2016</b>	<b>Budget 2016 (ej revideret)</b>
<b><u>Finansielle poster:</u></b>			
Prioritetsrenter og bidrag	-288.200	-295.695	-293.800
Andre renter	0	-98	0
<b>FINANSIELLE POSTER, NETTO</b>	<b>288.200</b>	<b>295.793</b>	<b>293.800</b>
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>251.200</b>	<b>420.493</b>	<b>267.400</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>251.200</b>	<b>420.493</b>	<b>267.400</b>
<b><u>Forslag til resultatdisponering:</u></b>			
Overført til næste år	251.200	420.493	267.400
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>251.200</b>	<b>420.493</b>	<b>267.400</b>
<b>Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:</b>			
Overført til næste år	251.200	420.493	267.400
Betalte prioritetsafdrag	-232.700	-226.646	-226.600
Af årets resultat er der anvendt til ekstraordinær genopretning og renovering af ejendommen	200.000	118.615	200.000
<b>Resultat af ordinær drift</b>	<b>218.500</b>	<b>312.462</b>	<b>240.800</b>
Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering	-200.000	-118.615	-200.000
<b>Årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser</b>	<b>18.500</b>	<b>193.847</b>	<b>40.800</b>

**LIKVIDITETSOVERSIGT FOR ÅRET****Likviditetsoversigt for året 2017**

Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2017	800.800
Årets budgetterede resultat 2017 efter prioritetsafdrag og hensættelser	18.500
Tilbageført ikke likviditetsmæssige afskrivninger	4.900
<b>Likviditetsoverskud pr. 31. december 2017</b>	<b>824.200</b>

**Budget for året 2017 med sammenligningstal**

<b>Budget 2017 (ej revideret)</b>	<b>Realiseret 2016</b>	<b>Budget 2016 (ej revideret)</b>
---	----------------------------	---

Foranstående budget for perioden 1. januar - 31. december 2017 er udarbejdet af andelsboligforeningens bestyrelse til forelæggelse og godkendelse på den kommende generalforsamling.

Ved bestyrelsens forslag er der ikke taget hensyn til generalforsamlingens evt. vedtagelse af en ændring af boligafgiften samt evt. større vedligeholdelses- og forbedringsarbejder på ejendommen udover det i budgettet anførte.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, 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  
2017-04-04 08:36:39Z

NEM ID 

## Heidi Valentin Sørensen

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-950883011126  
IP: 87.72.24.169  
2017-04-04 20:23:07Z

NEM ID 

## Julie Winter Arildsen

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-539538389292  
IP: 80.62.116.106  
2017-04-06 10:05:22Z

NEM ID 

## Asger Johansen

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-741241081989  
IP: 5.103.48.222  
2017-04-06 12:23:19Z

NEM ID 

## Christoffer Ruø Dueholm

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-360755984701  
IP: 87.72.228.56  
2017-04-06 19:42:37Z

NEM ID 

## Jacob Louis Hygom

### Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-269004555868  
IP: 87.72.24.160  
2017-04-15 06:55:18Z

NEM ID 

## Søren Windahl

### Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:30821963-RID:1241681832484  
IP: 87.54.44.190  
2017-04-18 06:39:49Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: EYJVT-S18IW-60IKC-HVEQW-EZFNF-ZF55P

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 tidsstempelt 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](mailto: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>