



A/B
HVEENSVEJ 26

ÅRSRAPPORT
2016

København: Vester Voldgade 107 • DK-1552 København V

Amager: Amagerbrogade 253 • DK-2300 København S

Tlf.: 33 15 27 27 • Fax: 33 15 47 04 • E-mail: tt@ttrevision.dk • www.ttrevision.dk

INDHOLD

	Side
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	3
Revisionspåtegning	4-7
Årsregnskab 1. januar – 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	8-12
Resultatopgørelse	13
Balance	14-15
Noter	16-23

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen A/B Hveensvej 26
 2300 København S

 Matr. Nr. 175, Sundbyøster København
 Hjemsted: Københavns Kommune
 Regnskabsår: 1. januar – 31. december

Bestyrelse Carsten Christiansen (formand)
 Charlotte Kaae Mogensen
 David Friborg

Administration v/ Carsten Christiansen
 Hveensvej 26, 2. TH.
 2300 København S

Revision TT Revision
 statsautoriseret revisionsaktieselskab
 Vester Voldgade 107
 1552 København V
 CVR-nr. 29 16 85 04

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 10/5 2017

Dirigent

Roen Sørensen

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapport for A/B Hveensvej 26.

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 resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

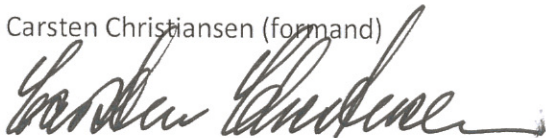
København, den 30. marts 2017

Administrator

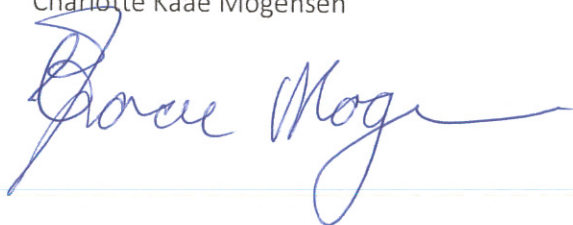
København, den 30. marts 2017

Bestyrelse

Carsten Christiansen (formand)



Charlotte Kaae Mogensen



David Friborg

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i A/B Hveensvej 26

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Hveensvej 26 for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter 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 andelsboligforeningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen, 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 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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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

København, den. 30. marts 2017

TT-Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 29 16 85 04



Torben Madsen

statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for A/B Hveensvej 26 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, 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 de efter bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysninger om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8 samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Endvidere er det formålet at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 5.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til 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 budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter m.v. 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 renter af bankindeståender.

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.

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. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, mv.)

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

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.

Ejendommens værdi tillægges forbedringsudgifter afholdt siden sidste ejendomsvurdering.

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.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

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, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, samt resterende overførsel af årets resultat.

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

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 ikke i årsrapporten under prioritetsgæld.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)**Øvrige noter****Nøgleoplysninger**

De i note 12 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 13. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar til 31. december 2016

		Realiseret regnskab 2016	Budget (ej revideret) 2016	Realiseret regnskab 2015
Indtægter	Note	KR.	KR.	KR.
Boligafgift		398.725	396.060	399.675
Indtægter i alt		398.725	396.060	399.675
Omkostninger				
Ejendomsskat		42.412	42.100	42.611
Forsikring		36.339	36.500	37.352
Forbrugsafgifter	1	56.033	49.000	64.391
Renholdelse og vicevært	2	54.240	50.000	48.602
Reparation og vedligeholdelse	3	126.706	8.000	6.658
Administrationsomkostninger	4	26.587	26.000	25.416
Omkostninger i alt		342.317	211.600	225.030
Resultat før finansielle poster		56.408	184.460	174.645
Finansielle indtægter	5	0	0	0
Finansielle omkostninger	6	108.300	108.600	110.710
Finansielle poster, netto		108.300	108.600	110.710
Årets resultat		-51.892	75.860	63.935
Forslag til resultatdisponering:				
Betalte prioritetsafdrag		65.477	65.500	63.549
Overført restandel af årets resultat		-117.369	10.360	386
Disponeret i alt		-51.892	75.860	63.935

Balance pr. 31. december

		2016	2015
Aktiver	Note	KR.	KR.
Grunde og bygninger		11.291.732	11.291.732
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2016 udgør kr. 9.050.000.			
Materielle anlægsaktiver	7	11.291.732	11.291.732
Varmeregnskab		0	493
Periodeafgrænsningsposter		10.011	8.994
Tilgodehavender		10.011	9.487
Likvide beholdninger		111.037	226.979
Omsætningsaktiver		121.048	236.466
Aktiver		11.412.780	11.528.198

Balance pr. 31. december

		2016	2015
Passiver	Note	KR.	KR.
Andelsindskud		111.310	111.310
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		7.567.626	7.567.626
Overført resultat m.v.		871.918	923.810
		8.550.854	8.602.746
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		0	0
Reserveret til vedligeholdelse, planlagt		0	0
Andre reserver		0	0
Egenkapital	10	8.550.854	8.602.746
Prioritetsgæld	11	2.846.925	2.912.403
Forudbetalt leje		0	2.675
Varmeregnskab		2.126	0
Skyldige omkostninger		12.875	10.374
Gældsforpligtelser		2.861.926	2.925.452
Passiver		11.412.780	11.528.198
Sikkerhedsstillelser	9		
Nøgleoplysninger	12		
Beregning af andelsværdi	13		

Noter til resultatopgørelse

	Realiseret regnskab 2016	Budget (ej revideret) 2016	Realiseret regnskab 2015
Note 1. Forbrugsafgifter			
Vandafgift	28.491	0	22.555
Renovation	21.653	0	22.853
Elforbrug	5.889	0	18.983
Forbrugsafgifter i alt	56.033	49.000	64.391
Note 2. Renholdelse og vicevært			
Forsikring, arbejdsskade	4.526	0	4.384
Trappevask m.v.	13.947	0	15.431
Måtterens	5.438	0	5.940
Udendørsareal	7.383	0	1.883
Gårdlaug	21.320	0	20.964
Fælles arbejdsdag	1.626	0	0
Renholdelse og vicevært i alt	54.240	50.000	48.602
Note 3. Reparation og vedligeholdelse			
VVS	115.911	0	0
Varmeanlæg	0	0	1.947
Låsesmed	7.225	0	0
Elektriker	1.024	0	0
Varmemåler	2.546	0	4.711
Reparation og vedligeholdelse i alt	126.706	8.000	6.658

Noter til resultatopgørelse

	Realiseret regnskab 2016	Budget (ej revideret) 2016	Realiseret regnskab 2015
Note 4. Administrationsomkostninger			
Revision	12.500	0	10.375
Revision, tidligere år	2.500	0	0
Kontorartikler m.m.	810	0	127
Kontingenter ABF m.v.	1.920	0	1.900
Internet	2.701	0	3.926
Honorar til bestyrelsen	2.600	0	3.600
Møder og generalforsamling m.v.	257	0	455
Porto og gebyrer	150	0	80
Repræsentation	3.149	0	0
Gaver	0	0	4.953
Administrationsomkostninger i alt	26.587	26.000	25.416
Note 5. Finansielle indtægter			
Renteindtægter bank	0	0	0
Renteindtægter i alt	0	0	0
Note 6. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	108.300	108.600	110.710
Renteomkostninger bank	0	0	0
Kurstab/omkostninger omprioritering	0	0	0
Låneomkostninger	0	0	0
Finansielle omkostninger i alt	108.300	108.600	110.710

Noter til balancen

	2016	2015
	KR.	KR.
Note 7. Ejendommen matr. nr. 175 af Sundbyøster, København		
Kostpris pr. 1. januar	3.724.106	2.880.884
Tilgang	0	843.222
Afgang	0	0
Kostpris pr. 31. december	3.724.106	3.724.106
Opskrivninger pr. 1. januar	7.567.626	7.567.626
Årets opskrivning	0	0
Opskrivninger pr. 31. december	7.567.626	7.567.626
 Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	 11.291.732	 11.291.732

Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2016 udgør kr. 9.050.000.

Note 8. Likvider

Kasse	269	269
Danske Bank, 0268 2680477453	110.768	226.710
Likvider i alt	111.037	226.979

Note 9. Eventualforpligtelser**Sikkerhedsstillelser:**

Der er tinglyst realkreditpantebrev nom. kr. 3.002.000 med pant i ejendommen matr.nr. 175, Sundbyøster, København.

Pantebrevet ligger til sikkerhed for lånet i Nykredit med en restgæld på kr. 2.846.925.

Noter til balancen

Note 10. Egenkapital

	Egenkapital før andre reserver				Andre reserver		Egenkapital i alt	
	Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat m.v.	I alt	Reserveret til imødegåelse af værdifor- ringelse m.v.	Reserveret til vedlige- holdelse af ejendom	I alt	
Saldo pr. 1. januar 2016	111.310	7.567.626	923.810	8.602.746	0	0	0	8.602.746
Årets opskrivning		0		0				0
Årets afskrivning kurstab			0	0			0	0
Overført til andre reserver			0	0	0		0	0
Overført af årets resultat i øvrigt:								
Betalte prioritetsafdrag			65.477	65.477				65.477
Rest af årets resultat			-117.369	-117.369				-117.369
Saldo pr. 31. december 2016	111.310	7.567.626	871.918	8.550.854	0	0	0	8.550.854

Note 11. Prioritetsgæld pr. 31/12-2016

	Kurs	Rest- løbetid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Nominal restgæld	Obligations- restgæld	Kursværdi
Nykredit, obligationslån							
Pålydn. rentesats 3,% p.a. Effektiv rentesats 3,013671% p.a.	100	27,75	108.300	65.477	2.846.925	2.846.925	2.846.925
Prioritetsgæld i alt			108.300	65.477	2.846.925	2.846.925	2.846.925

Noter

Note 12. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer.

Lovkrævede nøgleoplysninger

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

Ejendommens areal udgør ifølge foreningens samt BBR-Meddelelse oplysninger følgende:

Boligtype	Antal	Areal (m ²)
Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:	2016	
(B1) Andelsboliger	10	793
(B2) Erhvervsandele	0	0
(B3) Boliglejemål	0	0
(B4) Erhvervslejemål	0	0
(B5) Øvrige lejemål	0	0
(B6) I alt	10	793

(C1) Ved opgørelse af andelsværdien benyttes oprindeligt indskud (fordelingstal)

(C2) Ved opgørelse af boligafgiften benyttes oprindeligt indskud (fordelingstal)

(D1) Foreningen er stiftet i 1983

(D2) Ejendommen er opført i 1903

(E1) Ifølge vedtægternes § 5 stk. 1 hæfter andelshaverne ikke personligt for foreningens forpligtelser, men kun med den indbetalte andelskapital.

(E2) For lån i kreditforening eller pengeinstitutter, som er sikret ved pantebrev, hæfter andelshaverne uanset stk. 1 personligt og solidarisk, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

Noter

Note 12. Nøgleoplysninger (fortsat)

(F1) Ejendommen er ved beregningen af den maksimalt tilladte andelsværdi indregnet til den offentlige vurdering.

Beregnete nøgletal for foreningen:

	kr.	kr./m ² andel
(F2) Offentlig ejendomsvurdering (F2/B6)	11.291.732	14.239
(F3) Generalforsamlingsbestemte reserver (F3/B6)	0	0
(F4) Reserver i procent af ejendomsværdi	0,00%	

(G1) Foreningen har ikke modtaget offentlige tilskud.

(G2) Foreningens ejendom er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v.

(G3) Der er ikke tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom.

Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed og vedligeholdelse m.v.

Beregnete nøgletal for foreningen:	kr. pr. m ² andel (B1)		
(H1) Boligafgift			503
(H2) Erhvervslejeindtægter			0

	2014	2015	2016
(J) Årets overskud, kr. pr. m ² andel	-65	81	-65

	kr./m ² andel		
(K1) Andelsværdi			10.783
(K2) Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver			3.456
(K3) Teknisk andelsværdi (K1+K2)			14.239

	2014	2015	2016
(M1) Vedligeholdelse, løbende, kr. pr. m ² andel	31	8	160
(M2) Vedligeholdelse, genopretning og renovering, kr. pr. m ² andel	0	0	0
(M3) Vedligehold i alt	31	8	160

Noter**Note 12. Nøgleoplysninger (fortsat)**

				I pct.
(P) Friværdis, kr.				75
	2014	2015	2016	
(R) Årets afdrag, kr. pr. m ² andel	79	80	83	

Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger overfor er der beregnet følgende pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	Kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering	11.412
Valuarvurdering	0
Anskaffelsessum (kostpris)	4.696
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	3.456
Foreslået andelsværdi	77

	Kr./m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m ²	503

Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger+finansielle poster netto + afdrag)	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger	25
Øvrige omkostninger	42
Finansielle poster, netto	21
Afdrag	13
Udgifter m.v.	100

Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	100
---	-----

Noter

Note 13. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra c, (ejendommens indregnet til offentlig vurdering), samt vedtægterne.

		KR.
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		8.550.854
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	2.846.925	
Prioritetsgæld, kursværdi	-2.846.925	0
		8.550.854

Ejendommen er indregnet til den offentlige ejendomsvurdering

	<u>8.550.854</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone pr. 31. december 2016	111.310	76,82

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 9. maj 2016) **77,48**

Den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi er gældende indtil næste generalforsamling.

Den enkelte andelshaver kan ifølge vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at gange fordelingstal ifølge andelsbeviset med 76,82