

Andelsboligforeningen Søpassagen

Årsrapport for 2015/16

36. regnskabsår

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
GENERELLE OPLYSNINGER	1
BESTYRELSESPÅTEGNING	2
DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING	3-4
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	5-7
RESULTATOPGØRELSE	8-9
AKTIVER	10
PASSIVER	11
NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE	12-16
NOTER TIL BALANCE	17-24
ØVRIGE NOTER	25-32
LIKVIDITETSOVERSIGT	33
BUDGET FOR ÅRET 2016/17	34-36

Generelle oplysninger

NAVN

Andelsboligforeningen Søpassagen
Søpassagen 2-18, Sortedams Dosseringen 51, samt Ryesgade 42
2100 København Ø
Matrikelnummer: 361 ig 2184, Udenbys Klædebo Kvarter, København
CVR-nr. 62 00 48 19

BESTYRELSE

Andreas Nygaard Madsen (formand)
Mikkel Georg Schultz
Jacob Holm
Ann-Mari Berthelsen
Frederik Bartels
Anna Gulmann
Anders Simmelkiær
Mikkel Gudmundsson
Jonatan Selsing

ADMINISTRATOR

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

REVISION

GLB REVISION
Statsautoriserede Revisorer A/S
Ved Vesterport 6, 5. sal
1612 København V
Telefon 38 87 99 11
Telefax 38 87 61 04
E-mail: kbh@glb.dk

Godkendt på foreningens generalforsamling den 23/11 2016

Dirigent:



Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2015/16 for Andelsboligforeningen Søpassagen.

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

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2015 - 31. august 2016.

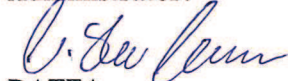
Endvidere oplyses, at alle aktuelle forpligtelser og eventualforpligtelser er indarbejdet og oplyst i årsrapporten, herunder kautions-, garanti- og lignende forpligtelser.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

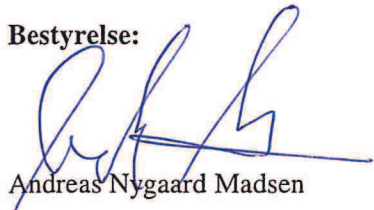
København, den 5. oktober 2016

Administrator:



DATEA

Bestyrelse:



Andreas Nygaard Madsen
(formand)

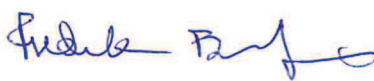


Mikkel Georg Schultz

Jacob Holm



Ann-Mari Berthelsen

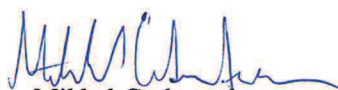


Frederik Bartels



Anna Gulmann

Anders Simmelkiær



Mikkel Gudmundsson

Jonatan Selsing

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Søpassagen

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Søpassagen for regnskabsåret 1. september 2015 - 31. august 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Andelsboligforeningens ledelse har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som andelsboligforeningens ledelse anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab, uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for andelsboligforeningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om andelsboligforeningens ledelses valg af regnskabspraksis er passende, om andelsboligforeningens ledelses regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2016 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2015 - 31. august 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

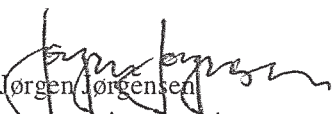
Andelsboligforeningen Søpassagen har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

København, den 5. oktober 2016

GLB REVISION

Statsautoriserede Revisorer A/S

CVR-nr. 30 82 19 63


Jørgen Jørgensen
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

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

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

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

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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

Omkostninger

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

Finansielle poster

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

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt renter af bankgæld.

Anvendt regnskabspraksis

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets skattepligtige indkomst inkl. skat efter salg af sidste udlejede lejlighed.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til kostpris. Der afskrives ikke på foreningens ejendom. Projekter vedr. ejendommen afskrives for vejprojekt over 50 år og for bad i gården og solarventprojekt over 10 år.

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

Vaskerimaskiner m.v.	10 år
----------------------	-------

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægterne indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER

Nøgletal

De i note 31 anførte nøgletal har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold.

Nøgleoplysninger

De i note 33 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 32. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne.

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

Resultatopgørelse for 2015/16

	Note	Realiseret 2015/16 kr.	Budget 2015/16 (ej revideret) kr.	Realiseret 2014/15 kr.
<u>Indtægter:</u>				
Boligafgift	1	3.582.352	3.576.000	3.575.565
Lejeindtægter	2	32.013	10.000	37.665
Vaskeriregnskab	10	29.605	45.000	50.295
Andre indtægter	3	224.106	159.500	207.803
INDTÆGTER I ALT		3.868.076	3.790.500	3.871.328
<u>Omkostninger:</u>				
Ejendomsskat og forsikringer	4	403.098	419.000	402.475
Forbrugsafgifter	5	414.490	443.000	428.399
Renholdelse	6	464.969	487.500	427.447
Vedligeholdelse, løbende	7	435.793	500.000	560.176
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	8	417.786	0	176.234
El-regnskab	9	0	6.500	0
Administrationsomkostninger	11	327.471	331.000	371.265
Øvrige foreningsomkostninger	12	113.753	104.000	90.792
Antenneregnskab	13	0	7.000	0
Indvendig vedligeholdelse for lejere		1.650	0	2.183
Afskrivninger	14	690.571	691.000	770.741
OMKOSTNINGER I ALT		3.269.581	2.989.000	3.229.712
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		598.495	801.500	641.616
Finansielle indtægter	15	0	5.000	44.005
Finansielle omkostninger	16	609.180	602.000	845.825
FINANSIELLE POSTER, NETTO		609.180	597.000	801.820
RESULTAT FØR SKAT		-10.685	204.500	-160.204
Skat af årets resultat		282.393	0	0
ÅRETS RESULTAT		-293.078	204.500	-160.204

Resultatopgørelse for 2015/16

	<u>Note</u>	Realiseret 2015/16 kr.	Budget 2015/16 (ej revideret) kr.	Realiseret 2014/15 kr.
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til næste år		-293.078	204.500	-160.204
DISPONERET I ALT		-293.078	204.500	-160.204

---o0o---

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

Overført til næste år		-293.078	204.500	-160.204
Betalte prioritetsafdrag		-563.274	-563.000	-354.084
Af årets resultat er der anvendt til ekstraordinær genopretning og renovering af ejendommen		417.786	0	176.234
Resultat af ordinær drift		-438.566	-358.500	-338.054
Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering		-417.786	0	-176.234
Årets resultat med fradrag af prioritets- afdrag og hensættelser		-856.352	-358.500	-514.288

Balance pr. 31. august 2016- AKTIVER -

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
		kr.	kr.
Ejendommen, matr. nr. 361 ig 2184, Udenbys Klædebo Kvarter, Køt (Offentlig ejendomsvurdering ved årsvurdering pr. 1. oktober 2015 kr. 91.000.000)	17	23.401.705	22.480.560
Vaskemaskiner m.v.	18	44.683	84.163
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		23.446.388	22.564.723
ANLÆGSAKTIVER		23.446.388	22.564.723
Restancer, andelshavere		3.856	3.082
Beboerkonto, andelssalg		508	0
Mellemregning administrator		0	250
El-regnskab	25	0	114.971
Antenneregnskab	26	5.603	0
Andre tilgodehavender	19	1.233.987	6.250
Forudbetalte omkostninger	20	173.042	170.797
TILGODEHAVENDER		1.416.996	295.350
LIKVIDE BEHOLDNINGER	21	2.516.393	1.721.836
OMSÆTNINGSAKTIVER		3.933.389	2.017.186
AKTIVER		27.379.777	24.581.909

Balance pr. 31. august 2016- PASSIVER -

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
Egenkapital excl. andre reserver			
Andelsindskud		246.408	244.545
Overført resultat m.v.		42.689	177.104
Egenkapital excl. andre reserver		<u>289.097</u>	<u>421.649</u>
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		1.478.728	1.152.521
Reserveret vedr. byfornyelse iht. Andelsboligforeningslovens §5, stk. 5 (svarende til modtaget tilskud). Reserver skal være gældende i 20 år fra den 31. maj 2014.		1.640.026	1.640.026
Andre reserver		<u>3.118.754</u>	<u>2.792.547</u>
EGENKAPITAL	22	<u>3.407.851</u>	<u>3.214.196</u>
Prioritetsgæld	23	20.322.010	20.885.284
Varmeregnskab	24	60.929	56.869
El-regnskab	25	19.482	0
Antenneregnskab	26	0	6.628
Indvendig vedligeholdelse for lejere	27	0	29.031
Forudbetalt løbende boligafgift		5.854	38.070
Beboerkonto, andelssalg		3.078.303	6.215
Ventelistedeposita		343	2.215
Mellemregning administrator		817	0
Øvrig gæld	28	484.188	343.401
GÆLDSFORPLIGTELSER	29	<u>23.971.926</u>	<u>21.367.713</u>
PASSIVER		<u>27.379.777</u>	<u>24.581.909</u>

Eventualforpligtelser m.v., nøgletal, andelsværdier og lovkrævede nøgleoplysninger, note 30-31-32-33

Noter til resultatopgørelse for 2015/16

	Realiseret 2015/16 kr.	Budget 2015/16 (ej revideret) kr.	Realiseret 2014/15 kr.
Note 1. Boligafgift			
Boligafgift - medlemmer	3.582.352	3.576.000	3.575.565
	3.582.352	3.576.000	3.575.565
Note 2. Lejeindtægter			
Lejeindtægter, beboelseslejemål	17.144	0	23.071
Lejeindtægt fælleslokale	4.869	0	4.594
Lysreklame	10.000	10.000	10.000
	32.013	10.000	37.665
Note 3. Andre indtægter			
Påkravsgebyr	1.104	0	1.098
Ventelistegebyr	27.000	0	19.300
Gammel saldo vedr. Im. 49	2.000	0	0
Andre indtægter	2.602	0	177
kWh modtaget fra forsikring	0	0	27.728
Særmodernisering - altaner	191.400	159.500	159.500
	224.106	159.500	207.803
Note 4. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	283.222	303.000	294.457
Forsikringer	119.876	116.000	108.018
	403.098	419.000	402.475
Note 5. Forbrugsafgifter			
Vandafgift	187.206	200.000	190.756
Renovation	189.452	206.000	199.973
Renholdelse af fortov	37.697	37.000	36.991
Elforbrug fællesarealer	135	0	679
	414.490	443.000	428.399

Noter til resultatopgørelse for 2015/16

	Realiseret 2015/16 <u>kr.</u>	Budget 2015/16 (ej revideret) <u>kr.</u>	Realiseret 2014/15 <u>kr.</u>
<u>Note 6. Renholdelse</u>			
Vicevært	187.684	210.000	184.481
Trappevask	244.519	250.000	203.940
Vinduespolering	0	0	13.058
Sociale ydelser	2.189	2.500	2.156
Anden renholdelse	30.577	25.000	23.812
	<u>464.969</u>	<u>487.500</u>	<u>427.447</u>
<u>Note 7. Vedligeholdelse, løbende</u>			
Varmeanlæg	40.619		7.443
Elektriker	11.006		1.914
Udvendig vedligeholdelse	4.913		152.858
Maler	108.948		0
Tømrer	5.266		90.302
Trapper	0		101.839
Murer	16.329		0
VVS	81.438		116.440
Tagarbejde	0		3.375
Kloakarbejde	0		13.590
Gårdsplads og vej	6.362		2.549
Installation af Drymat	86.000		0
Skadedyrsbekæmpelse	886		0
Porte	2.144		0
Graffiti fjerner	27.524		34.461
Anden vedligeholdelse	44.358		35.405
	<u>435.793</u>	<u>500.000</u>	<u>560.176</u>

Noter til resultatopgørelse for 2015/16

	Realiseret 2015/16 kr.	Budget 2015/16 (ej revideret) kr.	Realiseret 2014/15 kr.
<u>Note 8. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</u>			
Kloaktilslutningsbidrag, Hofor	1.034.697	0	0
Etablering af 2 brønde	152.336	0	0
- Erstatning vedr. faskiner	-769.247	0	0
Nye opgangsdøre	0	0	256.300
- Modtaget tilskud	0	0	-607.797
	0	0	-351.497
Forbedringsandel anslået, overført til ejendom 2/3 af kr. -351.497	0	0	234.331
	0	0	-117.166
Etablering af dørtelefonlæg	0	0	237.500
Etablering af TV-hovedstation	0	0	55.900
	417.786	0	176.234
<u>Note 9. El-regnskab</u>			
Afholdte udgifter	0	6.500	0
Nettooverskud	0	6.500	0
<u>Note 10. Vaskeri</u>			
Vaskeriindtægt	-83.913		-81.570
Afholdte udgifter	54.308		31.275
Nettooverskud	29.605	45.000	50.295
<u>Note 11. Administrationsomkostninger</u>			
Administrationshonorar	191.289	190.000	197.508
Revision	38.875	39.000	38.875
Tilsyn/rådgivning	48.811	50.000	87.056
Varmeregnskabshonorar	39.666	39.000	38.436
Gebyrer m.v.	8.830	13.000	9.390
	327.471	331.000	371.265

Noter til resultatopgørelse for 2015/16

	Realiseret <u>2015/16</u> kr.	Budget 2015/16 (ej revideret) kr.	Realiseret <u>2014/15</u> kr.
<u>Note 12. Øvrige foreningsomkostninger</u>			
Kontorartikler	867	7.000	2.984
Blomster og gaver	7.365	2.500	2.612
Møder og generalforsamling	35.628	30.000	29.421
Telefon	0	2.500	2.049
ABF kontingent	13.593	14.000	13.455
Tilskud til kurser og fester	5.726	15.000	6.134
Ejendommens andel i varmeudgifter	2.323	0	-6.009
Andre abonnementer	28.340	31.000	31.057
Tab lejere	17.144	0	5.745
Andre udgifter (gårddag)	2.767	2.000	3.344
	<u>113.753</u>	<u>104.000</u>	<u>90.792</u>
<u>Note 13. Antenne</u>			
Signallevering, Copy-Dan m.v.	0	7.000	0
Nettooverskud	<u>0</u>	<u>7.000</u>	<u>0</u>
<u>Note 14. Afskrivninger</u>			
Vejprojekt	61.657	0	61.657
Fibernet	0	0	80.170
Bad i gården	76.608	0	76.608
Solcelleprojekt	512.826	0	512.826
Vaskerimaskiner	39.480	0	39.480
	<u>690.571</u>	<u>691.000</u>	<u>770.741</u>

Noter til resultatopgørelse for 2015/16

	Realiseret <u>2015/16</u> kr.	Budget <u>2015/16</u> (ej revideret) kr.	Realiseret <u>2014/15</u> kr.
<u>Note 15. Finansielle indtægter</u>			
Renteindtægter bank	0	5.000	6.446
Kursgevinst ved indfrielse af kontantlån	0	0	37.559
	<u>0</u>	<u>5.000</u>	<u>44.005</u>
<u>Note 16. Finansielle omkostninger</u>			
Prioritetsrenter og bidrag	598.914	602.000	809.051
Omkostninger ved omprioritering	10.000	0	36.774
Renter bank	266	0	0
	<u>609.180</u>	<u>602.000</u>	<u>845.825</u>

Noter til balance pr. 31. august 2016

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	kr.	kr.
<u>Note 17. Ejendommen, matr. nr. 361 ig 2184, Udenbys Klædebo Kvarter, København</u>		
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. september	<u>16.917.866</u>	<u>16.966.516</u>
	16.917.866	16.966.516
Tilgang, altaner	1.572.236	185.681
Tilgang nye opgangsdøre, forbedringsandel anslået 2/3	<u>0</u>	<u>-234.331</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. august	<u>18.490.102</u>	<u>16.917.866</u>
 <u>Projekter vedr. ejendommen:</u>		
Vejprojekt		
Kostpris pr. 1. september	3.082.839	3.082.839
Akkumulerede afskrivninger pr. 1. september	-611.389	-549.732
Årets afskrivning, 2%	<u>-61.657</u>	<u>-61.657</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. august	<u>2.409.793</u>	<u>2.471.450</u>
 Fibernet		
Kostpris pr. 1. september	801.736	801.736
Akkumulerede afskrivninger pr. 1. september	-801.736	-721.566
Årets afskrivning, 10%	<u>0</u>	<u>-80.170</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. august	<u>0</u>	<u>0</u>
 Bad i gården		
Kostpris pr. 1. september	766.075	766.075
Akkumulerede afskrivninger pr. 1. september	-644.738	-568.130
Årets afskrivning, 10%	<u>-76.608</u>	<u>-76.608</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. august	<u>44.729</u>	<u>121.337</u>

Noter til balance pr. 31. august 2016

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	kr.	kr.
Solcelleprojekt		
Kostpris pr. 1. september	5.128.255	5.128.255
Akkumulerede afskrivninger pr. 1. september	-2.158.348	-1.645.522
Årets afskrivning, 10%	<u>-512.826</u>	<u>-512.826</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. august	<u>2.457.081</u>	<u>2.969.907</u>
Projekter vedr. ejendommen i alt	4.911.603	5.562.694
Grunde og bygninger i alt	23.401.705	22.480.560
Følsomhedsanalyse fremgår af note 32.		
Ejendommen er ikke valuarvurderet pr. 31. august 2016.		
Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31 august 2016, reduceret med afskrivninger på projekter vedr. ejendommen.		
Den offentlige ejendomsvurdering ved årsvurdering pr. 1. oktober 2015 udgør kr. 91.000.000.		
<u>Note 18. Vaskemaskiner m.v.</u>		
Kostpris pr. 1. september	<u>394.802</u>	<u>394.802</u>
Kostpris pr. 31. august	<u>394.802</u>	<u>394.802</u>
Akkumulerede afskrivninger pr. 1. september	-310.639	-271.159
Årets afskrivning	<u>-39.480</u>	<u>-39.480</u>
Akkumulerede afskrivninger pr. 31. august	<u>-350.119</u>	<u>-310.639</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. august	<u>44.683</u>	<u>84.163</u>
Forventet levetid, år	10	10

Noter til balance pr. 31. august 2016

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	kr.	kr.
<u>Note 19. Andre tilgodehavender</u>		
Tilgodehavende, Solarvent ApS	0	6.250
Flytteafregninger	1.233.987	0
	<u>1.233.987</u>	<u>6.250</u>
<u>Note 20. Forudbetalte omkostninger</u>		
Forudbetalt ejendomsskat	157.027	155.196
Forudbetalt Falck	16.015	15.601
	<u>173.042</u>	<u>170.797</u>
<u>Note 21. Likvide beholdninger</u>		
Danske Bank A/S	2.206	2.822
Nordea Bank A/S	4.416	4.716
Merkur	2.498.001	1.698.222
Indestående på byggekonto	7.126	7.206
Kassebeholdning	4.644	8.870
	<u>2.516.393</u>	<u>1.721.836</u>

Noter til balance pr. 31. august 2016

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	kr.	kr.
<u>Note 22. Egenkapital</u>		
Andelsindskud		
Saldo pr. 1. september	244.545	242.682
Tilgang nye andele, bolig nr. 25	1.863	1.863
Saldo pr. 31. august	<u>246.408</u>	<u>244.545</u>
Overført resultat m.v.		
Saldo pr. 1. september	177.104	2.728.181
Tillægsværdi ny andel, bolig nr. 25	454.189	401.674
Indvendig vedligeholdelse, bolig nr. 25	30.681	0
Overført til reserve vedrørende byfornyelse	0 -	1.640.026
Overført til reserve værdiforringelse ejendom	- 326.207 -	1.152.521
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering	- 293.078 -	160.204
Saldo pr. 31. august	<u>42.689</u>	<u>177.104</u>
Reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering m.v.		
Saldo pr. 1. september	1.152.521	0
Overført fra overført resultat m.v.	326.207	1.152.521
Saldo pr. 31. august	<u>1.478.728</u>	<u>1.152.521</u>
Reserveret vedr. byfornyelse iht. Andelsboligforeningslovens §5, stk. 5 (svarende til modtaget tilskud)		
Saldo pr. 1. september	1.640.026	0
Overført fra overført resultat m.v.	0	1.640.026
Saldo pr. 31. august	<u>1.640.026</u>	<u>1.640.026</u>
Egenkapital i alt	<u>3.407.851</u>	<u>3.214.196</u>

Noter til balance pr. 31. august 2016

	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
<u>Note 23. Prioritetsgæld</u>		
De enkelte prioritetslån er nærmere beskrevet på næste side.		
	1)	
	<u>Nykredit</u>	<u>I alt</u>
Restløbetid år	26	
Renter og bidrag	598.914	<u>598.914</u>
Betalt afdrag i året	563.274	<u>563.274</u>
Nominel restgæld	20.322.010	<u>20.322.010</u>
Obligationsrestgæld	20.109.658	<u>20.109.658</u>
Kurs	100,00	
Kursværdi	20.109.658	<u>20.109.658</u>
Næste års afdrag	571.800	<u>571.800</u>
---o0o---		
Renter og bidrag i alt		<u>598.914</u>
Betalt afdrag i alt		<u>563.274</u>
Nominel restgæld i alt		<u>20.322.010</u>
Kursværdi i alt		<u>20.109.658</u>
Næste års afdrag i alt		<u>571.800</u>

Noter til balance pr. 31. august 2016

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	kr.	kr.
<u>1) Nykredit</u>		
Kontantlån, oprindelig kr. 21.024.000. Obligationsrente 2,5 pct. p.a. Kontantlånsrente 2,4100 pct. p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks. kurs 100. Annuitetslån med afdrag.		
<u>Note 24. Varmeregnskab</u>		
Indbetalt aconto	-185.126	-179.890
Fjernvarmeomkostning	<u>124.197</u>	<u>123.021</u>
	<u>-60.929</u>	<u>-56.869</u>
Varmeregnskab i alt	<u>-60.929</u>	<u>-56.869</u>
<u>Note 25. El-regnskab</u>		
Indbetalt aconto	-183.945	-365.889
El-omkostninger	<u>164.463</u>	<u>480.860</u>
	<u>-19.482</u>	<u>114.971</u>
El-regnskab i alt	<u>-19.482</u>	<u>114.971</u>
<u>Note 26. Antenneregnskab</u>		
2015:		
Indbetalt aconto	-209.091	-169.140
Antenneomkostning	<u>186.008</u>	<u>162.512</u>
	<u>23.083</u>	<u>6.628</u>
2016:		
Indbetalt aconto	-91.390	0
Antenneomkostning	<u>120.076</u>	<u>0</u>
	<u>28.686</u>	<u>0</u>
Antenneregnskab i alt	<u>5.603</u>	<u>6.628</u>

Noter til balance pr. 31. august 2016

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	kr.	kr.
<u>Note 27. Indvendig vedligeholdelse for lejere</u>		
Saldo pr. 1. september	29.031	27.027
Hensat i året	1.650	2.183
	<u>30.681</u>	<u>29.210</u>
Overført til egenkapital bol. 25	-30.681	-179
Saldo pr. 31. august	<u>0</u>	<u>29.031</u>
<u>Note 28. Øvrig gæld</u>		
Sinclair Håndværkerservice	19.894	24.938
Amager Sanitetservice og Tonny Jensen	615	0
Bolind Handel A/S	6.697	3.195
Miele A/S	106	1.156
HOH Vandteknik A/S	5.915	0
Krüger Aquacare A/S	11.224	0
Kontech A/S	0	148.031
Logik & Co ApS	0	575
Johnson Diversey	0	3.105
Mejlshede Gruppen Låse/Nøgler A/S	0	1.988
Revision og regnskabsmæssig assistance	38.875	38.875
Vand 1/8-31/8	15.853	16.296
Skyldig selskabsskat	282.393	0
Skyldig prioritetsrenter	98.562	101.294
Skyldig A-skat m.v.	4.054	3.948
	<u>484.188</u>	<u>343.401</u>

Note 29. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 19.750.210 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld reduceret med afdrag i førstkommende år. Der henvises i øvrigt til note 23.

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

Noter til balance pr. 31. august 2016

Note 30. Eventualforpligtelser m.v.

Sikkerhedsstillelser: Der er på foreningens ejendom tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 3.850.000 og kr. 110.000. Ejerpantebrevene er håndpantet til Nordea Bank Danmark A/S, som sikkerhed for, hvad andelsboligforeningen til enhver tid af hvilken som helst årsag bliver banken skyldig.

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

Foreningen har stillet garanti for 6 lån til delvis finansiering af køb af lejligheder. Garantierne er maksimeret til i alt kr. 618.415.

Der er den 13. januar 2015 tinglyst deklaration på ejendommen om tilbagebetaling af støtte. Foreningen har i 2013/14 og 2014/15 modtaget kontant tilskud på i alt kr. 1.640.426. Der er i deklarationen fastsat bestemmelser om, at kommunen kan kræve det modtagne tilskud tilbagebetalt helt eller delvist, hvis ejendommen afhændes inden 20 år fra den 31. maj 2014 eller hvis ejendommens status som andelsboligforening ændres inden 20 år fra den 31. maj 2014.

De nærmere bestemmelser er fastsat i deklarationen, hvortil det henvises.

Øvrige noter pr. 31. august 2016

Note 31. Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Søpassagen anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge foreningens oplysninger følgende:

Boligtype	Antal	Areal (kvm)
Andelsboliger	88	6.694
	88	6.694

Beregnete nøgletal for foreningen

1. Værdiopgørelser pr. 31. august:

	2015/16	2014/15
	kr./kvm.	kr./kvm.
	total	total
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm. (inkl. forbedringer)	14.677	14.293

	2015/16	2014/15
	kr./kvm.	kr./kvm.
	andele	andele
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm. (inkl. forbedringer)	14.677	14.401

Foreslået andelsværdi	10.503	9.755
Reserver uden for andelsværdi	1.213	1.925
Andel i foreningens nettogæld m.v.	2.961	2.721
	14.677	14.401

	2015/16	2014/15
	kr./kvm.	kr./kvm.
<u>2. Den løbende drift:</u>		
Indtægter pr. kvm:		
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm.	535	538

Øvrige noter pr. 31. august 2016

	<u>2015/16 i pct.</u>	<u>2014/15 i pct.</u>
Regnskabsmæssige procenttal:		
Vedligeholdelse	18	17
Øvrige omkostninger	57	57
Finansielle poster netto	13	18
Afdrag	12	8
Udgifter m.v.	<u>100</u>	<u>100</u>
Boligafgift i pct. af de samlede ejendomsindtægter	<u>93</u>	<u>92</u>

Note 32. Beregning af andelsværdi

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

Egenkapital pr. 31. august 2016		3.407.851
Heraf generalforsamlingsbestemte reserver		<u>-3.118.754</u>
Foreningens egenkapital reduceret med generalforsamlingsbestemte reserver		289.097
Offentlig kontantværdi pr. 1. oktober 2015 (omvurdering)	91.000.000	
Tilgang 2015/16, altaner	1.572.236	
Tilgang 2014/15, altaner	185.681	
Tilgang 2014/15, nye opgangsdøre, forbedringsandel anslået 2/3	-234.331	
Tilgang 2013/14, altaner	2.635.587	
Tilgang 2013/14, vinduer, forbedringsandel 2/3	2.971.278	
Tilgang 2013/14, vejprojekt	120.000	
Ejendommens værdi iflg. årsrapporten	<u>-23.446.388</u>	74.804.063
Reservation (sidste år kr. 10.000.000)		-5.000.000
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	20.322.010	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-20.109.658</u>	<u>212.352</u>
		<u>70.305.512</u>

Øvrige noter pr. 31. august 2016

Værdi pr. indskudskrone (afrundet)	<u>70.305.512</u> 246.408	285,32
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 25. november 2015)		265,03

SKAT oplyser, at førstkommende vurdering, som medtager værdien af forbedringsarbejder, er den 1. oktober 2018. På denne baggrund indgår ejendommen i foranstående beregning til årsvurderingen pr. 1. oktober 2015 med tillæg af forbedringsarbejder på ejendommen, som er afholdt efter den sidste egentlige vurdering (omvurdering) den 1. oktober 2013.

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele

<u>Antal andele</u>	<u>Indskud pr. andelstype (kr.)</u>	<u>Indskud i alt (kr.)</u>	<u>Andelsværdi pr. andelstype (kr.)</u>	<u>Andelsværdi inkl. indskud (kr.)</u>
7	1.824	12.768	520.427	3.642.986
1	3.548	3.548	1.012.321	1.012.321
2	2.135	4.270	609.162	1.218.323
2	4.347	8.694	1.240.293	2.480.586
1	4.350	4.350	1.241.149	1.241.149
2	4.037	8.074	1.151.843	2.303.686
1	3.648	3.648	1.040.853	1.040.853
1	5.472	5.472	1.561.280	1.561.280
14	3.726	52.164	1.063.108	14.883.513
28	1.863	52.164	531.554	14.883.513
2	5.589	11.178	1.594.662	3.189.324
8	3.804	30.432	1.085.363	8.682.905
7	1.941	13.587	553.809	3.876.664
1	2.329	2.329	664.514	664.514
4	4.270	17.080	1.218.323	4.873.292
2	1.785	3.570	509.299	1.018.598
2	3.687	7.374	1.051.981	2.103.961
3	1.902	5.706	542.682	1.628.045
88		246.408		70.305.512

Øvrige noter pr. 31. august 2016

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

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede andelskrone på 285,32 påvirkes af ændringer i egenkapital (f.eks. ved ændring i den offentlige ejendomsvurdering) vises hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapital henholdsvis reduceres eller forøges med kr. 910.000, kr. 2.730.000, kr. 4.550.000. Beløbene svarer til en ændring af vurderingen med henholdvis 1%, 3% og 5%, hvor der ikke sker andre ændringer af aktiver og passiver.

Det er ved beregningen forudsat, at de generalforsamlingsbestemte reserver forbliver uændrede.

Udgangspunktet er en offentlig ejendomsvurdering på kr. 91.000.000.

<u>Ændring i egenkapital</u>	<u>Ændring i ejendoms-vurdering</u>	<u>Nye andelsværdier i alt</u>	<u>Værdi pr. indskudskrone</u>	<u>Ændring i andelskrone</u>
	pct.	kr.	kr.	pct.
-4.550.000	-5%	65.755.512	266,86	-6,47%
-2.730.000	-3%	67.575.512	274,24	-3,88%
-910.000	-1%	69.395.512	281,63	-1,29%
0	0	70.305.512	285,32	0,00%
910.000	1%	71.215.512	289,01	+1,29%
2.730.000	3%	73.035.512	296,40	+3,88%
4.550.000	5%	74.855.512	303,79	+6,47%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom kr. 6.478.728 og reserve vedr. byfornyelse kr. 1.640.026, i alt kr. 8.118.754.

Øvrige noter pr. 31. august 2016

Note 33. Lovkrævede nøgleoplysninger

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

Feltnr.	Boligtype	Antal 31. august 2016 stk.	BBR-areal m ²
B1	Andelsboliger	88	6751
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre m.v.	0	0
B6	I alt	88	6751

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

	År	
D1	Foreningens stiftelsesår	1980
D2	Ejendommens opførelsesår	1893

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

Sæt kryds		Anskaffelsesprisen	Valuar vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			X

Forklaring på udregning		Anvendte værdier 31. august 2016 kr	Ejendoms-værdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	98.250.451	14.553

Forklaring på udregning		Andre reserver 31. august 2016	Andre reserver (F3) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlings bestemte reserver	8.118.754	1.203

		(F3*100/F2)
F4	Reserver i % af ejendomsværdi	8%

Sæt kryds		Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning ?		X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009) ?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom ?		X

Forklaring på udregning:

Ultimo månedens indtægt uden fradrag for tomgang, tab mv. *12

		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)			kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	300.226	* 12 /	6.751	534
H2	Erhvervslejeindtægter				
H3	Boligindtægter				

Forklaring på udregning:

Årets resultat

		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)		
		2013/14	2014/15	2015/16
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
J1	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år før prioritetsafdrag	-255	-24	-43

Forklaring på udregning af K1:

Andelsværdi pr. balancedagen

m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)

Forklaring på udregning af K2:

(Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver) pr. balancedagen

m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)

		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	10.414
K2	Gæld - omsætningsaktiver	2.968
K3	Teknisk andelsværdi	13.382

Forklaring på udregning:

Vedligeholdelse pr. år				
m ² ultimo året i alt (B6)				
		2013/14	2014/15	2015/16
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	45	83	65
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	235	26	61
M3	Vedligeholdelse i alt	280	109	126

Forklaring på udregning:

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

Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen	
P1	Friværdi -2%

Forklaring på udregning:

Årets afdrag				
m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)				
		2013/14	2014/15	2015/16
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
R1	Årets afdrag for de sidste 3 år	62	52	83

Likviditetsoversigt pr. 31. august 2016

		<u>31/8 2016</u> kr.
Disponible beløb:		
Restancer, andelshavere	3.900	
Beboerkonto, andelssalg	500	
Antenneregnskab	5.600	
Andre tilgodehavender	1.234.000	
Forudbetalte omkostninger	173.000	
Likvide beholdninger	<u>2.516.400</u>	3.933.400
Diverse gældsposter:		
Varmeregnskab	60.900	
El-regnskab	19.500	
Forudbetalt løbende boligafgift	5.900	
Beboerkonto, andelssalg	3.078.300	
Ventelistedeposita	300	
Mellemregning administrator	800	
Øvrig gæld	<u>484.200</u>	<u>3.649.900</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. AUGUST 2016		<u><u>283.500</u></u>
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. september 2015		1.534.800
Formue tilgang i årets løb:		
Afskrivninger	690.600	
Tilgang nye andele (inkl. andelsindskud)	<u>486.700</u>	<u>1.177.300</u>
		2.712.100
Formueafgang i årets løb:		
Årets underskud efter prioritetsafdrag og hensættelser	856.400	
Tilgang på ejendommens værdikonto	<u>1.572.200</u>	<u>2.428.600</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. AUGUST 2016		<u><u>283.500</u></u>

Budget for året 2016/17 med sammenligningstal

	Budget 2016/17 (ej revideret)	Realiseret 2015/16	Budget 2015/16 (ej revideret)
<u>Indtægter:</u>			
Boligafgift - medlemmer	3.602.700	3.582.352	3.576.000
Lejeindtægter, beboelseslejemål	0	17.144	0
Lejeindtægt fælleslokale	0	4.869	0
Lysreklame	10.000	10.000	10.000
Vaskeriregnskab	30.000	29.605	45.000
Påkravsgebyr	0	1.104	0
Ventelistegebyr	0	27.000	0
Gammel saldo vedr. lm. 49	0	2.000	0
Andre indtægter	0	2.602	0
Særmodernisering - altaner	290.000	191.400	159.500
	3.932.700	3.868.076	3.790.500
<u>Omkostninger:</u>			
Ejendomsskatter	289.200	283.222	303.000
Forsikringer	120.000	119.876	116.000
Vandafgift	200.000	187.206	200.000
Renovation	185.300	189.452	206.000
Renholdelse af fortov	37.700	37.697	37.000
Elforbrug fællesarealer	0	135	0
Vicevært	210.000	187.684	210.000
Trappevask	250.000	244.519	250.000
Sociale ydelser	2.500	2.189	2.500
Anden renholdelse	30.000	30.577	25.000
Vedligeholdelse, løbende	600.000	435.793	500.000
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	417.786	0
El-regnskab	13.000	0	6.500
Tilbageførsel af tidl. forsikringsdækning vedr. el-regn	27.700	0	0
Administrationshonorar	192.000	191.289	190.000
Revision	39.000	38.875	39.000
Tilsyn/rådgivning	50.000	48.811	50.000
Varmeregnskabshonorar	40.000	39.666	39.000
Gebyrer m.v.	13.000	8.830	13.000
Kontorartikler	2.000	867	7.000
Blomster og gaver	2.500	7.365	2.500
Møder og generalforsamling	35.000	35.628	30.000
Telefon	0	0	2.500
ABF kontingent	14.000	13.593	14.000
Tilskud til kurser og fester	15.000	5.726	15.000
Ejendommens andel i varmeudgifter	0	2.323	0
Andre abonnementer	31.000	28.340	31.000
Tab lejere	0	17.144	0
Andre udgifter (gård dag)	2.000	2.767	2.000
Antenneregnskab	0	0	7.000
Indvendig vedligeholdelse for lejere	0	1.650	0
Afskrivninger	659.000	690.571	691.000
OMKOSTNINGER I ALT	3.059.900	3.269.581	2.989.000

Budget for året 2016/17 med sammenligningstal

	<u>Budget 2016/17 (ej revideret)</u>	<u>Realiseret 2015/16</u>	<u>Budget 2015/16 (ej revideret)</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	872.800	598.495	801.500
<u>Finansielle poster:</u>			
Renteindtægter bank	0	0	5.000
Prioritetsrenter og bidrag	-591.400	-598.914	-602.000
Omkostninger ved omprioritering	0	-10.000	0
Renter bank	0	-266	0
FINANSIELLE POSTER, NETTO	591.400	609.180	597.000
RESULTAT FØR SKAT	281.400	-10.685	204.500
Skat af årets resultat	0	282.393	0
ÅRETS RESULTAT	281.400	-293.078	204.500
<u>Forslag til resultatdisponering:</u>			
Overført til næste år	281.400	-293.078	204.500
DISPONERET I ALT	281.400	293.078	204.500
Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:			
Overført til næste år	281.400	-293.078	204.500
Betalte prioritetsafdrag	-571.800	-563.274	-563.000
Af årets resultat er der anvendt til ekstraordinær genopretning og renovering af ejendommen	0	417.786	0
Resultat af ordinær drift	-290.400	-438.566	-358.500
Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering	0	-417.786	0
Årets resultat med fradrag af prioritets- afdrag og hensættelser	-290.400	-856.352	-358.500

LIKVIDITETSOVERSIGT FOR ÅRET**Likviditetsoversigt for året 2016/17**

Likviditetsoverskud pr. 1. september 2016	283.500
Årets budgetterede resultat 2016/17 efter prioritetsafdrag og hensættelser	-290.400
Tilbageført ikke likviditetsmæssige afskrivninger	659.000
Likviditetsoverskud pr. 31. august 2017	652.100

Budget for året 2016/17 med sammenligningstal

Foranstående budget for perioden 1. september 2016 - 31. august 2017 er udarbejdet af andelsboligforeningens bestyrelse til forelæggelse og godkendelse på den kommende generalforsamling.

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