

Godkendt på ordinær
Generalforsamling den
24/4-2017
Andelskrone: 21.132,53
pr. m².

Kirsten Møst
a.d.m.

Andelsboligforeningen Istedgade 130-132/Valdemarsgade 51-53

Årsrapport for 2016

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	18-25
ØVRIGE NOTER	26-34
LIKVIDITETSOVERSIGT	35
BUDGET FOR ÅRET 2017	36-38

Generelle oplysninger

NAVN

Andelsboligforeningen Istedgade 130-132/Valdemarsgade 51-53
Istedgade 132-132/Valdemarsgade 51-53
1650 København V
Matrikelnummer: Udenbys Vester Kvarter, København 488
CVR-nr. 64 90 20 16

BESTYRELSE

Tonny Bønløkke Hertz (formand)
Mads Drake
Jakob Hedegaard
Hanne Orlof Mogensen
Rasmus Rønnemoes Iversen

ADMINISTRATOR

DATEA

Lyngby Hovedgade 4
2800 Kgs. Lyngby
Telefon 45 26 01 02
Telefax 45 26 01 23
E-mail: datea@datea.dk

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

Godkendt på foreningens generalforsamling den 20/4 2017
Dirigent:



Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2016 for Andelsboligforeningen Istedgade 130-132/Valdemarsgade 51-53.

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.

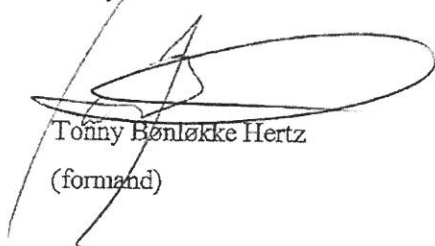
Endvidere oplyses, at alle aktuelle forpligtelser og eventualforpligtelser er indarbejdet og oplyst i årsrapporten, herunder kautions-, garanti- og lignende forpligtelser.

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

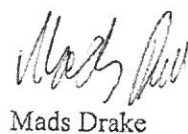
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24. februar 2017

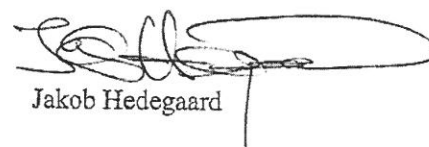
Bestyrelse:



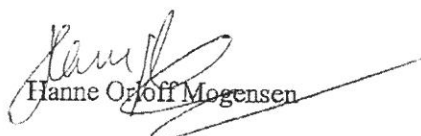
Tonny Bønløkke Hertz
(formand)



Mads Drake



Jakob Hedegaard



Hanne Orloff Mogensen



Rasmus Rønnemoes Iversen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Istedgade 130-132/Valdemarsgade 51-53

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Istedgade 130-132/Valdemarsgade 51-53 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, likviditetsoversigt og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter og likviditetsoversigt for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 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 Istedgade 130-132/Valdemarsgade 51-53 har som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter for regnskabsåret 2016 valgt at medtage det af ledelsen pr. 25. 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, andelsboliglovens § 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 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, 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.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

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.

Køge, den 24. februar 2017

GLB REVISION

Statsautoriserede Revisorer A/S

CVR-nr. 30 82 19 63

Søren Windahl

statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Istedgade 130-132/Valdemarsgade 51-53 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelsen nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligloven § 6, stk. 2, samt foreningens 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 indtægter består af reservefondsudlodning.

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 fremførsel, 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 overførsel 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 kostpris. 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:

Inventar, driftsmateriel m.v. 10 år

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"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 fremførsel.

ØVRIGE NOTER

Nøgletal

De i note 29 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.

Nøgleoplysninger

De i note 31 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 30. 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.
Indtægter:				
Boligafgift	1	1.733.067	1.733.100	1.713.081
Lejeindtægter	2	772.076	769.800	747.386
Arbejdsweekend	9	2.650	0	0
Andre indtægter	3	44.100	40.000	44.100
INDTÆGTER I ALT		2.551.893	2.542.900	2.504.567
Omkostninger:				
Ejendomsskat og forsikringer	4	200.049	201.800	192.222
Forbrugsafgifter	5	211.927	232.800	227.577
Renholdelse	6	154.744	158.100	146.919
Vedligeholdelse, løbende	7	324.574	300.000	597.820
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	8	221.415	200.000	0
Arbejdsweekend	9	0	3.000	2.454
Administrationsomkostninger	10	137.205	127.800	123.181
Øvrige foreningsomkostninger	11	71.076	60.650	34.200
Afskrivning inventar m.v.		23.557	32.300	32.258
OMKOSTNINGER I ALT		1.344.547	1.316.450	1.356.631
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		1.207.346	1.226.450	1.147.936
Finansielle indtægter	12	470	0	1.806
Finansielle omkostninger	13	567.242	574.000	607.029
FINANSIELLE POSTER, NETTO		566.772	574.000	605.223
ÅRETS RESULTAT		640.574	652.450	542.713

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	Realiseret 2016 kr.	Budget 2016 (ej revideret) kr.	Realiseret 2015 kr.
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til næste år		640.574	652.450	542.713
DISPONERET I ALT		640.574	652.450	542.713
---o0o---				
Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:				
Overført til næste år		640.574	652.450	542.713
Betalte prioritetsafdrag		-587.122	-586.750	-569.308
Af årets resultat er der anvendt til ekstraordinær genopretning og reovering af ejendommen		221.415	200.000	0
Resultat af ordinær drift		274.867	265.700	-26.595
Ekstraordinære udgifter til genopretning og reovering		-221.415	-200.000	0
Årets resultat med fradrag af prioritets- afdrag og hensættelser		53.452	65.700	-26.595

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

	<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
		kr.	kr.
Ejendommen, matr. nr. Udenbys Vester Kvarter, København 488 Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2016. (Valuarvurdering af 1. februar 2017 kr. 78.900.000) (Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2015 kr. 62.000.000)	14	15.689.782	15.689.782
Inventar, driftsmateriel m.v.	15	67.500	91.057
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		15.757.282	15.780.839
ANLÆGSAKTIVER		15.757.282	15.780.839
Beboerkonto, fraflyttere		0	6.000
Mellemregning administrator		0	485.845
Antenneregnskab	24	8.145	0
Andre tilgodehavender	16	0	282.207
Forudbetalte omkostninger	17	18.276	60.887
TILGODEHAVENDER		26.421	834.939
LIKVIDE BEHOLDNINGER	18	2.071.492	2.915.226
OMSÆTNINGSAKTIVER		2.097.913	3.750.165
AKTIVER		17.855.195	19.531.004

Balance pr. 31. december 2016- PASSIVER -

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Egenkapital excl. andre reserver			
Andelsindskud		518.787	518.787
Overført resultat m.v.		-1.086.944	-1.727.518
Egenkapital excl. andre reserver		<u>568.157</u>	<u>1.208.731</u>
EGENKAPITAL	19	<u>568.157</u>	<u>1.208.731</u>
Prioritetsgæld	20	17.967.044	18.554.165
Deposita		241.691	233.903
Varmeregnskab	21	29.757	24.837
Vandregnskab	22	55.824	60.600
Internetregnskab	23	1.500	1.500
Antenneregnskab	24	0	10.253
Beboerkonto, andelssalg		0	1.408.625
Reserveret til nyt vaskeri	25	66.177	94.654
Mellemregning administrator		3.168	0
Øvrig gæld	26	58.191	351.198
GÆLDSFORPLIGTELSER	27	<u>18.423.352</u>	<u>20.739.735</u>
PASSIVER		<u>17.855.195</u>	<u>19.531.004</u>

Eventualforpligtelser m.v., nøgletal, andelsværdier og lovkrævede nøgleoplysninger, note 28-29-30-31

Noter til resultatopgørelse for 2016

	Realiseret 2016	Budget 2016 (ej revideret)	Realiseret 2015
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Note 1. Boligafgift			
Boligafgift - medlemmer	1.733.067	1.733.100	1.713.081
	1.733.067	1.733.100	1.713.081
Note 2. Lejeindtægter			
Lejeindtægter, erhvervslejemål	772.076	769.800	747.386
	772.076	769.800	747.386
Note 3. Andre indtægter			
Indtegningsgebyr	4.200	0	4.200
Gårdlaug	39.900	40.000	39.900
	44.100	40.000	44.100
Note 4. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	155.331	155.300	145.821
Forsikringer	44.718	46.500	46.401
	200.049	201.800	192.222
Note 5. Forbrugsafgifter			
Vandafgift	94.329	100.000	90.089
Renovation	82.776	82.800	85.316
Elforbrug fællesarealer	34.822	50.000	52.172
	211.927	232.800	227.577

Noter til resultatopgørelse for 2016

	Realiseret 2016	Budget 2016 (ej revideret)	Realiseret 2015
	kr.	kr.	kr.
Note 6. Renholdelse			
Vicevært	85.663	84.000	82.708
Rengøringsartikler	0	500	83
Rengøring, toilet og bad	2.372	0	0
Renhold, fortov	21.570	21.600	21.168
Snerydning	6.876	12.000	4.697
Gårdlaug	38.263	40.000	38.263
	154.744	158.100	146.919

Note 7. Vedligeholdelse, løbende

Varmeanlæg	16.030		30.898
Låseservice	0		1.476
Elektriker	57.808		18.178
Postkasser	0		33.580
Nyanskaffelser	0		7.781
Maler	0		19.859
Tømrer	80.481		41.853
VVS	111.638		319.683
Fjernelse af bankbokse	0		42.056
Tagarbejde	22.716		49.191
Kloakarbejde	16.931		0
Fælles gårdanlæg	4.401		21.612
Gårdsplads og vej	101		0
Lydmåling, vinduer	5.000		0
Graffiti fjerner	9.468		9.241
Anden vedligeholdelse	0		2.412
	324.574	300.000	597.820

Noter til resultatopgørelse for 2016

	Realiseret 2016 <hr/> kr.	Budget 2016 (ej revideret) <hr/> kr.	Realiseret 2015 <hr/> kr.
<u>Note 8. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</u>			
Vandmålere	221.415	200.000	0
	221.415	200.000	0
<u>Note 9. Arbejdsweekend</u>			
Afholdte udgifter	350	3.000	2.454
Indbetalt af medlemmer	- 3.000	0	0
Nettooverskud	- 2.650	3.000	2.454
<u>Note 10. Administrationsomkostninger</u>			
Administrationshonorar	85.297	85.300	84.048
Revision og regnskabsmæssig assistance	25.500	26.500	26.500
Revision og regnskabsmæssig assistance, rest tidligere år	-1.500	0	-1.047
Ingeniør bistand	10.453	0	0
Varmeregnskabshonorar	12.302	11.000	10.902
Gebyrer m.v.	5.153	5.000	2.778
	137.205	127.800	123.181
<u>Note 11. Øvrige foreningsomkostninger</u>			
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	12.300	15.400	15.400
Valuarvurdering	18.750	18.750	0
Kontorartikler	919	1.000	0
Blomster og gaver	0	500	0
Møder og generalforsamling	5.748	1.000	784
Tilskud til kurser og fester	5.392	5.000	0
Køb af driftmidler	0	3.000	2.155
Ejendommens andel i varmeudgifter	5.210	6.000	3.980
Guldager varmevandsanlæg serviceaftale og rørs skyl	22.757	10.000	11.881
	71.076	60.650	34.200

Noter til resultatopgørelse for 2016

	Realiseret 2016 <hr/> kr.	Budget 2016 (ej revideret) <hr/> kr.	Realiseret 2015 <hr/> kr.
<u>Note 12. Finansielle indtægter</u>			
Renteindtægter bank	0	0	1.331
Renteindtægter RD	0	0	5
Reservefondsudlodning	470	0	470
	<hr/> 470 <hr/>	<hr/> 0 <hr/>	<hr/> 1.806 <hr/>
<u>Note 13. Finansielle omkostninger</u>			
Prioritetsrenter og bidrag	566.898	574.000	584.029
Låneomkostninger	0	0	23.000
Andre renter	344	0	0
	<hr/> 567.242 <hr/>	<hr/> 574.000 <hr/>	<hr/> 607.029 <hr/>

Noter til balance pr. 31. december 2016

	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<u>Note 14. Ejendommen, matr. nr. Udenbys Vester Kvarter, København 488</u>		
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. januar	14.353.879	14.353.879
	14.353.879	14.353.879
Byfornyelsesprojekt	1.335.903	1.335.903
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	15.689.782	15.689.782
Følsomhedsanalyse fremgår af note 30.		
Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2016.		
Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2015 udgør kr. 62.000.000.		
Valuarvurdering af ejendom af 1. februar 2017 udgør kr. 78.900.000.		
<u>Note 15. Inventar, driftsmateriel m.v.</u>		
Kostpris pr. 1. januar	372.578	372.578
Kostpris pr. 31. december	372.578	372.578
Akkumulerede afskrivninger pr. 1. januar	281.521	249.263
Årets afskrivning	23.557	32.258
Akkumulerede afskrivninger pr. 31. december	305.078	281.521
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	67.500	91.057
Forventet levetid, år	10	10
<u>Note 16. Andre tilgodehavender</u>		
Tilgodehavende forsikringserstatning	0	282.207
	0	282.207
<u>Note 17. Forudbetalte omkostninger</u>		
Forudbetalt YouSee	18.276	17.848
Forudbetalt forsikring	0	43.039
	18.276	60.887

Noter til balance pr. 31. december 2016

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
<u>Note 18. Likvide beholdninger</u>		
Danske Bank, nr. 2204177 (kassekreditmaks. kr. 500.000)	2.066.325	2.908.550
Kassebeholdning, formand	1.298	1.298
Kassebeholdning, kasserer	3.869	5.378
	<u>2.071.492</u>	<u>2.915.226</u>
<u>Note 19. Egenkapital</u>		
Andelsindskud		
Saldo pr. 1. januar	<u>518.787</u>	<u>518.787</u>
Saldo pr. 31. december	<u>518.787</u>	<u>518.787</u>
Overført resultat m.v.		
Saldo pr. 1. januar	- 1.727.518 -	2.270.231
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering	<u>640.574</u>	<u>542.713</u>
Saldo pr. 31. december	<u>- 1.086.944 -</u>	<u>1.727.518</u>
Egenkapital i alt	<u>- 568.157 -</u>	<u>1.208.731</u>

Noter til balance pr. 31. december 2016

	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.			
<u>Note 20. Prioritetsgæld</u>					
De enkelte prioritetslån er nærmere beskrevet på næste side.					
	<u>Realkredit Danmark Lån nr. 02</u>	<u>Realkredit Danmark Lån nr. 03</u>	<u>Realkredit Danmark Lån nr. 24</u>	<u>Realkredit Danmark Lån nr. 25</u>	<u>I alt</u>
Restløbetid år	2	2	18	26	
Renter og bidrag	2.912	690	89.153	420.054	<u>512.809</u>
Betalt afdrag i året	16.316	3.864	143.811	328.465	<u>492.456</u>
Nominel restgæld	38.825	9.195	3.186.569	12.641.274	<u>15.875.863</u>
Obligationsrestgæld	38.825	9.195	3.259.721	13.026.761	<u>16.334.502</u>
Kurs	100	100	100	100	
Kursværdi	38.825	9.195	3.259.721	13.026.761	<u>16.334.502</u>
Næste års afdrag	16.700	4.000	147.100	337.600	<u>505.400</u>

Noter til balance pr. 31. december 2016

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
<u>Realkredit Danmark Lån nr. 02</u>		
Obligationsslån. Oprindelig kr. 380.000. Pålydende rente 4,5 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Effektiv rentesats 4,5 pct. p.a.		
<u>Realkredit Danmark Lån nr. 03</u>		
Obligationsslån. Oprindelig kr. 90.000. Pålydende rente 4,5 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Effektiv rentesats 4,5 pct. p.a.		
<u>Realkredit Danmark Lån nr. 24</u>		
Kontantlån, oprindelig kr. 3.500.000. Obligationsrente 2 pct. p.a. Kontantlånsrente 2,2708 pct. p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks. kurs 100. Annuitetslån med afdrag.		
<u>Realkredit Danmark Lån nr. 25</u>		
Kontantlån, oprindelig kr. 13.291.000. Obligationsrente 2,5 pct. p.a. Kontantlånsrente 2,7596 pct. p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks. kurs 100. Annuitetslån med afdrag.		
<u>Realkredit Danmark Lån nr. 27</u>		
Kontantlån, oprindelig kr. 2.274.000. Obligationsrente 2 pct. p.a. Kontantlånsrente 2,0652 pct. p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks. kurs 100. Annuitetslån med afdrag.		
<u>Note 21. Varmeregnskab</u>		
Indbetalt aconto	318.503	320.777
Fjernvarmeomkostning	<u>288.746</u>	<u>295.940</u>
	<u>-29.757</u>	<u>-24.837</u>
Varmeregnskab i alt	<u>-29.757</u>	<u>-24.837</u>

Noter til balance pr. 31. december 2016

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
<u>Note 22. Vandregnskab</u>		
Indbetalt aconto, erhverv	55.824	-60.600
	<u>-55.824</u>	<u>-60.600</u>
Vandregnskab i alt	<u>-55.824</u>	<u>-60.600</u>
<u>Note 23. Internetregnskab</u>		
Saldo iflg. sidste årsrapport	-1.500	-1.500
Indbetalt aconto	-42.480	-36.540
Internetomkostning	42.480	36.540
Mellemværende internetregnskab	<u>-1.500</u>	<u>-1.500</u>
<u>Note 24. Antenneregnskab</u>		
Saldo iflg. sidste årsrapport	-10.253	6.123
Indbetalt aconto	-72.524	-91.080
Antenneomkostning	90.922	74.704
Mellemværende antenneregnskab	<u>8.145</u>	<u>-10.253</u>
<u>Note 25. Reserveret til nyt vaskeri</u>		
Saldo pr. 1. januar	94.654	89.899
Årets indtægter	19.850	18.050
Årets udgifter	-48.327	-13.295
Saldo pr. 31. december	<u>66.177</u>	<u>94.654</u>

Noter til balance pr. 31. december 2016

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
<u>Note 26. Øvrig gæld</u>		
All Remove	2.387	2.310
Nydahl	1.160	109.270
Kjær Knudsen	10.681	203.330
Guldager A/S	765	0
Revision og regnskabsmæssig assistance	25.500	26.500
Rengøring, december	7.688	7.688
Aconto el, erhverv	150	2.100
DONG, el	9.860	0
	<u>58.191</u>	<u>351.198</u>

Note 27. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 17.365.044 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).

Noter til balance pr. 31. december 2016

2016	2015
kr.	kr.

Note 28. Eventualforpligtelser m.v.

Sikkerhedsstillelser: Der er på foreningens ejendom tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 3.562.570. Ejerpantebrevet er håndpantet til Danske 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.

Foreningen har stillet garanti for 2 lån til delvis finansiering af køb af lejligheder. Garantierne er maksimeret til i alt kr. 94.000.

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 1 lejligheder siden den 19. maj 1994, og foreningen udlejer fortsat 0 lejligheder og 4 erhvervslejemål til ikke-medlemmer.

Øvrige noter pr. 31. december 2016

Note 29. Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Istedgade 130-132/Valdemarsgade 51-53 anvendes Ejendommens areal udgør ifølge foreningens oplysninger følgende:

Boligtype	Antal	Areal (kvm)
Andelsboliger	33	2.942
Erhvervslejemål	4	462
	37	3.404

Boligtype ifølge BBR-oplysning	Antal	Areal (kvm)
Boliglejemål	33	2.959
Erhvervslejemål	4	472
	37	3.431

Beregnete nøgletal for foreningen

1. Værdiopgørelser pr. 31. december:

	2016	2015
	kr./kvm.	kr./kvm.
	total	total
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	18.214	18.214
Valuarvurdering pr. kvm.	23.179	21.152
Anskaffelsessum (kostpris) pr. kvm.	4.217	4.217

	2016	2015
	kr./kvm.	kr./kvm.
	andele	andele
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	21.074	21.074
Valuarvurdering pr. kvm.	26.818	24.473
Anskaffelsessum (kostpris) pr. kvm.	4.879	4.879
Foreslået andelsværdi	21.133	18.834
Andel i foreningens nettogæld m.v.	5.686	5.640
	26.818	24.473

Øvrige noter pr. 31. december 2016

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr./kvm.	kr./kvm.
<u>2. Den løbende drift:</u>		
Indtægter pr. kvm:		
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm.	589	582
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-kvm.	1.671	1.618
	<u>2016 i pct.</u>	<u>2015 i pct.</u>
Regnskabsmæssige procenttal:		
Vedligeholdelse	22	24
Øvrige omkostninger	32	30
Finansielle poster netto	23	24
Afdrag	23	22
Udgifter m.v.	<u>100</u>	<u>100</u>
Boligafgift i pct. af de samlede ejendomsindtægter	<u>68</u>	<u>68</u>

Øvrige noter pr. 31. december 2016

Note 30. Beregning af andelsværdi

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

Egenkapital pr. 31. december 2016		-568.157
Valuarvurdering pr. 31. december 2016	78.900.000	
Ejendommens bogførte værdi	<u>15.689.782</u>	63.210.218
Korrekationer i henhold til andelsboligloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	17.967.044	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-18.437.210</u>	<u>-470.166</u>
		<u>62.171.895</u>
Andelsprisen pr. m ² udgør kr.	<u>62.171.895</u> 2.942	21.132,53
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 25. april 2016)		18.833,52

Øvrige noter pr. 31. december 2016

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>
1	52	52	1.098.891	1.098.891
1	61	61	1.289.084	1.289.084
3	65	195	1.373.614	4.120.842
6	76	456	1.606.072	9.636.432
2	79	158	1.669.470	3.338.940
9	80	720	1.690.602	15.215.418
4	81	324	1.711.735	6.846.940
1	128	128	2.704.963	2.704.963
2	139	278	2.937.421	5.874.842
2	142	284	3.000.819	6.001.638
1	145	145	3.064.216	3.064.216
1	141	141	2.979.686	2.979.686
<u>Afrunding</u>				<u>3</u>
<u>33</u>		<u>2.942</u>		<u>62.171.895</u>

Øvrige noter pr. 31. december 2016

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede andelskrone på 21.132,53 påvirkes af ændringer i egenkapital (f.eks. ved ændring i valuarvurdering) vises hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapital henholdsvis reduceres eller forøges med kr. 789.000, kr. 2.367.000, kr. 3.945.000. Beløbene svarer til en ændring af vurderingen med henholdsvis 1%, 3% og 5%, hvor der ikke sker andre ændringer af aktiver og passiver.

Det er ved beregningen forudsat, at de generalforsamlingsbestemte reserver forbliver uændrede. Udgangspunktet er valuarvurdering på kr. 78.900.000.

<u>Ændring i egenkapital</u>	<u>Ændring i valuar- vurdering</u>	<u>Nye andelsvær- dier i alt</u>	<u>Værdi pr. indskudskrone</u>	<u>Ændring i andels- krone.</u>
	<u>pct.</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>	<u>pct.</u>
-3.945.000	-5%	58.226.895	19.791,60	-6,35%
-2.367.000	-3%	59.804.895	20.327,97	-3,81%
-789.000	-1%	61.382.895	20.864,34	-1,27%
0	0	62.171.895	21.132,53	0,00%
789.000	1%	62.960.895	21.400,71	+1,27%
2.367.000	3%	64.538.895	21.937,08	+3,81%
3.945.000	5%	66.116.895	22.473,45	+6,35%

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.

Øvrige noter pr. 31. december 2016

Note 31. 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 stk.	BBR areal m ²
B1	Andelsboliger	33	2942
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	0	0
B4	Erhvervslejemål	4	462
B5	Øvrige lejemål, kældre m.v.	0	0
B6	I alt	37	3404

	Boligernes areal BBR	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
Sæt kryds				
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdi	X		
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften			X
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:	Boligafgiftens størrelse fastsættes med bindende virkning for medlemmerne af generalforsamlingen		

	År	
D1	Foreningens stiftelsesår	1976
D2	Ejendommens opførelsesår	1884

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?	X	
E2	For realkreditlån eller pengeinstitutlån, der er sikret med pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev, hæfter medlemmer kun personligt, solidarisk for denne pantegæld		

Sæt kryds		Anskaffelsesprisen	Valuar vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	
			Anvendte værdier 31. december 2016 kr	Ejendoms-værdi (F2) m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²
F2	Forklaring på udregning Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		78.900.000	23.179
			Andre reserver 31. december 2016	Andre reserver (F3) m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²
F3	Forklaring på udregning Generalforsamlings bestemte reserver		0	0
F4	Reserver i % af ejendomsværdi			(F3*100/F2) 0%
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 mv. *12

		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)			kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	145.612	* 12 /	2.942	594
H2	Erhvervslejeindtægter	62.860	* 12 /	2.942	256
H3	Boligindtægter	0	* 12 /	2.942	0

Forklaring på udregning:

Årets resultat

m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)

		2014	2015	2016
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
J1	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år før prioritetsafdrag	204	184	218

Forklaring på udregning af K1:

Andelsværdi pr. balancedagen

m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)

Forklaring på udregning af K2:

(Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver) pr. balancedagen

m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)

		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	21.133
K2	Gæld - omsætningsaktiver	5.549
K3	Teknisk andelsværdi	26.682

Forklaring på udregning:

Vedligeholdelse pr. år

m² ultimo året i alt (B6)

		2014	2015	2016
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	52	176	95
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	65
M3	Vedligeholdelse i alt	52	176	160

Forklaring på udregning:

(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen *100

Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

P1	Friværdi	-17%
----	----------	------

Forklaring på udregning:

Årets afdrag

m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)

		2014	2015	2016
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
R1	Årets afdrag for de sidste 3 år	105	194	200

Likviditetsoversigt pr. 31. december 2016

		<u>31/12 2016</u> kr.
Disponible beløb:		
Antenneregnskab	8.100	
Forudbetalte omkostninger	18.300	
Likvide beholdninger	<u>2.071.500</u>	2.097.900
 Diverse gældsposter:		
Varmeregnskab	29.800	
Vandregnskab	55.800	
Internetregnskab	1.500	
Mellemregning administrator	3.200	
Øvrig gæld	<u>58.100</u>	<u>148.400</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2016		<u><u>1.949.500</u></u>
 Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2016		1.893.100
Formueindgang i årets løb:		
Årets overskud efter prioritetsafdrag og hensættelser	53.500	
Forøgelse af deposita	7.800	
Afskrivninger	<u>23.600</u>	<u>84.900</u>
		1.978.000
Formueafgang i årets løb:		
Ændring i reserve til nyt vaskeri	<u>28.500</u>	<u>28.500</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2016		<u><u>1.949.500</u></u>

Udover ovennævnte likviditetsoverskud pr. 31. december 2016 kan der trækkes på kassekreditens maksimum kr. 500.000.

Budget for året 2017 med sammenligningstal

	Budget 2017 (ej revideret)	Realiseret 2016	Budget 2016 (ej revideret)
<u>Indtægter:</u>			
Boligafgift - medlemmer	1.622.900	1.733.067	1.733.100
Lejeindtægter, erhvervslejemål	774.500	772.076	769.800
Arbejdsweekend	0	2.650	0
Administrationsgodtgørelse Told & Skat	0	4.200	0
Andre indtægter	40.000	39.900	40.000
	2.437.400	2.551.893	2.542.900
<u>Omkostninger:</u>			
Ejendomsskatter	155.300	155.331	155.300
Forsikringer	200.000	44.718	46.500
Vand, ejendommen	5.000	94.329	100.000
Renovation	80.600	82.776	82.800
Elforbrug fællesarealer	40.000	34.822	50.000
Vicevært	86.000	85.663	84.000
Rengøringsartikler	0	0	500
Rengøring, toilet og bad	0	2.372	0
Renhold, fortov	23.600	21.570	21.600
Snerydning	12.000	6.876	12.000
Gårdlaug	40.000	38.263	40.000
Vedligeholdelse, løbende	300.000	324.574	300.000
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	221.415	200.000
Arbejdsweekend	3.000	0	3.000
Administrationshonorar	86.500	85.297	85.300
Revision og regnskabsmæssig assistance	26.500	25.500	26.500
Honorar, vinduessagen	50.000	0	0
Ingeniør bistand	0	10.453	0
Vandregnskabshonorar	5.000	0	0
Varmeregnskabshonorar	12.000	12.302	11.000
Gebyrer m.v.	5.000	5.153	5.000
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	12.300	12.300	15.400
Valuarvurdering	18.750	18.750	18.750
Kontorartikler	1.000	919	1.000
Blomster og gaver	0	0	500
Møder og generalforsamling	1.000	5.748	1.000
Tilskud til kurser og fester	5.000	5.392	5.000
Køb af driftmidler	3.000	0	3.000
Ejendommens andel i varmeudgifter	6.000	5.210	6.000
Guldager varmevandsanlæg serviceaftale og rørskyl	12.000	22.757	10.000
Afskrivning inventar m.v.	10.100	23.557	32.300
OMKOSTNINGER I ALT	1.199.650	1.346.047	1.316.450
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	1.237.750	1.205.846	1.226.450

Budget for året 2017 med sammenligningstal

	Budget 2017 (ej revideret)	Realiseret 2016	Budget 2016 (ej revideret)
<u>Finansielle poster:</u>			
Reservefondsudlodning	0	470	0
Prioritetsrenter og bidrag	-555.400	-566.898	-574.000
Andre renter	0	-344	0
FINANSIELLE POSTER, NETTO	555.400	566.772	574.000
RESULTAT FØR SKAT	682.350	639.074	652.450
ÅRETS RESULTAT	682.350	639.074	652.450
<u>Forslag til resultatdisponering:</u>			
Overført til næste år	682.350	640.574	652.450
DISPONERET I ALT	682.350	640.574	652.450
Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:			
Overført til næste år	682.350	640.574	652.450
Betalte prioritetsafdrag	-602.000	-587.122	-586.750
Af årets resultat er der anvendt til ekstraordinær genopretning og renovering af ejendommen	0	221.415	200.000
Resultat af ordinær drift	80.350	274.867	265.700
Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering	0	-221.415	-200.000
Årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser	80.350	53.452	65.700

Budget for året 2017 med sammenligningstal

Budget 2017 (ej revideret)	Realiseret 2016	Budget 2016 (ej revideret)
-------------------------------------------	----------------------------	-------------------------------------------

LIKVIDITETSOVERSIGT FOR ÅRET**Likviditetsoversigt for året 2017**

Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2017	1.949.500
Årets budgetterede resultat 2017 efter prioritetsafdrag og hensættelser	80.350
Tilbageført ikke likviditetsmæssige afskrivninger	<u>10.100</u>
Likviditetsoverskud pr. 31. december 2017	<u><u>2.039.950</u></u>

Udover ovennævnte likviditetsoverskud pr. 31. december 2017 kan der trækkes på kassekreditens maksimum kr. 500.000.

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.