

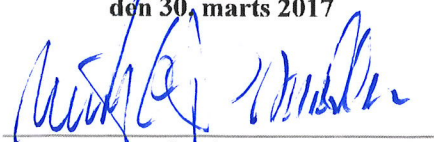
Andelsboligforeningen

På Bjerget

Årsrapport for 2016

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,

den 30. marts 2017



Direktør

Indholdsfortegnelse

Side

Foreningsoplysninger	1
Årsrapportens godkendelse	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016	9
Balance pr. 31. december 2016	10
Note, andelskroneberegning	12
Noter til årsrapporten	13

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening

På Bjerget
SE-nr. 16 83 60 28

Adresse

På Bjerget 2 A m.fl.
2400 København NV

Bestyrelse

Søren Maix (Formand)
Morten Hansen (Næstformand)
Pia S. Jensen
Ira Koch Larsen
Johnny Hansen

Kritiske revisorer

Rita Christiansen
Christoffer Vedel

Administrator

CEJ Ejendomsadministration A/S
Meldahlsgade 5
1613 København V
Tlf.nr. 33 33 82 82

Revisor

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

Årsrapportens godkendelse

Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2016 for andelsboligforeningen **På Bjerget**.

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

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

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

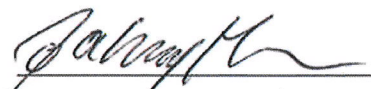
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 14. februar 2017

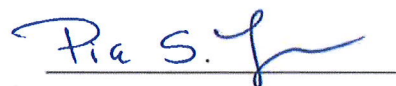
Bestyrelse



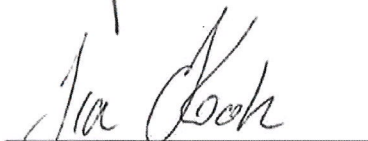
Søren Maix



Johnny Hansen



Pia S. Jensen



Ira Koch

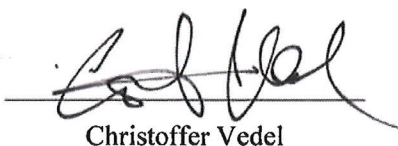


Morten Hansen

Tiltrådt af kritiske revisorer



Rita Christiansen



Christoffer Vedel

Årsrapportens godkendelse

Administratorpåtegning

Som administrator for andelsboligforeningen **På Bjerget** skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 01.01.2016 – 31.12.2016.

Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016.

København, den 14. februar 2017

Administrator



CEJ Ejendomsadministration A/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i andelsboligforeningen På Bjerget

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen **På Bjerget** for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance 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 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, 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 **På Bjerget** har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 2016 valgt at medtage det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 2016. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

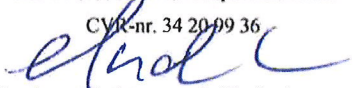
Vi kommunikerer med bestyrelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København, den 14. februar 2017

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 34 20 99 36



Anders Holmgård Christiansen

statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for andelsboligforeningen På Bjerget 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.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed modregnet skatteværdi af fremførselsberettiget underskud.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på ejendommen.

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

Driftsmidler 5 år eller 20,0%

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 reserve-rede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter

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.

Finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om rentesikring (renteswap) værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til kr. 0. Efterfølgende indregnes renteswappen til dagsværdien på balancedagen. Årets regulering af dagsværdien på renteswappen føres direkte på egenkapitalen. Dagsværdien er opgjort af udbyderen af aftalen. Renteswap med negativ værdi indregnes i tilknytning til prioritetsgælden, da den anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom. Værdien af renteswappen indgår i beregning af andelsværdien, som følge af, at foreningen anvender beregningsprincip B i andelsboligloven.

Hensættelse til udskudt skat

Der hensættes til udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 1. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeringsloven samt vedtægternes § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, stk. 1, litra A, 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

Nøgletaloplysninger

De i noterne 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. januar 2016 - 31. december 2016

Note	Indtægter	Ikke revideret		
		2016	budget 2016	2015
2	Boligafgifter	9.866.644	9.838.066	9.769.748
3	Lejeindtægter	75.113	71.073	77.790
		<u>9.941.757</u>	<u>9.909.139</u>	<u>9.847.538</u>
	Omkostninger			
	Ejendomsskatter	1.619.874	1.619.874	1.619.773
	Elforbrug	196.693	175.000	181.396
	Vandforbrug, 15.233 m ³ (15.595 m ³)	634.765	630.000	620.611
	Renovation	460.970	460.970	485.081
4	Forsikringer og abonnementer	300.243	315.000	299.345
5	Anden renholdelse	18.812	45.000	9.791
6	Personaleomkostninger	773.517	725.000	684.837
7	Foreningsomkostninger	569.200	584.250	558.457
8	Vedligeholdelse, renoveringsplan	2.802.506	3.700.000	2.641.129
9	Vedligeholdelse, almindelig	631.686	1.200.000	968.315
	Hensættelse indvendig vedligeholdelse for lejere	4.444	4.444	4.444
14	Afskrivning driftsmidler	6.000	6.000	6.000
		<u>8.018.710</u>	<u>9.465.538</u>	<u>8.079.179</u>
	Resultat før finansielle poster	1.923.047	443.600	1.768.359
10	Finansielle indtægter	45.192	60.000	67.098
11	Finansielle omkostninger	-199.546	-250.000	-217.339
	Resultat før skat	<u>1.768.693</u>	<u>253.600</u>	<u>1.618.118</u>
12	Skat af årets resultat incl. udskudt skat	-2.958	0	-5.646
	Årets resultat	<u>1.765.735</u>	<u>253.600</u>	<u>1.612.472</u>
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	16.160.511	0	4.000.000
	Overført til større vedligeholdelsesarbejder	138.961	0	1.710.993
	Betalte prioritetsafdrag	689.702	688.000	683.529
	Regnskabsmæssige afskrivninger af inventar	-6.000	-6.000	-6.000
	Overført restandel af årets resultat	-15.217.439	-428.400	-4.776.050
	Disponeret i alt	<u>1.765.735</u>	<u>253.600</u>	<u>1.612.472</u>

Balance pr. 31. december 2016

Note	Aktiver	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
	Ejendommen matr. nr. 756 m.fl. Utterslev Kvarter, dagsværdi pr. 31.		
13	december 2016	237.000.000	211.000.000
14	Driftsmidler	0	6.000
	Anlægsaktiver i alt	<u>237.000.000</u>	<u>211.006.000</u>
	 Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
15	Tilgodehavender	60.637	89.719
	Forudbetalte omkostninger	349.960	360.436
	Mellemregning administrator	5.073	4.974
		<u>415.670</u>	<u>455.129</u>
17	Likvide midler	<u>15.743.576</u>	<u>13.310.391</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>16.159.246</u>	<u>13.765.520</u>
	Aktiver i alt	<u>253.159.246</u>	<u>224.771.520</u>

Balance pr. 31. december 2016

Note	Passiver	2016	2015
	Egenkapital		
18	Andelsindskud	140.991	140.991
	Reserver		
19	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	220.635.489	194.635.489
20	Overført resultat mv.	-33.607.958	-19.212.037
		187.027.531	175.423.452
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
21	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	35.000.000	18.839.489
21	Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder	15.000.000	14.861.039
		50.000.000	33.700.528
	Egenkapital i alt	237.168.522	209.264.971
	Hensat til udskudt skat ved ophør ved udlejning	110.836	110.836
	Hensatte forpligtelser	110.836	110.836
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
22	Prioritetsgæld	13.002.400	13.692.101
22	Markedsværdi af renteloft aftale	311.871	390.815
		13.314.271	14.082.916
	Kortfristede gældsforpligtelser		
16	Antenneregnskab	11.828	8.528
23	Varmeregnskab	679.752	728.251
	Deposita	6.305	6.805
	Skyldig selskabsskat	2.986	3.094
	Indvendig vedligeholdelse lejere	24.186	19.742
	Afregning salg af andel	1.058.240	48.140
24	Skyldige omkostninger	782.320	498.237
		2.565.617	1.312.797
	Gældsforpligtelser i alt	15.879.888	15.395.713
	Passiver i alt	253.159.246	224.771.520
1	Andelskroneberegning		
25	Sikkerhedsstillelse		
26	Eventualforpligtelse		
27	Nøgleoplysninger og nøgletal		

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 31. december 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	15.845.076
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom 31. december 2016	237.000.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2015	138.000.000

Egenkapital i alt 237.168.522

Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning), ikke fordelbare -50.000.000

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt b ovenfor	237.000.000	
Bogført værdi	<u>237.000.000</u>	<u>0</u>

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	13.002.400	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>13.081.585</u>	<u>-79.185</u>

Merværdi til fordeling på solgte andele 187.089.338

Andelshavere antal kvm 18.977,30

Værdi pr. m² = 187089338 / 18977,3 9.858,59

Ejendommen er pr. 31. december 2016 vurderet af valuar Nybolig Erhverv København A/S. Handelsværdien er beregnet ud fra et afkast på 1,20%.

Værdien pr. m² udgjorde ifølge regnskab pr. 31/12 2015 kr. 9.249,70. Hvert enkelt medlems andel i foreningens formue udgør herefter andelsbevisets pålydende værdi pr. 31/12 1981 med tillæg af 1.664,12 %, der fremkommer således:

Værdi pr. 31/12 1961 pr. m ²	kr	558,84	
Værdi pr. 31/12 2016 pr. m ²	kr	<u>9.858,59</u>	
Stigning	kr	<u>9.299,75</u>	= <u>1664,12%</u>

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret		
		budget		
		2016	2016	2015
2.	Boligafgifter			
	Boligafgifter, boliger	9.594.374	9.565.796	9.501.115
	Boligafgifter, erhverv	272.270	272.270	268.633
		<u>9.866.644</u>	<u>9.838.066</u>	<u>9.769.748</u>
3.	Lejeindtægter			
	Lejeindtægter, boliger	54.729	54.073	53.345
	Lejeindtægter, erhverv	4.778	2.000	9.557
	Lokaler og haver, andelshavere	15.606	15.000	14.888
		<u>75.113</u>	<u>71.073</u>	<u>77.790</u>
4.	Forsikringer og abonnementer			
	Ejendomsforsikring	294.383	310.000	293.562
	Motorkøretøjsforsikring	5.860	5.000	5.783
		<u>300.243</u>	<u>315.000</u>	<u>299.345</u>
5.	Anden renholdelse			
	Diverse rengøringsmaterialer, småanskaff. m.v.	1.507		466
	Container, rengøring	8.600		5.237
	Vejsalt	8.705		4.088
		<u>18.812</u>	<u>45.000</u>	<u>9.791</u>
6.	Personaleomkostninger			
	Lønninger (vicevært)	624.353	615.000	594.385
	Regulering feriepengeforpligtelse	35.657	0	9.943
	Lønrefusion	0	0	-35.617
	Pensionsbidrag	65.216	60.000	62.748
	ATP	6.816	6.000	6.570
	Kørselsgodtgørelse	613	1.000	536
	Mobiltelefon, vicevært	4.834	4.000	6.501
	Arbejdstøj	8.287	15.000	15.048
	Personaleomkostninger	12.592	9.000	9.095
	Arbejdsskadeforsikring	9.741	10.000	10.969
	AER/AES	5.408	5.000	4.659
		<u>773.517</u>	<u>725.000</u>	<u>684.837</u>

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret		
	2016	budget 2016	2015
7. Foreningsomkostninger			
Generalforsamling og møder	82.095	90.000	83.614
Kontorhold	33.174	40.000	36.140
Gaver	8.434	15.000	10.206
EDB-omkostninger	13.301	17.000	0
Internetforbrug og telefon kontor	7.318	8.000	7.575
Revision og regnskab	36.375	35.625	35.313
Ekstra arbejder revisor, nøgletal	1.875	1.875	1.875
Advokathonorar	9.375	0	0
Administrationshonorar	296.250	299.250	291.875
Ekstra arbejde administrator	3.175	0	3.200
Sponsorstøtte m.v.	15.000	15.000	15.000
Honorar valuarvurdering	12.500	13.500	25.000
Varmeregnskab, Brunata	49.756	49.000	48.659
Tab på debitorer	572	0	0
	<u>569.200</u>	<u>584.250</u>	<u>558.457</u>
8. Vedligeholdelse			
Renoveringsplan:			
Etablering af dræn på ejendom	848.475	850.000	628.336
Gennemgang facader/murværk	101.350	50.000	60.712
Renovering hovedtrapper	461.089	1.200.000	1.018.223
Renovering opgangsdøre	0	100.000	0
Haveanlæg	59.375	100.000	73.313
Tagrender Tagensvej	0	0	201.552
Udskiftning af dørtelefoner	0	0	506.430
Skraldeskure	754.968	750.000	152.563
Brandsikring kælder-og lofts-døre	276.155	250.000	0
Udskiftning gårdbelysning	170.063	200.000	0
Renovering legeplads	131.031	200.000	0
	<u>2.802.506</u>	<u>3.700.000</u>	<u>2.641.129</u>

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret		
		budget		
		2016	2016	2015
9.	Vedligeholdelse			
	Almindelig vedligeholdelse:			
	Reparationer og vedligeholdelse ifølge budget		1.200.000	
	Tag	75.085		169.568
	Malerudbedring vandskader fra tag	10.250		19.875
	Kloakarbejde incl. rensning	1.125		46.902
	Vand/sanitet	41.296		23.710
	Rep./rensning afløb/faldstammer	48.813		32.718
	Varmeanlæg, reparation	50.094		122.435
	Teknisk bistand	62.150		74.600
	Vinduer og døre	9.153		156.717
	El-installationer, reparationer	62.179		42.887
	Dørtelefon, reparationer	908		24.987
	Legeplads renovering	11.625		9.725
	Fællesarealer, indendørs	7.500		1.846
	Fællesarealer, udendørs	13.994		33.507
	Låseservice	25.380		19.464
	Kælder og loftrum	59.981		6.188
	Etageadskillelse	1.180		3.265
	Reparation af driftsmidler	17.502		61.837
	Grønne arealer	52.350		15.535
	Småanskaffelser	22.948		36.949
	Graffiti-bekæmpelse	1.988		0
	Facader	56.185		65.600
		<u>631.686</u>	<u>1.200.000</u>	<u>968.315</u>
10.	Finansielle indtægter			
	Renteindtægter, AL 5323 0519364	40.881	55.000	61.672
	Renteindtægter, AL 5323 0244985	4.280	5.000	5.400
	Renteindtægter, AL 5323 0244993	31	0	26
		<u>45.192</u>	<u>60.000</u>	<u>67.098</u>
11.	Finansielle omkostninger			
	Prioritetsrenter og bidrag	100.100	140.000	114.776
	Nykredit, præmie renteloft	99.446	110.000	102.563
		<u>199.546</u>	<u>250.000</u>	<u>217.339</u>

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret		
		budget	
	2016	2016	2015
12. Skat af årets resultat			
Skat af årets resultat	2.986	0	3.094
Regulering af skat tidligere år	-28	0	0
Regulering udskudt skat	0	0	2.552
	<u>2.958</u>	<u>0</u>	<u>5.646</u>

Foreningen er skattepligtig efter selskabsskattelovens § 1, stk. 1, nr. 6 af resultatet fra erhvervmæssig udlejning.

Noter til årsrapporten

13. Ejendommen matr. nr. 756 m.fl. Utterslev Kvarter, dagsværdi pr. 31. december 2016

	<u>Købspris</u>	<u>Forbedringer</u>	<u>Installationer</u>	<u>Ejendom i alt</u>
Kostpris primo	3.800.000	11.927.330	945.213	16.672.543
Tilgang	0	0	0	0
Afgang	0	0	0	0
Kostpris ultimo	<u>3.800.000</u>	<u>11.927.330</u>	<u>945.213</u>	<u>16.672.543</u>
Afskrivninger primo	0	0	768.595	768.595
Årets afskrivninger	0	0	58.872	58.872
Afskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>827.467</u>	<u>827.467</u>
Opskrivninger primo	195.096.052	0	0	195.096.052
Årets opskrivninger	26.058.872	0	0	26.058.872
Tilbageført opskrivning	0	0	0	0
Opskrivninger ultimo	<u>221.154.924</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>221.154.924</u>
Regnskabsmæssig værdi	<u>224.954.924</u>	<u>11.927.330</u>	<u>117.746</u>	<u>237.000.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2016 i henhold til vurdering af 31. december 2016 af ejendomsmægler og valuar Nybolig Erhverv København A/S. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2015 udgør kr. 138.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på et afkast på 1,20%. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber vil stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Det må antages, at valuarvurderingen er følsom over for renteudsving.

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

Noter til årsrapporten

14. Driftsmidler	2016	2015
Kostpris primo	509.677	509.677
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	509.677	509.677
Afskrivninger primo	503.677	497.677
Årets afskrivninger	6.000	6.000
Afskrivninger ultimo	509.677	503.677
Regnskabsmæssig værdi	0	6.000
15. Tilgodehavender		
Restancer	1.249	8.542
Tilgodehavender vedrørende lejligheder	13.140	13.140
Tilgodehavende merpris areal	46.248	46.248
Igangværende overdragelser	0	2.789
Tilgodehavende forsikringsager	0	19.000
	<u>60.637</u>	<u>89.719</u>
16. Antenneregnskab		
Saldo pr. 1. januar 2016	-8.528	-5.343
Betalt Tv-afgifter	304.164	280.179
Afskrivning	58.872	58.872
Indbetalt TV-afgifter	<u>-366.336</u>	<u>-342.236</u>
	<u>-11.828</u>	<u>-8.528</u>

Noter til årsrapporten

	Rente % <u>indestående</u>	Rente % <u>gæld</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
17. Likvide midler				
Kasse, bestyrelsen			5.659	2.936
Arbejdernes Landsbank, 5323 0244993	Op til 1 mio 0,1 herefter 0,1		7.095	15.162
Arbejdernes Landsbank, 5323 0244985	Op til 1 mio 0,1 herefter 0,1		3.634.933	1.737.535
Arbejdernes Landsbank, 5323 0519364, FormueFlex	0,25		12.095.636	11.554.755
Nykredit renteloft aftale			<u>253</u>	<u>3</u>
			<u>15.743.576</u>	<u>13.310.391</u>
18. Andelsindskud				
Saldo pr. 1. januar 2016			140.991	141.893
Regulering andelsindskud b 223			<u>0</u>	<u>-902</u>
			<u>140.991</u>	<u>140.991</u>
19. Reserve for opskrivning af foreningens ejendom				
Opskrivning primo			194.635.489	190.635.489
Årets opskrivning			26.058.872	4.058.872
Regulering vedrørende afskrivning på installationer (antenneregnskab)			-58.872	-58.872
Årets nedskrivning			<u>0</u>	<u>0</u>
			<u>220.635.489</u>	<u>194.635.489</u>
20. Overført resultat mv.				
Værdiregulering renteloft aftale, primo			-390.815	-507.834
Årets værdiregulering renteloft aftale			<u>78.944</u>	<u>117.019</u>
			<u>-311.871</u>	<u>-390.815</u>
Tidligere års resultat			-18.821.222	-14.742.475
Regulering vedrørende afskrivning på installationer (antenneregnskab)			58.872	58.872
Regulering anskaffelsessum b 223			0	-39.098
Betalte prioritetsafdrag			689.702	683.529
Regnskabsmæssige afskrivninger af driftsmidler			-6.000	-6.000
Overført restandel af årets resultat			<u>-15.217.439</u>	<u>-4.776.050</u>
			<u>-33.296.087</u>	<u>-18.821.222</u>
			<u>-33.607.958</u>	<u>-19.212.037</u>

Noter til årsrapporten

21. Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)	2016	2015
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Saldo primo	18.839.489	14.839.489
Årets hensættelse	16.160.511	4.000.000
Anvendt af årets hensættelse	0	0
	<u>35.000.000</u>	<u>18.839.489</u>

Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder

Saldo primo	14.861.039	13.150.046
Årets hensættelse	138.961	1.710.993
Anvendt af årets hensættelse	0	0
	<u>15.000.000</u>	<u>14.861.039</u>

22. Prioritetsgæld		Obligations-		
Nr.	Restgæld	restgæld	kurs	Kursværdi
1 Nykredit, Variabel obl.lån	<u>13.002.400</u>	<u>13.002.400</u>	100,6090	<u>13.081.585</u>
	13.002.400	13.002.400		13.081.585
				Kortfristet andel af prioritetsgæld
Nr.		Renter og bidrag	Afdrag i året	
1 Nykredit, Variabel obl.lån		100.100	689.702	694.318
				Resterende afdragsfrihed
Nr. <i>Prioritetsgæld</i>		Restløbetid		Rente-tilpasning
1 Nykredit, Variabel obl.lån		18,6 år	0 år	1/7 2017

Mellem andelsboligforeningen og Nykredit er der indgået en aftale om renteloft med restgæld på kr. 14.277.488, hvor det er foreningens variable Nykreditlån, der ligger bag aftalen. Aftalen er indgået i 2005 med virkning fra 1. juli 2005 til 30. juni 2020. I denne periode kan den variable rente ikke overstige en renteloft rente på 5%.

23. Varmeregnskab	2016	2015
Varme indbetalt aconto	1.726.479	1.740.582
Energimærke	-37.613	0
Køb af varme	-1.009.114	-1.012.331
	<u>679.752</u>	<u>728.251</u>

Noter til årsrapporten

24. Skyldige omkostninger	2016	2015
Grant Thornton Statsautoriseret Revisionspartnerselskab	38.250	37.188
Hensatte feriepengeforpligtelser	81.698	46.040
ATP	1.704	1.620
A-skat og AM-bidrag	14.876	19.049
Pension AMP	3.930	3.780
Kreditorer	641.862	390.560
	<u>782.320</u>	<u>498.237</u>

25. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 13.002.400, er der stillet sikkerhed på kr. 19.096.000 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 31. december 2016 på kr. 237.000.000.

Ejerpantebreve i ejendommen matr. nr. 756 m.fl. Utterslev Kvarter, kr. 600.000 der henligger hos administrator.

Foreningens medlemmer hæfter jf. foreningens vedtægter § 5, ikke personligt for foreningens forpligtelser, men kun med den indbetalte andel.

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 personligt og pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

En fratrædende andelshaver eller andelshaverens bo hæfter for forpligtelsen, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget andelen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 27 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

26. Eventualforpligtelse

Ophørsbeskatning

Ifølge kendelse fra Østre Landsret og bindende forhåndsbesked fra Ligningsrådet vil andelsboligforeninger blive beskattet efter ejendomsavancebeskatningsloven i det indkomstår, hvor foreningen ophører med at drive erhvervmæssig virksomhed. Ejendomsavancen vil blive opgjort på grundlag af ejendommens handelsværdi på tidspunktet, hvor andelsboligforeningen ophører med at drive erhvervmæssig virksomhed, jfr. selskabsskattelovens § 5, stk. 6, og vil omfatte alle lejligheder, der siden 1994 er overgået fra udleje til et ikke-medlem og til benyttelse af et medlem på andelsbasis.

Den forventede skattebetaling er beregnet og afsat i årsregnskabet.

Aftale om rentesikring (renteswap)

I henhold til den indgåede kontrakt med Nykredit kan det kræves, at der stilles yderligere sikkerhed såfremt sikkerhedsmargen overskrides som følge af en negativ markedsværdi.

Nykredit Bank har meddelt, at man ikke vil kræve yderligere sikkerhedsstillelse af foreningen.

Noter til årsrapporten

27. 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 opmålt areal følgende:		Antal	Areal kvm
B1	Andelsboliger	211	18.614
B2	Erhvervsandele	2	363
B3	Boliglejemål	1	101
B6	I alt	<u>214</u>	<u>19.078</u>

Fordelingstal	BBR	Opmålt areal	Indskud
C1	Fordelingstal benyttet ved opgørelse af andelsværdi	X	
C2	Fordelingstal benyttet ved opgørelse af boligafgiften	X	

D1	Stiftelsesår		1959
D2	Ejendommen opførelsesår		1925

Hæftelser

E1	Hæfter andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen		Nej
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.		

F1	Anvendt vurderingsprincip		Valuarvurdering
----	---------------------------	--	-----------------

	Kr.	Gns. kr. pr. kvm	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	237.000.000	12.422
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	50.000.000	2.621
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	21%	

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

27. Refer Nøgleoplysninger og nøgletal

Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal		Gns. kr. / pr. andels kvm	kr. / kvm
H1	Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm	521	517
	Boligafgift erhvervsandel i gns. pr. andelskvm / erhvervsandelskvm		752
H2	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm		
H3	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boliglejekvm	3	542

Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):

	Kr.	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger	3.434.192	39%
Øvrige omkostninger	4.580.074	52%
Finansielle poster, netto	154.354	2%
Afdrag	689.702	8%
I alt	<u>8.858.322</u>	<u>100%</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>99%</u>

	Forrige år	Sidste år	I år
J Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	<u>106</u>	<u>85</u>	<u>93</u>

Beregnete nøgletal for foreningen:		Kr. pr. kvm andel	Kr. pr. kvm total
	Offentlig ejendomsvurdering	7.272	7.233
	Valuarvurdering	12.489	12.422
	Anskaffelsessum (kostpris)	835	831
K1	Foreslået andelsværdi	9.859	
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	-15	
K3	Teknisk andelsværdi	9.844	
	Reserver uden for andelsværdi	2.635	

	Forrige år	Sidste år	I år	
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	59	51	33
M2	Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm (<i>Særlig vedligeholdelse</i>)	<u>105</u>	<u>138</u>	<u>147</u>
M3	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	<u>163</u>	<u>189</u>	<u>180</u>

P Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gæld i ejendom) i % 94%

	Forrige år	Sidste år	I år	
R	Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	<u>35</u>	<u>36</u>	<u>36</u>