

**A/B Buddinge Park
Klausdalsbrovej 8-30
2860 Søborg
CVR nr. 18109778**

**Årsrapport
for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017**

**Administrator
DEAS A/S
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg**

Ejd. 7114/SRO

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for året 2017 for A/B Buddinge Park.

Årsregnskabet er aflagt efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og i overensstemmelse med foreningens vedtægter og hidtidige praksis.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 19. februar 2018

Administrator

DEAS A/S



Stine Roum
administrator



Brit T. Hansen
controller

Bestyrelsen

Søborg, den 19. februar 2018

Claus Børresen
formand

Sebastian Munk

Heidi Olesen

Torben Moesby

Anders Pilsgaard

Jon Skeel Holst

Således godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 15. marts 2018.

Vedtaget andelskrone..... _____

dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til andelshaverne i A/B Buddinge Park

Konklusion:

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Buddinge Park for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noterne 1-26. Årsregnskabet aflægges efter Årsregnskabsloven, Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 i overensstemmelse med Årsregnskabsloven, Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt 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 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

Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget generalforsamlingsgodkendt budget. Budgettet har, som det også fremgår af regnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens og administrators ansvar for årsregnskabet

Foreningens bestyrelse og administrator har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med Årsregnskabsloven, Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter. Foreningens bestyrelse og administrator har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som foreningens bestyrelse og administrator anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er foreningens bestyrelse og administrator 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 foreningens bestyrelse og administrator 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 af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men 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. Fejlinformation 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 og administrators interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen og administrator, er passende, samt

om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen og administrator har udarbejdet, er rimelige.

- Konkluderer vi, om foreningens bestyrelse og administrators 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 foreningens bestyrelse og administrator 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 Ø, den 19. februar 2018

Revisionsfirmaet

Niels Harder A/S

CVR-nr. 44682915



Niels Harder

Statsautoriseret revisor

MNE. Nr. 6186

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for A/B Buddinge Park for 2017 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A. Som følge af foreningens karakter er der dog foretaget tilpasninger i opstillingsformen, således at årsregnskabet for den enkelte andelshaver bliver mere læsevenlig. Der er endvidere af hensyn til årsregnskabet retvisende billede foretaget tilretning af anvendt regnskabspraksis på enkelte områder, som beskrevet nedenfor.

Foreningens bestyrelse har endvidere i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt beslutninger truffet på foreningens generalforsamlinger valgt at foretage hensættelser til udførelse af fremtidige vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. Disse hensættelser fremgår som en særskilt post i balancen under egenkapitalen som generalforsamlingsbestemte reserver, men medtages ikke ved opgørelsen af andelskronen.

Endvidere indeholder årsregnskabet oplysninger om andelens værdi i overensstemmelse med Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2.

Nøgletalsoplysninger i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger

De anførte nøgletalsoplysninger 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.

Årsregnskabet er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Der er i årsregnskabet medtaget boligafgift og lejeindtægter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret uanset betalingstidspunkt.

Ikke indbetalt boligafgift og lejeindtægter samt forudbetalt boligafgift og lejeindtægt er medtaget i årsregnskabet, som henholdsvis tilgodehavende/forudbetalt boligafgift og lejeindtægt.

Øvrige indtægter og udgifter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret, indtægtsføres respektive udgiftsføres i resultatopgørelsen.

Avance ved salg af lejelejligheder indtægtsføres i resultatopgørelsen.

Skat af udlejningsaktiviteter udgiftsføres i resultatopgørelsen. Værdien af negativ skattepligtig indkomst optages ikke i balancen som udskudt skatteaktiv.

Prioritetsafdrag vises som særskilt post i resultatopgørelsen. Dette er en afvigelse fra årsregnskabslovens bestemmelser.

Låneomkostninger og kurstab udgiftsføres i regnskabsåret.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Ejendommen optages til dagsværdi. Som indikator for dagsværdi anvendes seneste offentlige vurdering.

Der foretages en systematisk vedligeholdelse af ejendommen, der sikrer en høj vedligeholdelsesstandard, og ejendommen antages derfor ikke at være udsat for løbende værdiforringelse, hvorfor der ikke afskrives på ejendommen.

Udgifter, der er afholdt for at sætte ejendommen i bedre stand end ved foreningens køb, og som tilfører ejendommens beboere en højere brugs- og nytteværdi er i balancen optaget som forbedringer.

Tilgodehavender

Tilgodehavender er optaget til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter optaget under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udskudt skat

Udskudt skat af ejendomsavance er ikke optaget i balancen, eftersom der stadig er udlejningsaktivitet i ejendommen og at det er besluttet fortsat at bevare disse udlejningsaktiviteter.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er optaget til pantebrevsrestgæld på statusdagen.

Gæld i øvrigt er optaget til nominel værdi.

Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" samt foreningens vedtægter.

Resultatopgørelse	Regnskab 2017	Budget ikke revideret 2017	Regnskab 2016
Indtægter			
1 Indtægter	4.093.446	4.096.000	5.417.170
Indtægter i alt.....	4.093.446	4.096.000	5.417.170
Udgifter			
2 Ejendomsskatter og afgifter.....	629.186	807.000	738.792
3 Forsikringer og abonnementer.....	129.672	161.000	144.881
4 Renholdelse og vicevært.....	557.386	658.500	600.134
Administrationshonorar.....	115.258	116.000	111.901
5 Øvrige administrationsomkostninger.....	168.187	243.000	149.606
6 Vedligeholdelse.....	156.592	312.300	157.621
7 Større vedligeholdelsesarbejder.....	2.585.815	569.000	1.407.752
8 Renteudgifter	1.668.266	790.000	809.370
9 Afskrivninger.....	0	0	20.817
Udgifter i alt.....	6.010.362	3.656.800	4.140.874
Driftsresultat.....	-1.916.916	439.200	1.276.296
Prioritetsafdrag.....	-487.396	-487.000	-471.344
Årets resultat.....	-2.404.312	-47.800	804.952

Årets resultat overføres til overført resultat.

Aktiver	Balance 31/12 2017	Balance 31/12 2016
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
10 Ejendommen Klausdalsbrovej 8-30.....	71.214.457	71.214.457
11 Udskiftning vinduer, døre.....	290.103	0
Materielle anlægsaktiver i alt.....	71.504.560	71.214.457
Anlægsaktiver i alt.....	71.504.560	71.214.457
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Tilgodehavende boligafgift, leje m.m.....	357	12.762
Udlæg for lejere.....	5.624	1.571
Forsikringsskader.....	5.398	5.209
Tilgodehavende.....	4.921	5.032
Igangværende salg andele.....	0	16.000
Forudbetalte omkostninger.....	23.338	9.721
Tilgodehavender i alt.....	39.638	50.295
14 Likvide beholdninger.....	10.462.091	5.882.280
Omsætningsaktiver i alt.....	10.501.729	5.932.575
Aktiver i alt.....	82.006.289	77.147.032

Passiver	Balance 31/12 2017	Balance 31/12 2016
Egenkapital		
15 Andelskapital.....	1.364.688	1.364.688
Opskrivning af ejendom.....	53.922.584	53.922.584
16 Afdrag prioritetsgæld.....	2.885.303	2.397.907
17 Overført resultat.....	-7.824.651	-5.420.339
Egenkapital i alt.....	50.347.924	52.264.840
Generalforsamlingsbestemte reserver		
Andre reserver.....	936.000	936.000
19 Hensættelse til udvendig vedligeholdelse.....	4.599.840	2.294.835
Generalforsamlingsbestemte reserver i alt.....	5.535.840	3.230.835
Egenkapital og generalforsamlingsbestemte reserver i alt.....	55.883.764	55.495.675
Hensættelser		
18 Indvendig vedligeholdelse.....	50.144	43.939
Hensættelser i alt.....	50.144	43.939
Langfristede gældsforpligtelser		
20 Prioritetsgæld.....	25.512.000	19.873.201
21 Depositum og forudbetalt leje.....	67.683	68.362
Langfristede gældsforpligtelser i alt.....	25.579.683	19.941.563
Kortfristede gældsforpligtelser		
Forudbetalt boligafgift, salg af andele m.m.....	19.105	1.393.877
Kreditorer.....	289.065	59.106
22 Anden gæld.....	91.088	180.218
23 Varmeregnskab.....	93.440	32.654
Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....	492.698	1.665.855
Gældsforpligtelser i alt.....	26.072.381	21.607.418
Passiver i alt.....	82.006.289	77.147.032
24 Eventualforpligtelser		
25 Andelsværdiberegning		
26 Nøgletalsoplysninger pr. 31/12 2017 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger		

Noter	Regnskab 2017	Budget ikke revideret 2017	Regnskab 2016
1 Indtægter			
Boligleje.....	83.241	82.000	128.242
Erhvervsleje.....	26.867	33.000	32.586
Boligafgift andelshavere.....	3.793.676	3.794.000	3.674.188
Moderniseringstillæg.....	14.368	15.000	23.031
Parkering/garage/carport.....	138.553	135.000	134.227
Diverse lokaler.....	9.334	9.000	9.334
Tomgang, erhverv.....	0	-2.000	-1.350
Varmetab.....	-523	0	0
Opkrævningsgebyrer.....	120	0	150
Vaskeriindtægter.....	27.810	30.000	32.948
Andre indtægter.....	0	0	9.026
Avance ved salg af lejelejligheder.....	0	0	1.374.788
Indtægter i alt.....	4.093.446	4.096.000	5.417.170
2 Ejendomsskatter og afgifter			
Ejendomsskatter.....	269.505	272.000	276.414
El.....	52.721	48.000	43.435
Vand.....	168.620	350.000	280.675
Renovation.....	136.926	137.000	138.268
Rottebekæmpelse.....	1.414	0	0
Ejendomsskatter og afgifter i alt.....	629.186	807.000	738.792
Specifikation af vand.....			
Betalt a conto i året.....	212.337		265.036
Årsopgørelse året før	-43.717		15.639
Vand i alt	168.620		280.675
3 Forsikringer og abonnementer			
Ejendomsforsikring inkl. arbejdsskade.....	81.788	85.000	93.729
Arbejdsskadeforsikring.....	0	2.000	1.771
Arbejdsmaskinforsikring.....	105	0	1.017
Service - elektrolyse.....	19.735	20.000	19.232
Service - varmeanlæg.....	6.250	0	0
Service - VVB / veksler.....	16.249	25.000	0
Service - skadedyr.....	5.500	6.000	6.200
Service - andre.....	0	23.000	22.388
Øvrige abonnementer.....	45	0	544
Forsikringer og abonnementer i alt.....	129.672	161.000	144.881

Noter	Regnskab 2017	Budget ikke revideret 2017	Regnskab 2016
4 Renholdelse og vicevært			
Lønudgift.....	308.475	304.000	303.195
Pensionsordning, medarbejderandel.....	20.635	24.000	16.200
ATP - arbejdsgiverandel.....	3.408	3.500	3.408
Pensionsordning, arbejdsgiverandel.....	34.358	34.000	49.866
AES- og FIB-bidrag - Barsel.dk.....	0	0	514
Regulering af feriepengeforpligtelse.....	1.115	0	17.890
Telefon - fast linie.....	300	0	0
Mobiltelefon.....	0	0	-300
Varmemesterassistance.....	39.000	50.000	35.063
Rengøringsartikler.....	18.156	13.000	13.756
Ejendomsservice og trappevask.....	0	15.000	10.193
Snerydning/vejsalt.....	15.825	50.000	15.870
Arbejdstøj.....	3.595	10.000	749
Navneskilt.....	-1.400	0	0
Materialeudgifter.....	18.699	30.000	7.814
Drift af maskiner.....	34.637	50.000	47.558
Drift af fællesarealer (incl. beskæring).....	17.892	30.000	36.056
Drift af vaskeri.....	42.691	45.000	42.302
Renholdelse og vicevært i alt.....	557.386	658.500	600.134
5 Øvrige administrationsomkostninger			
Andre honorarer.....	7.350	15.000	8.075
Godtgørelse til bestyrelse.....	17.500	22.500	10.500
Revisor.....	19.500	19.500	19.250
Advokat.....	7.700	8.000	7.700
Ingeniør.....	51.569	50.000	25.000
Udarbejdelse af varmeregnskab.....	22.402	23.000	21.197
Gebyrer, tingsbogsattester m.v.....	5.803	10.000	6.268
Kontorartikler.....	368	5.000	100
Porto.....	10.686	10.000	17.836
Øvrige foreningsudgifter.....	0	30.000	0
Mødeudgifter.....	17.219	10.000	15.936
Bestyrelsesudgift.....	0	10.000	0
Beboeraktiviteter.....	0	15.000	8.971
ComX - 4 linier.....	8.090	10.000	7.992
Gaver og repræsentation.....	0	5.000	781
Øvrige administrationsomkostninger i alt.....	168.187	243.000	149.606

Noter	Regnskab 2017	Budget ikke revideret 2017	Regnskab 2016
6 Vedligeholdelse			
Primære bygningsdele			
Altaner.....	2.669	0	5.344
Komplementerende bygningsdele			
Vinduer i facade.....	14.670	0	0
Døre i facade.....	1.488	0	9.128
Låse og nøgler.....	1.388	0	2.300
Døre i indervægge.....	0	0	625
Altanrækværker.....	0	0	7.616
Tagrender/nedløb.....	20.980	0	11.325
Overfladebeklædning			
Indervægsbeklædning.....	1.234	0	1.875
Tagbeklædning.....	0	0	4.431
VVS-anlæg			
Faldstammer.....	7.087	0	4.934
Afløb.....	3.643	0	0
Sanitet.....	0	0	9.628
Vandinstallationer.....	34.525	0	15.324
Vandarmatur.....	3.704	0	0
Varmeinstallationer.....	15.450	0	45.463
Radiatorer/Ventiler.....	26.225	0	13.101
Ventilationsanlæg.....	0	0	3.243
Vaskemaskiner (Fælles).....	0	0	206
El-anlæg			
Belysningsanlæg.....	7.333	0	11.634
Antenneanlæg.....	0	0	1.713
Øvrige dele og anlæg			
Garager og porte.....	9.045	0	0
Låger/porte.....	947	0	0
Hensættelse til indvendig vedligeholdelse.....	6.204	12.300	9.731
Budgetteret vedligeholdelse.....	0	300.000	0
Vedligeholdelse i alt.....	156.592	312.300	157.621

Noter	Regnskab 2017	Budget ikke revideret 2017	Regnskab 2016
7 Større vedligeholdelsesarbejder			
Ny 1GB switce i beboernet.....	0	0	38.054
Kvistarbejde.....	0	50.000	15.256
Fliser foran havedør ved blok 1+2.....	0	30.000	0
Haveudvalg.....	7.252	20.000	14.983
Kloakker uforudset.....	12.400	50.000	36.200
Fællesareal ved container.....	0	25.000	0
Rep. af kloak ved blok 1.....	0	0	66.625
Isolering af garager.....	0	0	76.223
Diverse malerarbejder.....	0	50.000	0
Reparation af gadedøre.....	156.130	200.000	0
Rottespærre blok 2 og 3.....	17.500	20.000	0
Strømpeforing af tagvandsledning blok 1.....	60.000	75.000	0
Nummerskilte ved Klausdalsbrovej.....	9.000	4.000	0
Udluftere centralvarme loftrum.....	0	15.000	0
Bump på vejen.....	18.533	30.000	0
Hensat til udvendig vedligeholdelse.....	2.305.000	0	1.160.411
Større vedligeholdelsesarbejder i alt.....	2.585.815	569.000	1.407.752
8 Renteudgifter			
Renteudgifter, bank.....	25	0	0
Administrationsbidrag.....	127.996	128.000	131.099
Prioritetsrenter.....	662.219	662.000	678.271
Låneomkostninger.....	95.382	0	0
Realiserede kurstab.....	782.644	0	0
Renteudgifter i alt.....	1.668.266	790.000	809.370
9 Afskrivninger			
Afskrivning på maskiner og inventar.....	0	0	20.817
Afskrivninger i alt.....	0	0	20.817

Noter	Regnskab 2017	Regnskab 2016
10 Ejendommen Klausdalsbrovej 8-30		
Anskaffelsessum.....	15.001.438	15.001.438
Konvertering til naturgas.....	810.446	810.446
Konvertering til fjernvarme.....	1.214.457	1.214.457
Hulmursisolering.....	265.532	265.532
Op- og nedskrivning af ejendom.....	53.922.584	53.922.584
Ejendommen Klausdalsbrovej 8-30 i alt.....	71.214.457	71.214.457
11 Udskiftning vinduer, døre		
Entreprenør kontraktarbejder.....	1.128	0
Teknisk rådgivning.....	213.975	0
Byggesagsadministration.....	75.000	0
Udskiftning vinduer, døre i alt.....	290.103	0
12 Vaskeri		
Vaskeri - primo.....	0	20.019
Vaskeri, afskrivning i året.....	0	-20.019
Vaskeri i alt.....	0	0
13 Driftsmidler		
Driftsmidler - primo.....	0	798
Driftsmidler, afskrivning i året.....	0	-798
Driftsmidler i alt.....	0	0
14 Likvide beholdninger		
Kassebeholdning, bestyrelse.....	0	1.029
Nordea Bank, konto 2216 0270637116.....	10.413.946	5.881.251
Nordea - tinglysningskonto.....	48.145	0
Likvide beholdninger i alt.....	10.462.091	5.882.280
15 Andelskapital		
Saldo primo.....	1.364.688	1.328.440
Tilgang i året.....	0	36.248
Andelskapital i alt.....	1.364.688	1.364.688
16 Afdrag prioritetsgæld		
Saldo primo.....	2.397.907	1.926.563
Bevægelser i regnskabsåret.....	487.396	471.344
Afdrag prioritetsgæld i alt.....	2.885.303	2.397.907
17 Overført resultat		
Saldo primo.....	-5.420.339	-6.225.291
Overført resultat.....	-2.404.312	804.952
Overført resultat i alt.....	-7.824.651	-5.420.339
18 Indvendig vedligeholdelse		
Saldo indvendig vedligeholdelse - primo.....	-43.940	-98.142
Hensættelse i regnskabsåret.....	-6.204	-9.731
Forbrug indvendig vedligeholdelse.....	0	4.750
Indtægtsført ved salg af lejelejligheder.....	0	59.184
Indvendig vedligeholdelse i alt.....	-50.144	-43.939

Noter	Regnskab 2017	Regnskab 2016			
19 Hensættelse til udvendig vedligeholdelse					
Saldo primo.....	2.294.840	1.134.429			
Årets bevægelser.....	2.305.000	1.160.406			
Hensættelse til udvendig vedligeholdelse i alt.....	<u>4.599.840</u>	<u>2.294.835</u>			
20 Prioritetsgæld					
	Bidrag	Rente	Afdrag		
Nordea Kredit, 3% fast, opr. 21.672 mill.....	127.996	662.219	487.396	0	19.873.201
Nordea Kredit, opr. 25.512.000.....	0	0	0	25.512.000	0
Prioritetsgæld i alt.....	<u>127.996</u>	<u>662.219</u>	<u>487.396</u>	<u>25.512.000</u>	<u>19.873.201</u>

Oplysninger om realkreditlån

Nordea Kredit, opr. 25.512.000 er et kontantlån med en restløbetid på 30 år. Administrationsbidraget udgør pt. 0,65%. Obligationsrestgælden andrager kr. 25.512.000.

Kursværdien af prioritetsgælden udgør pr. 31. december 2017 kr. 25.946.036.

Næste års afdrag udgør kr. 616.845

21 Depositum og forudbetalt leje		
Depositum.....	55.683	56.362
Forudbetalt husleje.....	12.000	12.000
Depositum og forudbetalt leje i alt.....	67.683	68.362
22 Anden gæld		
Skyldig A-skat.....	6.717	6.653
Skyldig AM-bidrag.....	2.081	1.991
Skyldig ATP.....	852	852
Feriepengeforpligtelse.....	35.194	34.079
Skyldige omkostninger.....	46.244	136.643
Anden gæld i alt.....	91.088	180.218
23 Varmeregnskab		
Opkrævet aconto, indeværende år.....	-225.860	-241.670
Varmeudgifter.....	132.420	207.287
Regulering tidli. år medtages næste år.....	0	1.729
Varmeregnskab i alt.....	-93.440	-32.654

24 Eventualforpligtelser

Ejendomsavancebeskatning

A/B Buddinge Park skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven når det sidste lejemål (erhvervsmæssig anvendelse) overgår til andel. Skattepligten omfatter alle lejelejligheder overgået efter 19. maj 1994, og kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af balancen.

Eventualforpligtelsen er ikke opgjort og således ikke optaget i balancen, eftersom der fortsat er udlejningsaktivitet i ejendommen og at det er besluttet fortsat at bevare disse udlejningsaktiviteter.

Sikkerhedsstillelse

Der er i ejendommen tinglyst ejerpantebrev på kr. 1.050.000 til sikkerhed for gæld til Nordea Bank A/S.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 25.512.000 er der afgivet pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør kr. 71.214.457.

Noter

25 Andelsværdiberegning

Til beregning af den størst mulige salgspris skal man, jf. lov om andelsboliger, tage udgangspunkt i et af efterfølgende 3 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

a) Anskaffelsessummen.....	17.291.873
b) Handelsværdi som udlejningsejendom	ikke vurderet
c) Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2015.....	70.000.000

Opgørelse af andelsværdi i henhold til lov om andelsboligforeninger, §5, stk.2, litra a :

Bogført egenkapital pr. 31. december 2017.....	50.347.924
Opskrivning ejendom, tilbageført.....	-53.922.584
Foreningens formue pr. 31. december 2017.....	-3.574.660
	-3.574.660
Andelsværdi pr. andelskrone.....	1.364.688
	-2,6194

Opgørelse af andelsværdi i henhold til lov om andelsboligforeninger, §5, stk.2, litra c :

Bogført egenkapital pr. 31. december 2017.....	50.347.924
Ejendommens værdi reguleres således:	
Værdi j.f. punkt c ovenfor.....	70.000.000
Konvertering til fjernvarme.....	1.214.457
Bogført værdi.....	-71.214.457
Prioritetsgæld:	
Kursværdi.....	-25.946.036
Bogført værdi.....	25.512.000
	-434.036
Foreningens formue pr. 31. december 2017.....	49.913.888
	49.913.888
Andelsværdi pr. andelskrone.....	1.364.688
	36,5753

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør kr. 36,5753.

Noter

26 Nøgletalsoplysninger pr. 31/12 2017 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger.....	86	5.046,0
B2	Erhvervsandele.....	0	0,0
B3	Boliglejemål.....	2	141,0
B4	Erhvervslejemål.....	0	0,0
B5	Øvrige lokaler.....	19	194,0
B6	I alt	107	5.381,0

Sæt kryds		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			x	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?			x	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1	Foreningens stiftelsesår.....	1994
D2	Ejendommens opførelsesår.....	1950

		Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?		x
E2	Hvis Ja, beskriv hvilken hæftelse, der er i foreningen:		

Sæt kryds		Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			x

		Kr.	Gns.kr/m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip.....	70.000.000	13.009
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver.....	5.535.840	1.029

F4	Reserver i procent af ejendomsværdi.....	7,9%
----	--	------

		Ja	Nej
G1	Har foreningens modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		x
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v.?		x
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		x

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

		Gn.snitlig kr. / andels-m ² / år	
H1	Boligafgift.....		752
H2	Erhvervslejeindtægter.....		4
H3	Boliglejeindtægter.....		16
		Forrige år	Sidste år
J	Årets overskud (før afdrag) gnsn. kr./andels-m ²	249	253
			I år
			-380

		Gn.snitlig kr. / andels-m ²	
K1	Andelsværdi.....		9.892
K2	Gæld - omsætningsaktiver.....		3.096
K3	Teknisk andelsværdi.....		12.987

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. / m ²)	25	27	28
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. / m ²)	4	262	481
M3	Vedligeholdelse i alt (gns. kr. / m ²)	29	289	508

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	64%		
		Forrige år	Sidste år	I år
R	Årets afdrag / andels-m²	93	93	97

Bilag til note 25 , regnskab 2017

Adresse	Areal	Gældende boligafgift pr. måned	Oprindeligt indskud	Ny andelsværdi ved andelskrone 36,5753
Klausdalsbrovej 8, st. tv.	70 m ²	4.393,86	18.640	681.764
Klausdalsbrovej 8, st. th.	70 m ²	4.393,86	18.640	681.764
Klausdalsbrovej 8, 1. tv.	70 m ²	4.393,86	18.640	681.764
Klausdalsbrovej 8, 1. th.	70 m ²	4.393,86	18.640	681.764
Klausdalsbrovej 8, 2. tv.	65 m ²	4.043,11	17.152	627.340
Klausdalsbrovej 8, 2. th.	60 m ²	3.690,47	15.656	572.623
Klausdalsbrovej 10, st. tv.	76 m ²	4.825,70	20.472	748.770
Klausdalsbrovej 10, st. th.	70 m ²	4.393,86	18.640	681.764
Klausdalsbrovej 10, 1. tv.	76 m ²	4.825,70	20.472	748.770
Klausdalsbrovej 10, 1. th.	70 m ²	4.393,86	18.640	681.764
Klausdalsbrovej 10, 2. tv.	72 m ²	4.448,54	18.872	690.249
Klausdalsbrovej 10, 2. th.	66 m ²	4.069,51	17.264	631.436
Klausdalsbrovej 12, st. tv.	71 m ²	4.474,94	18.984	694.346
Klausdalsbrovej 12, st. th.	89 m ²	5.664,88	24.032	878.978
Klausdalsbrovej 12, 1. th.	89 m ²	5.664,88	24.032	878.978
Klausdalsbrovej 12, 2. tv.	67 m ²	4.150,60	17.608	644.018
Klausdalsbrovej 12, 2. th.	83 m ²	5.178,35	21.968	803.486
Klausdalsbrovej 14, st. tv.	78 m ²	4.935,07	20.936	765.741
Klausdalsbrovej 14, st. th.	69 m ²	4.365,58	18.520	677.375
Klausdalsbrovej 14, 1. tv.	78 m ²	4.935,07	20.936	765.741
Klausdalsbrovej 14, 1. th.	69 m ²	4.365,58	18.520	677.375
Klausdalsbrovej 14, 2. tv.	66 m ²	4.069,51	17.264	631.436
Klausdalsbrovej 14, 2. th.	64 m ²	3.962,01	16.808	614.758
Klausdalsbrovej 16, st. tv.	70 m ²	4.393,86	18.640	681.764
Klausdalsbrovej 16, st. th.	70 m ²	4.393,86	18.640	681.764
Klausdalsbrovej 16, 1. tv.	70 m ²	4.393,86	18.640	681.764
Klausdalsbrovej 16, 2. tv.	65 m ²	4.043,11	17.152	627.340
Klausdalsbrovej 16, 2. th.	60 m ²	3.690,47	15.656	572.623
Klausdalsbrovej 18, st. tv.	76 m ²	4.825,70	20.472	748.770
Klausdalsbrovej 18, st. th.	70 m ²	4.393,86	18.640	681.764
Klausdalsbrovej 18, 1. tv.	76 m ²	4.825,70	20.472	748.770
Klausdalsbrovej 18, 1. th.	70 m ²	4.393,86	18.640	681.764
Klausdalsbrovej 18, 2. tv.	72 m ²	4.448,54	18.872	690.249
Klausdalsbrovej 18, 2. th.	66 m ²	4.069,51	17.264	631.436
Klausdalsbrovej 20, st. tv.	71 m ²	4.474,94	18.984	694.346
Klausdalsbrovej 20, st. th.	89 m ²	5.664,88	24.032	878.978
Klausdalsbrovej 20, 1. tv.	71 m ²	4.474,94	18.984	694.346
Klausdalsbrovej 20, 1. th.	89 m ²	5.664,88	24.032	878.978
Klausdalsbrovej 20, 2. tv.	67 m ²	4.150,60	17.608	644.018
Klausdalsbrovej 20, 2. th.	83 m ²	5.178,35	21.968	803.486
Klausdalsbrovej 22, st. tv.	78 m ²	4.862,14	20.936	765.741
Klausdalsbrovej 22, st. th.	69 m ²	4.365,58	18.520	677.375
Klausdalsbrovej 22, 1. tv.	78 m ²	4.935,07	20.936	765.741
Klausdalsbrovej 22, 1. th.	69 m ²	4.365,58	18.520	677.375
Klausdalsbrovej 22, 2. tv.	66 m ²	4.069,51	17.264	631.436
Klausdalsbrovej 22, 2. th.	64 m ²	3.962,01	16.808	614.758
Klausdalsbrovej 24, st. tv.	53 m ²	3.305,98	14.160	517.906
Klausdalsbrovej 24, st. th.	71 m ²	4.474,94	18.984	694.346
Klausdalsbrovej 24, 1. tv.	53 m ²	3.337,83	14.160	517.906
Klausdalsbrovej 24, 1. th.	71 m ²	4.474,94	18.984	694.346
Klausdalsbrovej 24, 2. tv.	50 m ²	3.041,76	12.904	471.968
Klausdalsbrovej 24, 2. th.	60 m ²	3.690,47	15.656	572.623
Klausdalsbrovej 26, st. tv.	70 m ²	4.393,86	18.640	681.764
Klausdalsbrovej 26, st. th.	67 m ²	4.203,41	17.832	652.211
Klausdalsbrovej 26, 1. tv.	70 m ²	4.393,86	18.640	681.764
Klausdalsbrovej 26, 1. th.	67 m ²	4.203,41	17.832	652.211
Klausdalsbrovej 26, 2. tv.	66 m ²	4.069,51	17.264	631.436

Adresse	Areal	Gældende boligafgift pr. måned	Oprindeligt indskud	Ny andelsværdi ved andelskrone 36,5753
Klausdalsbrovej 26, 2. th.	63 m ²	3.880,93	16.464	602.176
Klausdalsbrovej 28, st. tv.	67 m ²	4.203,41	17.832	652.211
Klausdalsbrovej 28, st. mf.	59 m ²	3.716,87	15.768	576.720
Klausdalsbrovej 28, st. th.	67 m ²	4.203,41	17.832	652.211
Klausdalsbrovej 28, 1. tv.	67 m ²	4.203,41	17.832	652.211
Klausdalsbrovej 28, 1. mf.	59 m ²	3.716,87	15.768	576.720
Klausdalsbrovej 28, 1. th.	67 m ²	4.203,41	17.832	652.211
Klausdalsbrovej 28, 2. tv.	63 m ²	3.880,93	16.464	602.176
Klausdalsbrovej 28, 2. mf.	57 m ²	3.501,88	14.856	543.363
Klausdalsbrovej 28, 2. th.	59 m ²	3.664,07	15.544	568.527
Klausdalsbrovej 30, st. tv.	71 m ²	4.474,94	18.984	694.346
Klausdalsbrovej 30, st. th.	69 m ²	4.365,58	18.520	677.375
Klausdalsbrovej 30, 1. tv.	71 m ²	4.474,94	18.984	694.346
Klausdalsbrovej 30, 1. th.	69 m ²	4.365,58	18.520	677.375
Klausdalsbrovej 30, 2. tv.	59 m ²	3.664,07	15.544	568.527
Klausdalsbrovej 30, 2. th.	64 m ²	3.962,01	16.808	614.758
Klausdalsbrovej, garage, 8	0 m ²	0,00	2.000	73.151
Klausdalsbrovej, garage, 9	0 m ²	0,00	2.000	73.151
Klausdalsbrovej, garage, 12	0 m ²	0,00	2.000	73.151
Klausdalsbrovej, garage, 16	0 m ²	0,00	2.000	73.151
Klausdalsbrovej, garage, 20	0 m ²	0,00	2.000	73.151
Klausdalsbrovej, garage, 21	0 m ²	0,00	2.000	73.151
Klausdalsbrovej, garage, 23	0 m ²	0,00	2.000	73.151
Klausdalsbrovej, garage, 26	0 m ²	0,00	2.000	73.151
Klausdalsbrovej, garage, 29	0 m ²	0,00	2.000	73.151
Klausdalsbrovej, garage, 30	0 m ²	0,00	2.000	73.151
Klausdalsbrovej, garage, 33	0 m ²	0,00	2.000	73.151
Klausdalsbrovej, kælder 9, bl	0 m ²	0,00	480	17.556
Klausdalsbrovej, kælder 9, bl	0 m ²	0,00	584	21.360
I alt	<u>5.046 m²</u>	<u>316.145,75</u>	<u>1.364.688</u>	<u>49.913.888</u>

	BUDGET 2017	REGNSKAB 2017	BUDGET 2018
Indtægter			
Boligaft andelshavere.....	3.794.000	3.793.676	3.863.000
Boligleje.....	97.000	97.085	98.000
Erhvervsleje.....	31.000	26.867	23.000
Parkering.....	135.000	138.553	139.000
Vaskeriindtægter.....	30.000	27.810	28.000
Andre indtægter.....	9.000	9.454	9.000
I alt.....	4.096.000	4.093.445	4.160.000
Indtægter i alt.....	4.096.000	4.093.445	4.160.000
Udgifter:			
El, vand og renovation			
Ejendomsskatter.....	272.000	269.505	269.000
El.....	48.000	52.721	50.000
Vand.....	350.000	168.620	300.000
Renovation.....	137.000	136.926	140.000
Øvrige afgifter.....	0	1.414	2.000
Forsikringer og abonnemeter			
Forsikringer.....	87.000	81.893	85.000
Abonnemeter.....	74.000	47.779	58.000
Vicevært og renholdelse			
Vicevært.....	365.500	368.291	369.000
Trappevask.....	78.000	57.156	65.000
Anden renholdelse.....	215.000	131.939	215.000
Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar.....	116.000	115.258	119.000
Andre honorarer.....	15.000	7.350	10.000
Godtgørelse til bestyrelse.....	22.500	17.500	20.000
Revisor.....	19.500	19.500	20.000
Advokat.....	8.000	7.700	8.000
Ingeniør.....	50.000	51.569	50.000
Udarbejdelse af varmeregnskab.....	23.000	22.402	23.000
Gebyrer, tingsbogsattester m.v.....	10.000	5.803	10.000
Kontorartikler.....	5.000	368	5.000
Porto.....	10.000	10.686	10.000
Øvrige foreningsudgifter.....	30.000	0	0
Mødeudgifter.....	10.000	17.219	15.000
Bestyrelsesudgift.....	10.000	0	0
Gaver og repræsentation.....	5.000	0	5.000
Øvrige foreningsudgifter.....	25.000	8.090	19.000
Løbende vedligeholdelse			
Løbende vedligeholdelse.....	300.000	150.387	300.000
Hensættelse til indvendig vedligeholdelse...	12.300	6.204	6.000

Større vedligeholdelsesudgifter

Kvistarbejde.....	50.000	0	0
Fliser foran havedør ved blok 1+2.....	30.000	0	0
Haveudvalg.....	20.000	7.252	15.000
Kloakker uforudset.....	50.000	12.400	0
Fællesareal ved container.....	25.000	0	0
Diverse malerarbejder.....	50.000	0	0
Reparation af gadedøre.....	200.000	156.130	0
Rottespærre blok 2 og 3.....	20.000	17.500	0
Strømpeforing af tagvandsledning blok 1....	75.000	60.000	0
Nummerskilte ved Klausdalsbrovej.....	4.000	9.000	0
Udluftere centralvarme loftrum.....	15.000	0	0
Bump på vejen.....	30.000	18.533	0
Hensat til udvendig vedligeholdelse.....	0	2.305.000	0

Øvrige udgifter

Renteudgifter.....	790.000	1.668.265	676.000
--------------------	---------	-----------	---------

Samlede udgifter i alt.....	3.656.800	6.010.361	2.864.000
------------------------------------	------------------	------------------	------------------

Driftsresultat.....	439.200	-1.916.916	1.296.000
----------------------------	----------------	-------------------	------------------

Afdrag på prioritetsgæld.....	-487.000	-487.396	-617.000
--------------------------------------	-----------------	-----------------	-----------------

Årets resultat.....	-47.800	-2.404.312	679.000
----------------------------	----------------	-------------------	----------------