

GLB REVISION

Andelsboligforeningen Søpassagen

Årsrapport for 2016/17

37. regnskabsår

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
GENERELLE OPLYSNINGER	1
BESTYRELSESPÅTEGNING	2
DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING	3-5
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	6-8
RESULTATOPGØRELSE	9-10
AKTIVER	11
PASSIVER	12
NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE	13-17
NOTER TIL BALANCE	18-26
ØVRIGE NOTER	27-34
LIKVIDITETSOVERSIGT	35
BUDGET FOR ÅRET 2017/18	36-38

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

Jonatan Selsing

Anna Gulmann

Signe Lerche

Simone Ravn Møllerup

ADMINISTRATOR

Newsec Datea A/S

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

Gammel Kongevej 1, 2.

1610 København V

Telefon 38 87 99 11

Telefax 38 87 61 04

E-mail: kbh@glb.dk

Godkendt på foreningens generalforsamling den / 2017

Dirigent:

Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2016/17 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 2016 - 31. august 2017.

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.

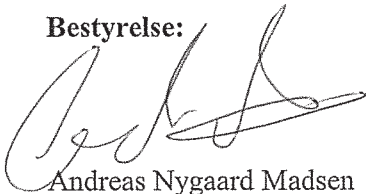
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 17. oktober 2017

Administrator:

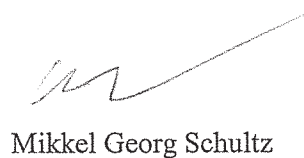
Newsec Datea A/S

Bestyrelse:

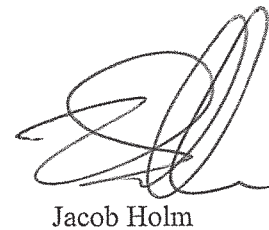


Andreas Nygaard Madsen

(formand)



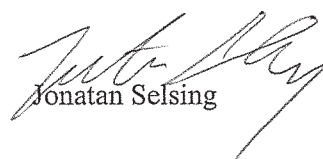
Mikkel Georg Schultz



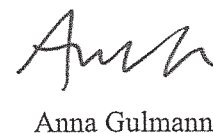
Jacob Holm



Ann-Mari Berthelsen



Jonatan Selsing



Anna Gulmann

Signe Lerche

Simone Ravn Møllerup



Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Søpassagen

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Søpassagen for regnskabsåret 1. september 2016 - 31. august 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, likviditetsoversigt og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter og likviditetsoversigt for regnskabsåret 1. september 2016 - 31. august 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelser af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Søpassagen har som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter for regnskabsåret 2016/17 valgt at medtage det af ledelsen pr. 23. november 2016 godkendte resultatbudget for 2016/17. Resultatbudgettet har, som det også fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab, uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften

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

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

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

København, den 17. oktober 2017

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, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelsen nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligloven § 6, stk. 2, samt foreningens vedtægter.

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

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

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

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

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

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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

Omkostninger

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

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af kursgevinst ved indfrielse af kontant prioritetslån.

Anvendt regnskabspraksis

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

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførelse.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførelse 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	10 år
-----------------	-------

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat, 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.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles til den faktiske restgæld. Låneomkostninger og kurstab ved låneoptagelse er blevet udgiftsført på tidspunktet for lånets optagelse, idet beløbene er anset for relativt uvæsentlige.

Eventuelt væsentlige låneomkostninger og kurstab, som ikke udgiftsføres på låneoptagelsestidspunktet, fordeles og udgiftsføres over lånets samlede løbetid. Det endnu ikke udgiftsførte restbeløb pr. statusdagen medtages i årsrapporten under prioritetsgæld.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER

Nøgletal

De i note 30 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 32 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 31. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne.

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

Resultatopgørelse for 2016/17

	Note	Realiseret 2016/17 kr.	Budget 2016/17 (ej revideret) kr.	Realiseret 2015/16 kr.
<u>Indtægter:</u>				
Boligafgift	1	3.593.500	3.602.700	3.582.352
Lejeindtægter	2	16.000	10.000	32.013
Vaskeriregnskab	10	24.810	30.000	29.605
Andre indtægter	3	316.088	290.000	224.106
INDTÆGTER I ALT		3.950.398	3.932.700	3.868.076
<u>Omkostninger:</u>				
Ejendomsskat og forsikringer	4	414.871	409.200	403.098
Forbrugsafgifter	5	413.796	423.000	414.490
Renholdelse	6	450.680	492.500	464.969
Vedligeholdelse, løbende	7	269.416	600.000	435.793
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	8	0	0	417.786
El-regnskab	9	27.728	40.700	0
Administrationsomkostninger	11	406.361	334.000	327.471
Øvrige foreningsomkostninger	12	109.663	101.500	113.753
Indvendig vedligeholdelse for lejere		0	0	1.650
Afskrivninger	13	658.692	659.000	690.571
OMKOSTNINGER I ALT		2.751.207	3.059.900	3.269.581
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		1.199.191	872.800	598.495
Finansielle indtægter	14	197.325	0	0
Finansielle omkostninger	15	697.282	591.400	609.180
FINANSIELLE POSTER, NETTO		499.957	591.400	609.180
RESULTAT FØR SKAT		699.234	281.400	-10.685
Skat af årets resultat		1.410	0	282.393
ÅRETS RESULTAT		697.824	281.400	-293.078

Resultatopgørelse for 2016/17

<u>Note</u>	<u>Realiseret 2016/17 kr.</u>	<u>Budget 2016/17 (ej revideret) kr.</u>	<u>Realiseret 2015/16 kr.</u>
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til næste år	697.824	281.400	-293.078
DISPONERET I ALT	697.824	281.400	-293.078

---o0o---

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

Overført til næste år	697.824	281.400	-293.078
Betalte prioritetsafdrag	-674.056	-571.800	-563.274
Af årets resultat er der anvendt til ekstraordinær genopretning og renovering af ejendommen	0	0	417.786
Resultat af ordinær drift	23.768	-290.400	-438.566
Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering	0	0	-417.786
Årets resultat med fradrag af prioritets- afdrag og hensættelser	23.768	-290.400	-856.352

Balance pr. 31. august 2017- AKTIVER -

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
		kr.	kr.
Ejendommen, matr. nr. 361 ig 2184, Udenbys Klædebo Kvarter, Kød Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. august 2017. (Valuarvurdering af 7. september 2017 kr. 117.000.000) (Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2016 kr. 91.000.000)	16	22.919.463	23.401.705
Vaskemaskiner m.v.	17	5.203	44.683
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		22.924.666	23.446.388
ANLÆGSAKTIVER		22.924.666	23.446.388
Restancer, andelshavere		9.543	3.856
Beboerkonto, andelssalg		954	508
El-regnskab	24	351.615	0
Antenneregnskab	25	0	5.603
Andre tilgodehavender	18	0	1.233.987
Forudbetalte omkostninger	19	161.534	173.042
TILGODEHAVENDER		523.646	1.416.996
LIKVIDE BEHOLDNINGER	20	7.673.301	2.516.393
OMSÆTNINGSAKTIVER		8.196.947	3.933.389
AKTIVER		31.121.613	27.379.777

Balance pr. 31. august 2017- P A S S I V E R -

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
Egenkapital excl. andre reserver			
Andelsindskud		246.408	246.408
Overført resultat m.v.		473.772	42.689
Egenkapital excl. andre reserver		<u>720.180</u>	<u>289.097</u>
 Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		1.745.469	1.478.728
Reserveret vedr. byfornyelse iht. Andelsboligforeningslovens §5, stk. 5 (svarende til modtaget tilskud). Reserven skal være gældende i 20 år fra den 31. maj 2014.		1.640.026	1.640.026
Andre reserver		<u>3.385.495</u>	<u>3.118.754</u>
 EGENKAPITAL	21	<u>4.105.675</u>	<u>3.407.851</u>
 Prioritetsgæld	22	25.313.000	20.322.010
Varmeregnskab	23	58.489	60.929
El-regnskab	24	0	19.482
Antenneregnskab	25	2.963	0
Forudbetalt løbende boligafgift		0	5.854
Beboerkonto, andelssalg		11.289	3.078.303
Ventelistedeposita		448	343
Mellemregning administrator (andelsoverdragelser)		1.261.482	817
Øvrig gæld	27	368.267	484.188
GÆLDSFORPLIGTELSE	28	<u>27.015.938</u>	<u>23.971.926</u>
 PASSIVER		<u>31.121.613</u>	<u>27.379.777</u>

Eventualforpligtelser m.v., nøgletal, andelsværdier og lovkrævede nøgleoplysninger, note 29-30-31-32

Noter til resultatopgørelse for 2016/17

	Realiseret 2016/17 kr.	Budget 2016/17 (ej revideret) kr.	Realiseret 2015/16 kr.
<u>Note 1. Boligafgift</u>			
Boligafgift - medlemmer	3.593.500	3.602.700	3.582.352
	<u>3.593.500</u>	<u>3.602.700</u>	<u>3.582.352</u>
<u>Note 2. Lejeindtægter</u>			
Lejeindtægter, beboelseslejemål	0	0	17.144
Lejeindtægt fælleslokale	6.000	0	4.869
Lysreklame	10.000	10.000	10.000
	<u>16.000</u>	<u>10.000</u>	<u>32.013</u>
<u>Note 3. Andre indtægter</u>			
Påkravsgebyr	1.112	0	1.104
Ventelistegebyr	21.300	0	27.000
Fotoshoot fra tagterasse	5.000	0	0
Gammel saldo vedr. lm. 49	0	0	2.000
Særmodernisering - altaner	287.100	290.000	191.400
Andre indtægter	1.576	0	2.602
	<u>316.088</u>	<u>290.000</u>	<u>224.106</u>
<u>Note 4. Ejendomsskat og forsikringer</u>			
Ejendomsskatter	294.493	289.200	283.222
Forsikringer	120.378	120.000	119.876
	<u>414.871</u>	<u>409.200</u>	<u>403.098</u>
<u>Note 5. Forbrugsafgifter</u>			
Vandafgift	201.187	200.000	187.206
Renovation	171.852	185.300	189.452
Renholdelse af fortov	41.227	37.700	37.697
Elforbrug fællesarealer	-470	0	135
	<u>413.796</u>	<u>423.000</u>	<u>414.490</u>

Noter til resultatopgørelse for 2016/17

	Realiseret 2016/17 <u>kr.</u>	Budget 2016/17 (ej revideret) <u>kr.</u>	Realiseret 2015/16 <u>kr.</u>
<u>Note 6. Renholdelse</u>			
Vicevært	209.708	210.000	187.684
Trappevask	211.285	250.000	244.519
Sociale ydelser	2.246	2.500	2.189
Anden renholdelse	27.441	30.000	30.577
	<u>450.680</u>	<u>492.500</u>	<u>464.969</u>
<u>Note 7. Vedligeholdelse, løbende</u>			
Varmeanlæg	1.043		40.619
Elektriker	18.129		11.006
Udvendig vedligeholdelse	0		4.913
Maler	9.924		108.948
Tømrer	43.879		5.266
Murer	0		16.329
VVS	16.315		81.438
Vandskade	81.696		0
Gårdspads og vej (cykelparkering + sandkasse)	59.962		6.362
Installation af Drymat	0		86.000
Skadedyrsbekæmpelse	0		886
Porte	0		2.144
Graffiti fjerner	28.850		27.524
Anden vedligeholdelse	9.618		44.358
	<u>269.416</u>	<u>600.000</u>	<u>435.793</u>

Noter til resultatopgørelse for 2016/17

	Realiseret 2016/17 kr.	Budget 2016/17 (ej revideret) kr.	Realiseret 2015/16 kr.
<u>Note 8. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</u>			
Kloaktilslutningsbidrag, Hofor	0	0	1.034.697
Etablering af 2 brønde	0	0	152.336
- Erstatning vedr. faskiner	0	0	-769.247
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>417.786</u>
<u>Note 9. El-regnskab</u>			
Afholdte udgifter	0	13.000	0
Tilbageførsel af tidligere forsikringsdækning, el-regnskab 2014	27.728	27.700	0
Nettounderskud	<u>27.728</u>	<u>40.700</u>	<u>0</u>
<u>Note 10. Vaskeri</u>			
Vaskeriindtægt	-87.168		-83.913
Afholdte udgifter	62.358		54.308
Nettooverskud	<u>24.810</u>	<u>30.000</u>	<u>29.605</u>
<u>Note 11. Administrationsomkostninger</u>			
Administrationshonorar	192.487	192.000	191.289
Revision og regnskabsmæssig assistance	38.875	39.000	38.875
Tilsyn/rådgivning	113.811	50.000	48.811
Varmeregnskabshonorar	40.935	40.000	39.666
El-regnskabshonorar	11.250	0	0
Gebyrer m.v.	9.003	13.000	8.830
	<u>406.361</u>	<u>334.000</u>	<u>327.471</u>

Noter til resultatopgørelse for 2016/17

	Realiseret 2016/17 kr.	Budget 2016/17 (ej revideret) kr.	Realiseret 2015/16 kr.
<u>Note 12. Øvrige foreningsomkostninger</u>			
Valuarvurdering	17.500	0	0
Kontorartikler	2.154	2.000	867
Blomster og gaver	2.663	2.500	7.365
Møder og generalforsamling	31.771	35.000	35.628
Kontingenter, ABF + Naboskab	16.230	14.000	13.593
Tilskud til kurser og fester	2.891	15.000	5.726
Ejendommens andel i varmeudgifter	3.476	0	2.323
Andre abonnementer	23.654	31.000	28.340
Tab lejere	0	0	17.144
Andre udgifter (gårddag)	9.324	2.000	2.767
	109.663	101.500	113.753
<u>Note 13. Afskrivninger</u>			
Vejprojekt	61.657		61.657
Bad i gården	44.729		76.608
Solcelleprojekt	512.826		512.826
Vaskerimaskiner	39.480		39.480
	658.692	659.000	690.571
<u>Note 14. Finansielle indtægter</u>			
Kursgevinst ved indfrielse af kontantlån	197.325	0	0
	197.325	0	0
<u>Note 15. Finansielle omkostninger</u>			
Prioritetsrenter og bidrag	640.876	591.400	598.914
Omkostninger ved omprioritering	56.043	0	10.000
Renter bank	363	0	266
	697.282	591.400	609.180

Noter til balance pr. 31. august 2017

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	kr.	kr.
<u>Note 16. Ejendommen, matr. nr. 361 ig 2184, Udenbys Klædebo Kvarter, København</u>		
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. september	18.490.102	16.917.866
	<u>18.490.102</u>	<u>16.917.866</u>
Tilgang, altaner og vinuder mod gården	136.969	1.572.236
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. august	<u>18.627.071</u>	<u>18.490.102</u>
<u>Projekter vedr. ejendommen:</u>		
Vejprojekt		
Kostpris pr. 1. september	3.082.839	3.082.839
Akkumulerede afskrivninger pr. 1. september	-673.046	-611.389
Årets afskrivning, 2%	-61.657	-61.657
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. august	<u>2.348.136</u>	<u>2.409.793</u>
Bad i gården		
Kostpris pr. 1. september	766.075	766.075
Akkumulerede afskrivninger pr. 1. september	-721.346	-644.738
Årets afskrivning, rest	-44.729	-76.608
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. august	<u>0</u>	<u>44.729</u>
Solcelleprojekt		
Kostpris pr. 1. september	5.128.255	5.128.255
Akkumulerede afskrivninger pr. 1. september	-2.671.174	-2.158.348
Årets afskrivning, 10%	-512.826	-512.826
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. august	<u>1.944.255</u>	<u>2.457.081</u>
Projekter vedr. ejendommen i alt	<u>4.292.392</u>	<u>4.911.603</u>
Grunde og bygninger i alt	<u>22.919.463</u>	<u>23.401.705</u>

Noter til balance pr. 31. august 2017

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	kr.	kr.
<p>Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31 august 2016, reduceret med afskrivninger på projekter vedr. ejendommen.</p>		
<p>Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2016 udgør kr. 91.000.000.</p>		
<p>Valuarvurdering af ejendom pr. 31. august 2017 udgør kr. 117.000.000 i henhold til vurdering af 7. september 2017 af ejendomsmægler og valuar Jørn Søby og Jens Christian Laasholdt, DK-Valuaren.</p>		
<p>Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregning er baseret på afkastprocent på 1,80 pct. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.</p>		
<p>Et eksempel kan illustrere dette: En ejendom har et løbene afkast før renter (husleje fratrukket omkostninger) på 1 mio. kr. Hvis en investor kræver et afkast på 5 pct. af sin investering, vil den pågældende betale 20 mio. kr. for ejendommen, idet 5 pct. af 20 mio. kr. netop er 1 mio. Hvis investor i stedet kræver et afkast på 10 pct. af sin investering, vil den pågældende kun betale 10 mio kr.</p>		
<p>Følsomhedsanalyse fremgår af note 31.</p>		
<p><u>Note 17. Vaskemaskiner m.v.</u></p>		
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	350.119	310.639
Årets afskrivning	<u>39.480</u>	<u>39.480</u>
Akkumulerede afskrivninger pr. 31. august	<u>389.599</u>	<u>350.119</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. august	<u>5.203</u>	<u>44.683</u>
Forventet levetid, år	10	10

Noter til balance pr. 31. august 2017

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	kr.	kr.
<u>Note 18. Andre tilgodehavender</u>		
Flytteafregninger	0	1.233.987
	<u>0</u>	<u>1.233.987</u>
<u>Note 19. Forudbetalte omkostninger</u>		
Forudbetalt Falck	16.565	16.015
Forudbetalt ejendomsskat	144.969	157.027
	<u>161.534</u>	<u>173.042</u>
<u>Note 20. Likvide beholdninger</u>		
Danske Bank	1.112	2.206
Nordea Bank A/S	4.116	4.416
Merkur	7.655.918	2.498.001
Indestående på byggekonto i Merkur	7.046	7.126
Kassebeholdning	5.109	4.644
	<u>7.673.301</u>	<u>2.516.393</u>

Noter til balance pr. 31. august 2017

	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
<u>Note 21. Egenkapital</u>		
Andelsindskud		
Saldo pr. 1. september	246.408	244.545
Tilgang ny andel, bolig nr. 25	<u>0</u>	<u>1.863</u>
Saldo pr. 31. august	<u>246.408</u>	<u>246.408</u>
Overført resultat m.v.		
Saldo pr. 1. september	42.689	177.104
Tillægsværdi ny andel, bolig nr. 25	0	454.189
Indvendig vedligeholdelse, bolig nr. 25	0	30.681
Overført til reserve værdiforringelse ejendom	- 266.741 -	326.207
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering	<u>697.824</u> -	<u>293.078</u>
Saldo pr. 31. august	<u>473.772</u>	<u>42.689</u>
Reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering m.v.		
Saldo pr. 1. september	1.478.728	1.152.521
Overført fra overført resultat m.v.	<u>266.741</u>	<u>326.207</u>
Saldo pr. 31. august	<u>1.745.469</u>	<u>1.478.728</u>
Reserveret vedr. byfornyelse iht. Andelsboligforeningslovens §5, stk. 5 (svarende til modtaget tilskud)		
Saldo pr. 1. september	<u>1.640.026</u>	<u>1.640.026</u>
Saldo pr. 31. august	<u>1.640.026</u>	<u>1.640.026</u>
Egenkapital i alt	<u>4.105.675</u>	<u>3.407.851</u>

Noter til balance pr. 31. august 2017Note 22. Prioritetsgæld

De enkelte prioritetslån er nærmere beskrevet på næste side.

	Nykredit <u>Lån 2</u>	Nykredit <u>Lån 3</u>	<u>I alt</u>
Restløbetid år	Indfriet	30 år	
Renter og bidrag	737.614	0	<u>737.614</u>
Betalt afdrag i året	674.056	0	<u>674.056</u>
Nominel restgæld	-	25.313.000	<u>25.313.000</u>
Obligationsrestgæld	-	26.010.070	<u>26.010.070</u>
Kurs	-	99,271	
Kursværdi	-	25.820.456	<u>25.820.456</u>
Næste års afdrag	-	502.009	<u>502.009</u>
	---o0o---		
Renter og bidrag i alt			737.614
Regulering af skyldige renter pr. statusdag			<u>-96.738</u>
Rente m.v. i alt vedr. prioritetsgæld			<u>640.876</u>
Betalt afdrag i alt			674.056
Nominel restgæld i alt			25.313.000
Kursværdi i alt			25.820.456
Næste års afdrag i alt			502.009

Noter til balance pr. 31. august 2017

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	kr.	kr.

Nykredit Lån 2

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. Lånet er indfriet.

Nykredit Lån 3

Kontantlån, oprindelig kr. 25.313.000. Obligationsrente 2 pct. p.a. Kontantlånsrente 2,2016 pct. p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks. kurs 100. Annuitetslån med afdrag.

Note 23. Varmeregnskab

Indbetalt aconto	186.039	185.126
Fjernvarmeomkostning	<u>127.550</u>	<u>124.197</u>
Varmeregnskab i alt	<u>-58.489</u>	<u>-60.929</u>

Note 24. El-regnskab

Indbetalt aconto	247.720	183.945
El-omkostninger	<u>599.335</u>	<u>164.463</u>
El-regnskab i alt	<u>351.615</u>	<u>-19.482</u>

Noter til balance pr. 31. august 2017

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	kr.	kr.
<u>Note 25. Antenneregnskab</u>		
Saldo iflg. sidste rapport, afregning 2015	<u>-23.083</u>	<u>0</u>
2016:		
Indbetalt aconto	-136.630	-209.091
Antenneomkostning	<u>143.572</u>	<u>186.008</u>
	<u>6.942</u>	<u>23.083</u>
2017:		
Indbetalt aconto	83.530	91.390
Antenneomkostning	<u>96.708</u>	<u>120.076</u>
	<u>13.178</u>	<u>28.686</u>
Antenneregnskab i alt	<u>2.963</u>	<u>5.603</u>
<u>Note 26. Indvendig vedligeholdelse for lejere</u>		
Saldo pr. 1. september	0	29.031
Hensat i året	<u>0</u>	<u>1.650</u>
	0	30.681
Overført til egenkapital bol. 25	<u>0</u>	<u>-30.681</u>
Saldo pr. 31. august	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter til balance pr. 31. august 2017

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	kr.	kr.
<u>Note 27. Øvrig gæld</u>		
Miele A/S	130	106
Kulturhuset Prismen	2.197	0
Sinclair Håndværkerservice	0	19.894
Amager Sanitetservice og Tonny Jensen	0	615
Bolind Handel A/S	0	6.697
HOH Vandteknik A/S	0	5.915
Krüger Aquacare A/S	0	11.224
Revision og regnskabsmæssig assistance	38.875	38.875
Vand, august 2017	16.630	15.853
Valuarvurdering 2016/17	17.500	0
Skyldig selskabsskat 2015/16	282.393	282.393
Skyldig selskabsskat 2016/17	1.410	0
Skyldig prioritetsrenter	1.824	98.562
Skyldig A-skat m.v.	7.308	4.054
	<u>368.267</u>	<u>484.188</u>

Note 28. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 24.810.991 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld reduceret med afdrag i førstkommende år. Der henvises i øvrigt til note 22.

Foreningen har pr. 31. august 2017 ingen aftale om rentesikring (renteswap).

Noter til balance pr. 31. august 2017

Note 29. Eventualforpligtelser m.v.

Sikkerhedsstillelser: Der er på foreningens ejendom tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 3.369.000.

Ejerpantebrevet er håndpantset til Nordea Bank 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 2017

Note 30. 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:

	2016/17	2015/16
	kr./kvm.	kr./kvm.
	total	total
Offentlig ejendomsvurdering + forbedringer pr. kvm.	14.698	14.677
Valuarvurdering pr. kvm.	17.478	0
Foreslået andelsværdi	12.592	10.503
Reserver uden for andelsværdi	2.000	1.213
Andel i foreningens nettogæld m.v.	2.886	2.961
	17.478	14.677

	2016/17	2015/16
	kr./kvm.	kr./kvm.
<u>2. Den løbende drift:</u>		
Indtægter pr. kvm:		
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm.	537	535
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm.	0	3

Øvrige noter pr. 31. august 2017

	<u>2016/17 i pct.</u>	<u>2015/16 i pct.</u>
Regnskabsmæssige procenttal:		
Vedligeholdelse	7	18
Øvrige omkostninger	63	57
Finansielle poster netto	13	13
Afdrag	<u>17</u>	<u>12</u>
Udgifter m.v.	<u>100</u>	<u>100</u>
Boligafgift i pct. af de samlede ejendomsindtægter	<u>91</u>	<u>93</u>

Note 31. Beregning af andelsværdi

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

Egenkapital pr. 31. august 2017		4.105.675
Heraf generalforsamlingsbestemte reserver		<u>-3.385.495</u>
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		720.180
Valuarvurdering pr. 7. september 2017	117.000.000	
Ejendommens værdi iflg. årsrapporten	<u>-22.924.666</u>	94.075.334
Reservation (sidste år kr. 5.000.000)		-10.000.000
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	25.313.000	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-25.820.456</u>	<u>-507.456</u>
		<u>84.288.058</u>
Værdi pr. indskudskrone (afrundet)	<u>84.288.058</u>	342,07
	246.408	
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 23. november 2016)		285,32

Øvrige noter pr. 31. august 2017

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	623.930	4.367.510
1	3.548	3.548	1.213.654	1.213.654
2	2.135	4.270	730.313	1.460.626
2	4.347	8.694	1.486.965	2.973.930
1	4.350	4.350	1.487.992	1.487.992
2	4.037	8.074	1.380.925	2.761.850
1	3.648	3.648	1.247.861	1.247.861
1	5.472	5.472	1.871.791	1.871.791
14	3.726	52.164	1.274.542	17.843.588
28	1.863	52.164	637.271	17.843.588
2	5.589	11.178	1.911.813	3.823.626
8	3.804	30.432	1.301.223	10.409.784
7	1.941	13.587	663.952	4.647.664
1	2.329	2.329	796.674	796.674
4	4.270	17.080	1.460.626	5.842.504
2	1.785	3.570	610.590	1.221.180
2	3.687	7.374	1.261.201	2.522.402
3	1.902	5.706	650.612	1.951.836
<u>Afrunding</u>				<u>-2</u>
<u>88</u>		<u>246.408</u>		<u>84.288.058</u>

Bestyrelsen gør opmærksom på, at prisforslaget er baseret på en valuarvurdering af foreningens ejendom af 7. september 2017. En valuarvurdering er gældende i maks. 18 måneder, og kan kun indgå i årsrapporten/ andelskroneberegningen en gang.

Øvrige noter pr. 31. august 2017

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede andelskrone på 342,07 påvirkes af ændringer i egenkapital (f.eks. ved ændring i valuarvurdering) vises hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapital henholdsvis reduceres eller forøges med kr. 1.170.000, kr. 3.510.000, kr. 5.850.000. Beløbene svarer til en ændring af vurderingen med henholdsvis 1%, 3% og 5%, hvor der ikke sker andre ændringer af aktiver og passiver.

Det er ved beregningen forudsat, at de generalforsamlingsbestemte reserver forbliver uændrede. Udgangspunktet er valuarvurdering på kr. 117.000.000.

Ændring i egenkapital	Ændring i valuar- vurdering	Nye andelsvær- dier i alt	Værdi pr. indskudskrone	Ændring i andels- krone.
	pct.	kr.	kr.	pct.
-5.850.000	-5%	78.438.058	318,33	-6,94%
-3.510.000	-3%	80.778.058	327,82	-4,16%
-1.170.000	-1%	83.118.058	337,32	-1,39%
0	0	84.288.058	342,07	0,00%
1.170.000	1%	85.458.058	346,82	+1,39%
3.510.000	3%	87.798.058	356,31	+4,16%
5.850.000	5%	90.138.058	365,81	+6,94%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom kr. 1.745.469 og reserve vedrørende byfornyelse kr. 1.640.026, i alt kr. 3.385.495, herudover er der lavet en reservation på kr. 10.000.000 (taget fra andelsnoten).

Øvrige noter pr. 31. august 2017

Note 32. Lovkrævede nøgleoplysninger

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

Felt nr.	Boligtype	Antal 31. august 2017 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

Sæt kryds

Ja

Nej

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	
			Anvendte værdier 31. august 2017 kr	Ejendoms-værdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Forklaring på udregning Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		117.000.000	17.331
			Andre reserver 31. august 2017	Andre reserver (F3) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Forklaring på udregning Generalforsamlings bestemte reserver		13.385.495	1.983
				(F3*100/F2)
F4	Reserver i % af ejendomsværdi			11%
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		* 12 /		
H3	Boligindtægter		* 12 /		

Forklaring på udregning:

Årets resultat

		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)		
		2014/15	2015/16	2016/17
		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	-24	-43	103

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	12.485
K2	Gæld - omsætningsaktiver	2.788
K3	Teknisk andelsværdi	15.273

Forklaring på udregning:

Vedligeholdelse pr. år

m² ultimo året i alt (B6)

		2014/15	2015/16	2016/17
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	83	65	40
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	26	61	0
M3	Vedligeholdelse i alt	109	126	40

Forklaring på udregning:

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

Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

P1	Friværdi	-18%
----	----------	------

Forklaring på udregning:

Årets afdrag

m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)

		2014/15	2015/16	2016/17
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
R1	Årets afdrag for de sidste 3 år	52	83	100

Likviditetsoversigt pr. 31. august 2017

		<u>31/8 2017</u> kr.
Disponible beløb:		
Restancer, andelshavere	9.600	
Beboerkonto, andelssalg	1.000	
El-regnskab	351.600	
Forudbetalte omkostninger	161.500	
Likvide beholdninger	<u>7.673.300</u>	8.197.000
Diverse gældsposter:		
Varmeregnskab	58.500	
Antenneregnskab	3.000	
Beboerkonto, andelssalg	11.300	
Ventelistedeposita	400	
Mellemregning administrator (andelsoverdragelser)	1.261.500	
Øvrig gæld	<u>368.300</u>	<u>1.703.000</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. AUGUST 2017		<u><u>6.494.000</u></u>
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. september 2016		283.500
Formue tilgang i årets løb:		
Årets overskud efter prioritetsafdrag og hensættelser	23.800	
Afskrivninger	658.700	
Optagelse af lån	<u>25.313.000</u>	<u>25.995.500</u>
		26.279.000
Formueafgang i årets løb:		
Tilgang på ejendommens værdikonto	137.000	
Indfrielse af lån	<u>19.648.000</u>	<u>19.785.000</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. AUGUST 2017		<u><u>6.494.000</u></u>

Budget for året 2017/18 med sammenligningstal

	Budget 2017/18 (ej revideret)	Realiseret 2016/17	Budget 2016/17 (ej revideret)
<u>Indtægter:</u>			
Boligaft - medlemmer	3.602.700	3.593.500	3.602.700
Lejeindtægt fælleslokale	0	6.000	0
Lysreklame	10.000	10.000	10.000
Vaskeriregnskab	30.000	24.810	30.000
Påkravsgebyr	0	1.112	0
Ventelistegebyr	0	21.300	0
Fotoshoot fra tagterasse	0	5.000	0
Særmodernisering - altaner	295.800	287.100	290.000
Andre indtægter	0	1.576	0
	3.938.500	3.950.398	3.932.700
<u>Omkostninger:</u>			
Ejendomsskatter	290.000	294.493	289.200
Forsikringer	120.000	120.378	120.000
Vandafgift	200.000	201.187	200.000
Renovation	170.000	171.852	185.300
Renholdelse af forтов	42.000	41.227	37.700
Elforbrug fællesarealer	0	470	0
Vicevært	210.000	209.708	210.000
Trappevask	215.000	211.285	250.000
Sociale ydelser	2.500	2.246	2.500
Anden renholdelse	30.000	27.441	30.000
Vedligeholdelse, løbende	600.000	269.416	600.000
El-regnskab	0	27.728	40.700
Administrationshonorar	192.000	192.487	192.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	39.000	38.875	39.000
Tilsyn/rådgivning	50.000	113.811	50.000
Varmeregnskabshonorar	42.000	40.935	40.000
El-regnskabshonorar	5.000	11.250	0
Gebyrer m.v.	13.000	9.003	13.000
Valuarvurdering	10.000	17.500	0
Kontorartikler	2.000	2.154	2.000
Blomster og gaver	2.500	2.663	2.500
Møder og generalforsamling	35.000	31.771	35.000
Kontingenter, ABF + Naboskab	16.000	16.230	14.000
Tilskud til kurser og fester	15.000	2.891	15.000
Ejendommens andel i varmeudgifter	0	3.476	0
Andre abonnementer	13.000	23.654	31.000
Andre udgifter (gård dag)	2.000	9.324	2.000
Afskrivninger	579.700	658.692	659.000
OMKOSTNINGER I ALT	2.895.700	2.751.207	3.059.900

Budget for året 2017/18 med sammenligningstal

	Budget 2017/18 (ej revideret)	Realiseret 2016/17	Budget 2016/17 (ej revideret)
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	1.042.800	1.199.191	872.800
<u>Finansielle poster:</u>			
Kursgevinst ved indfrielse af kontantlån	0	197.325	0
Prioritetsrenter og bidrag	-556.000	-640.876	-591.400
Omkostninger ved omprioritering	0	-56.043	0
Renter bank	0	-363	0
FINANSIELLE POSTER, NETTO	556.000	499.957	591.400
RESULTAT FØR SKAT	486.800	699.234	281.400
Skat af årets resultat	1.500	1.410	0
ÅRETS RESULTAT	485.300	697.824	281.400
<u>Forslag til resultatdisponering:</u>			
Overført til næste år	485.300	697.824	281.400
DISPONERET I ALT	485.300	697.824	281.400
Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:			
Overført til næste år	485.300	697.824	281.400
Betalte prioritetsafdrag	-502.000	-674.056	-571.800
Årets resultat med fradrag af prioritets- afdrag og hensættelser	-16.700	23.768	-290.400

Budget for året 2017/18 med sammenligningstal

LIKVIDITETSOVERSIGT FOR ÅRET

Likviditetsoversigt for året 2017/18

Likviditetsoverskud pr. 1. september 2017	6.494.000
Årets budgetterede resultat 2017/18 efter prioritetsafdrag og hensættelser	-16.700
Tilbageført ikke likviditetsmæssige afskrivninger	<u>579.700</u>
Likviditetsoverskud pr. 31. august 2018	<u><u>7.057.000</u></u>

Foranstående budget for perioden 1. september 2017 - 31. august 2018 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.