

Andelsboligforeningen
På Bjerget
Årsrapport for 2017

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,

den 27. marts 2018


Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Foreningsoplysninger	1
Årsrapportens godkendelse	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017	9
Balance pr. 31. december 2017	10
Note, andelskroneberegning	12
Noter til årsrapporten	13

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening

På Bjerget
SE-nr. 16 83 60 28

Adresse

På Bjerget 2 A m.fl.
2400 København NV

Bestyrelse

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

Kritiske revisorer

Rita Christiansen
Christoffer Vedel

Administrator

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

Revisor

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

Årsrapportens godkendelse

Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2017 for andelsboligforeningen **På Bjerget**.

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

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

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 6. februar 2018

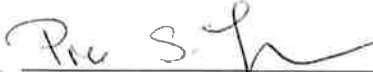
Bestyrelse



Søren Maix




Johnny Hansen



Pia S. Jensen

Ira Koch



Morten Hansen

Tiltrådt af kritiske revisorer



Rita Christiansen



Christoffer Vedel

Årsrapportens godkendelse


Administratorpåtegning

Som administrator for andelsboligforeningen **På Bjerget** skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 01.01.2017 – 31.12.2017.

Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017.

København, den 6. februar 2018

Administrator


CEJ Ejendomsadministration A/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i andelsboligforeningen På Bjerget

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen **På Bjerget** for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

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

Grundlag for konklusion

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

Fremhævelser af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen **På Bjerget** har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 2017 valgt at medtage det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 2017. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstem-

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

melse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

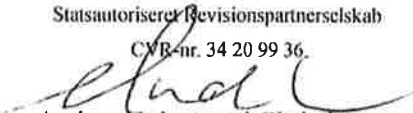
Vi kommunikerer med bestyrelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København, den 6. februar 2018

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 34 20 99 36


Anders Holmgaard Christiansen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 34111

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for andelsboligforeningen På Bjerget er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse

Opstillingsform

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

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

Indtægter

Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter.

Periodiseringen indebærer, at boligafgift, lejeindtægter og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er indbetalt til foreningen på statusdagen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer mv. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Der foretages periodisering af alle væsentlige omkostninger.

Alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, er udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningen er betalt af foreningen på statusdagen.

Til vedligeholdelse betragtes omkostninger, der er afholdt for at holde ejendommen vedlige, uden at ejendommen derved er bragt i væsentlig bedre stand end ved foreningens køb.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

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

Skat af årets resultat

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

Balance

Materielle anlægsaktiver

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

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

Der afskrives ikke på ejendommen.

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

Driftsmidler 5 år eller 20,0%

Egenkapital

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reservede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Anvendt regnskabspraksis

Hensættelse til udskudt skat

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

Andelsværdi

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

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, stk. 1, litra A, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende. Den af generalforsamlingen vedtagne andelskroneberegning kan således anvendes indtil næste generalforsamling medmindre der er sket værdiregule- ringer i nedadgående retning. Værdireguleringen opgøres ved en midtvejsregulering af andelskronen

Nøgletaloplysninger

De i noterne anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andels- boliger.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar 2017 - 31. december 2017

Note	Indtægter	Ikke revideret		
		2017	budget 2017	2016
2	Boligafgifter	9.889.273	9.889.273	9.866.644
3	Lejeindtægter	72.665	74.965	75.113
		<u>9.961.938</u>	<u>9.964.238</u>	<u>9.941.757</u>
	Omkostninger			
	Ejendomsskatter	1.579.376	1.579.376	1.619.874
	Elforbrug	101.495	195.000	196.693
	Vandforbrug, 14.376 m ³ (15.233 m ³)	566.884	650.000	634.765
	Renovation	427.619	425.351	460.970
4	Forsikringer og abonnementer	307.146	300.000	300.243
5	Anden renholdelse	30.440	45.000	18.812
6	Personaleomkostninger	728.464	785.000	773.517
7	Foreningsomkostninger	571.865	591.250	569.200
8	Vedligeholdelse, renoveringsplan	2.365.517	2.715.000	2.802.506
9	Vedligeholdelse, almindelig	901.968	1.200.000	631.686
	Hensættelse indvendig vedligeholdelse for lejere	4.444	4.444	4.444
14	Afskrivning driftsmidler	0	0	6.000
		<u>7.585.218</u>	<u>8.490.421</u>	<u>8.018.710</u>
	Resultat før finansielle poster	2.376.720	1.473.817	1.923.047
	Låneomkostninger incl. kurstab	-144.810	0	0
10	Finansielle indtægter	18.727	35.000	45.192
11	Finansielle omkostninger	-114.241	-220.000	-199.546
	Resultat før skat	<u>2.136.396</u>	<u>1.288.817</u>	<u>1.768.693</u>
12	Skat af årets resultat incl. udskudt skat	-3.691	0	-2.958
	Årets resultat	<u>2.132.705</u>	<u>1.288.817</u>	<u>1.765.735</u>
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	0	0	16.160.511
	Overført til større vedligeholdelsesarbejder	10.000.000	0	138.961
	Betalte prioritetsafdrag	504.189	697.000	689.702
	Regnskabsmæssige afskrivninger af inventar	0	0	-6.000
	Overført restandel af årets resultat	-8.371.484	591.817	-15.217.439
	Disponeret i alt	<u>2.132.705</u>	<u>1.288.817</u>	<u>1.765.735</u>

Balance pr. 31. december 2017

Note	Aktiver	2017	2016
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
13	Ejendommen matr. nr. 756 m.fl. Utterslev Kvarter, dagsværdi pr. 31. december 2017	271.000.000	237.000.000
	Anlægsaktiver i alt	<u>271.000.000</u>	<u>237.000.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
15	Tilgodehavender	83.087	60.637
	Forudbetalte omkostninger	353.976	349.960
	Mellemregning administrator	0	5.073
		<u>437.063</u>	<u>415.670</u>
17	Likvide midler	<u>3.615.110</u>	<u>15.743.576</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>4.052.173</u>	<u>16.159.246</u>
	Aktiver i alt	<u>275.052.173</u>	<u>253.159.246</u>

Balance pr. 31. december 2017

Note	Passiver	2017	2016
	Egenkapital		
18	Andelsindskud	140.991	140.991
	Reserver		
19	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	254.635.489	220.635.489
20	Overført resultat mv.	-41.396.427	-33.607.958
		213.239.062	187.027.531
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
21	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	35.000.000	35.000.000
21	Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder	25.000.000	15.000.000
		60.000.000	50.000.000
	Egenkapital i alt	273.380.053	237.168.522
	Hensat til udskudt skat ved ophør med udlejning	110.814	110.836
	Hensatte forpligtelser	110.814	110.836
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
22	Prioritetsgæld	0	13.002.400
22	Markedsværdi af renteloft aftale	0	311.871
		0	13.314.271
	Kortfristede gældsforpligtelser		
16	Antenneregnskab	14.683	11.828
23	Varmeregnskab	672.510	679.752
	Deposita	6.305	6.305
	Skyldig selskabsskat	3.720	2.986
	Indvendig vedligeholdelse lejere	28.630	24.186
	Afregning salg af andel	102.000	1.058.240
24	Skyldige omkostninger	733.458	782.320
		1.561.306	2.565.617
	Gældsforpligtelser i alt	1.561.306	15.879.888
	Passiver i alt	275.052.173	253.159.246
1	Andelskroneberegning		
25	Sikkerhedsstillelse		
26	Eventualforpligtelse		
27	Nøgleoplysninger og nøgletal		

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2017

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

a)	Anskaffelsessummen	15.786.204
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom 31. december 2017	271.000.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2016	138.000.000

Egenkapital i alt 273.380.053

Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning), ikke fordelbare -60.000.000

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt b ovenfor	271.000.000	
Bogført værdi	<u>271.000.000</u>	<u>0</u>

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	0	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>0</u>	<u>0</u>

Merværdi til fordeling på solgte andele 213.380.053

Andelshavere antal kvm 18.977,30

Værdi pr. m² = 213380053 / 18977,3 11.243,96

Ejendommen er pr. 31. december 2017 vurderet af valuar Nybolig Erhverv København A/S. Handelsværdien er beregnet ud fra et afkast på 1,05%.

Værdien pr. m² udgjorde ifølge regnskab pr. 31/12 2016 kr. 9.858,59. Hvert enkelt medlems andel i foreningens formue udgør herefter andelsbevisets pålydende værdi pr. 31/12 1981 med tillæg af 1.912,02%, der fremkommer således:

Værdi pr. 31/12 1981 pr. m ²	kr	558,84	
Værdi pr. 31/12 2017 pr. m ²	kr	<u>11.243,96</u>	
Stigning	kr	<u>10.685,12</u>	= <u>1912,02%</u>

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret		
		budget		
		2017	2017	2016
2.	Boligafgifter			
	Boligafgifter, boliger	9.616.153	9.616.153	9.594.374
	Boligafgifter, erhverv	273.120	273.120	272.270
		<u>9.889.273</u>	<u>9.889.273</u>	<u>9.866.644</u>
3.	Lejeindtægter			
	Lejeindtægter, boliger	56.113	59.965	54.729
	Lejeindtægter, erhverv	0	0	4.778
	Lokaler og haver, andelshavere	16.552	15.000	15.606
		<u>72.665</u>	<u>74.965</u>	<u>75.113</u>
4.	Forsikringer og abonnementer			
	Ejendomsforsikring	301.196	294.000	294.383
	Motorkøretøjsforsikring	5.950	6.000	5.860
		<u>307.146</u>	<u>300.000</u>	<u>300.243</u>
5.	Anden renholdelse			
	Diverse rengøringsmaterialer, småanskaff. m.v.	116		1.507
	Vinduespolering	13.968		0
	Container, rengøring	12.385		8.600
	Vejsalt	3.971		8.705
		<u>30.440</u>	<u>45.000</u>	<u>18.812</u>
6.	Personaleomkostninger			
	Lønninger (vicevært)	688.326	650.000	624.353
	Regulering feriepengeforpligtelse	-34.951	0	35.657
	Lønrefusion	-55.151	0	0
	Pensionsbidrag	85.192	85.000	65.216
	ATP	6.816	7.000	6.816
	Kørselsgodtgørelse	247	1.000	613
	Mobiltelefon, vicevært	2.648	4.000	4.834
	Arbejdstøj	5.301	10.000	8.287
	Personaleomkostninger	15.087	13.000	12.592
	Arbejdsskadeforsikring	10.103	10.000	9.741
	AER/AES	4.846	5.000	5.408
		<u>728.464</u>	<u>785.000</u>	<u>773.517</u>

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret		
	2017	budget 2017	2016
7. Foreningsomkostninger			
Generalforsamling og møder	75.482	90.000	82.095
Kontorhold	33.071	40.000	33.174
Gaver	9.333	15.000	8.434
IT-omkostninger	7.939	17.000	13.301
Internetforbrug og telefon kontor	9.646	8.000	7.318
Revision og regnskab	37.500	36.625	36.375
Ekstra arbejder revisor, nøgletal	1.875	1.875	1.875
Advokathonorar	12.500	0	9.375
Administrationshonorar	301.581	302.250	296.250
Ekstra arbejde administrator	3.175	0	3.175
Sponsorstøtte m.v.	15.000	15.000	15.000
Honorar valuarvurdering	15.000	15.000	12.500
Varmeregnskab, Brunata	50.749	50.500	49.756
Tab på debitorer	-986	0	572
	<u>571.865</u>	<u>591.250</u>	<u>569.200</u>
8. Vedligeholdelse			
Renoveringsplan:			
Etablering af dræn på ejendom	285.000	325.000	848.475
Gennemgang facader/murværk	103.630	100.000	101.350
Renovering hovedtrapper	517.688	750.000	461.089
Renovering opgangsdøre	181.375	200.000	0
Haveanlæg	351.950	300.000	59.375
Skraldeskure	0	0	754.968
Brandsikring kælder-og lofts-døre	0	0	276.155
Udskiftning gårdbelysning	0	0	170.063
Renovering legeplads	0	0	131.031
Lille varmecentral	324.265	400.000	0
Maling af kældervinduer og gitter	388.750	400.000	0
Lydisolering og lovliggørelse af elinstallationer på kontor/frokoststue	101.859	130.000	0
Maling af portlåger	62.250	60.000	0
Asfalt Boldbur	48.750	50.000	0
	<u>2.365.517</u>	<u>2.715.000</u>	<u>2.802.506</u>

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret		
		budget		
		2017	2017	2016
9.	Vedligeholdelse			
	Almindelig vedligeholdelse:			
	Reparationer og vedligeholdelse ifølge budget		1.200.000	
	Tag	313.841		75.085
	Malerudbedring vandskader fra tag	15.875		10.250
	Kloakarbejde incl. rensning	8.650		1.125
	Vand/sanitet	34.099		41.296
	Rep./rensning afløb/faldstammer	41.221		48.813
	Varmeanlæg, reparation	70.706		50.094
	Teknisk bistand	54.747		62.150
	Vinduer og døre	65.817		9.153
	El-installationer, reparationer	24.583		62.179
	Dørtelefon, reparationer	0		908
	Legeplads renovering	20.969		11.625
	Fællesarealer, indendørs	0		7.500
	Fællesarealer, udendørs	0		13.994
	Låseservice	16.634		25.380
	Kælder og loftrum	6.729		59.981
	Etageadskillelse	2.425		1.180
	Reparation af driftsmidler	43.346		17.502
	Udskiftning driftsmidler	16.801		0
	Demontering af tagantenne	8.491		0
	Grønne arealer	67.623		52.350
	Småanskaffelser	14.288		22.948
	Graffiti-bekæmpelse	0		1.988
	Skadedyrsbekæmpelse	2.186		0
	Facader	37.515		56.185
	Badeværelsesgulve	35.422		0
		<u>901.968</u>	<u>1.200.000</u>	<u>631.686</u>
10.	Finansielle indtægter			
	Renteindtægter, AL 5323 0519364	16.173	31.000	40.881
	Renteindtægter, AL 5323 0244985	2.541	4.000	4.280
	Renteindtægter, AL 5323 0244993	13	0	31
		<u>18.727</u>	<u>35.000</u>	<u>45.192</u>

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret		
	budget		
	2017	2017	2016
11. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	63.155	110.000	100.100
Nykredit, præmie renteloft	51.082	110.000	99.446
Renteudgifter, Nykredit Bank	4	0	0
	<u>114.241</u>	<u>220.000</u>	<u>199.546</u>
12. Skat af årets resultat			
Skat af årets resultat	3.720	0	2.986
Regulering af skat tidligere år	-7	0	-28
Regulering udskudt skat	-22	0	0
	<u>3.691</u>	<u>0</u>	<u>2.958</u>

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

Noter til årsrapporten

13. Ejendommen matr. nr. 756 m.fl. Utterslev Kvarter, dagsværdi pr. 31. december 2017

	<u>Købspris</u>	<u>Forbedringer</u>	<u>Installationer</u>	<u>Ejendom i alt</u>
Kostpris primo	3.800.000	11.927.330	945.213	16.672.543
Tilgang	0	0	0	0
Afgang	0	0	0	0
Kostpris ultimo	3.800.000	11.927.330	945.213	16.672.543
Afskrivninger primo	0	0	827.467	827.467
Årets afskrivninger	0	0	58.872	58.872
Afskrivninger ultimo	0	0	886.339	886.339
Opskrivninger primo	221.154.924	0	0	221.154.924
Årets opskrivninger	34.058.872	0	0	34.058.872
Tilbageført opskrivning	0	0	0	0
Opskrivninger ultimo	255.213.796	0	0	255.213.796
Regnskabsmæssig værdi	259.013.796	11.927.330	58.874	271.000.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2017 i henhold til vurdering af 31. december 2017 af ejendomsmægler og valuar Nybolig Erhverv København A/S. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2016 udgør kr. 138.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på et afkast på 1,05%. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber vil stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastsatsen fra 1,05 pct. til 1,15 pct. alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med ca. 24 mio. kr. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i andelskronen med ca. kr. 1.265 til ca. kr. 9.979. Foreningens henlæggelser til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom svarer dog til ca. kr. 1.844 pr. kvm, og kan således imødegå et sådant udsving.

Udviser markedsudviklingen en stigning i afkastsatsen fra 1,05 pct. til 1,25 pct. vil dette alt andet lige reducere dagsværdien af ejendommen med ca. 43 mio. kr. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i andelskronen med ca. kr. 2.266 til ca. kr. 8.978. Foreningens henlæggelser til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom svarer dog til ca. kr. 1.844 pr. kvm, hvorved andelskronen alt andet lige vil blive reduceret med kr. 422 pr. kvm.

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

Noter til årsrapporten

14. Driftsmidler	2017	2016
Kostpris primo	509.677	509.677
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	509.677	509.677
Afskrivninger primo	509.677	503.677
Årets afskrivninger	0	6.000
Afskrivninger ultimo	509.677	509.677
Regnskabsmæssig værdi	0	0
15. Tilgodehavender		
Restancer	11.199	1.249
Tilgodehavender vedrørende lejligheder	13.140	13.140
Tilgodehavende merpris areal	46.248	46.248
Igangværende overdragelser	2.500	0
Tilgodehavende forsikringssager	10.000	0
	83.087	60.637
16. Antenneregnskab		
Saldo pr. 1. januar 2017	-11.828	-8.528
Betalt Tv-afgifter	328.663	304.164
Afskrivning	58.872	58.872
Indbetalt TV-afgifter	-390.390	-366.336
	-14.683	-11.828

Noter til årsrapporten

	Rente %	Rente %		
	indestående	gæld	2017	2016
17. Likvide midler				
Kasse, bestyrelsen			1.074	5.659
Arbejdernes Landsbank, 5323 0244993	Op til 1 mio 0,1 herefter 0,1		4.439	7.095
Arbejdernes Landsbank, 5323 0244985	Op til 1 mio 0,1 herefter 0,1		1.457.788	3.634.933
Arbejdernes Landsbank, 5323 0519364, FormueFlex	0,15		2.151.809	12.095.636
Nykredit renteloft aftale			0	253
			<u>3.615.110</u>	<u>15.743.576</u>
18. Andelsindskud				
Saldo pr. 1. januar 2017			140.991	140.991
			<u>140.991</u>	<u>140.991</u>
19. Reserve for opskrivning af foreningens ejendom				
Opskrivning primo			220.635.489	194.635.489
Årets opskrivning			34.058.872	26.058.872
Regulering vedrørende afskrivning på installationer (antenneregnskab)			-58.872	-58.872
Årets nedskrivning			0	0
			<u>254.635.489</u>	<u>220.635.489</u>
20. Overført resultat mv.				
Værdiregulering renteloft aftale, primo			-311.871	-390.815
Årets værdiregulering renteloft aftale			19.954	78.944
Indfrielse af renteloft aftale			291.917	0
			<u>0</u>	<u>-311.871</u>
Tidligere års resultat			-33.296.087	-18.821.222
Indfriet renteloft overføres			-291.917	0
Regulering vedrørende afskrivning på installationer (antenneregnskab)			58.872	58.872
Betalte prioritetsafdrag			504.189	689.702
Regnskabsmæssige afskrivninger af driftsmidler			0	-6.000
Overført restandel af årets resultat			-8.371.484	-15.217.439
			<u>-41.396.427</u>	<u>-33.296.087</u>
			<u>-41.396.427</u>	<u>-33.607.958</u>

Noter til årsrapporten

21. Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			2017	2016
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom				
Saldo primo			35.000.000	18.839.489
Årets hensættelse			0	16.160.511
Anvendt af årets hensættelse			0	0
			<u>35.000.000</u>	<u>35.000.000</u>
Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder				
Saldo primo			15.000.000	14.861.039
Årets hensættelse			10.000.000	138.961
Anvendt af årets hensættelse			0	0
			<u>25.000.000</u>	<u>15.000.000</u>
22. Prioritetsgæld		Obligations-		
Nr.	Restgæld	restgæld	kurs	Kursværdi
1 Nykredit, Variabel obl.lån	0	0	0,0000	0
	<u>0</u>	<u>0</u>		<u>0</u>
				Kortfristet andel af prioritetsgæld
Nr.		Renter og bidrag	Afdrag i året	
1 Nykredit, Variabel obl.lån		63.155	504.189	0
				Kurstab ved indfrielse
Nr.	Restgæld ved indfrielse	Indfrielsesbeløb		
1 Nykredit, Variabel obl.lån	12.498.211	12.629.442		131.231
	<u>12.498.211</u>	<u>12.629.442</u>		<u>131.231</u>
23. Varmeregnskab			2017	2016
Varme indbetalt aconto			1.742.802	1.726.479
Energimærke			0	-37.613
Køb af varme			-1.068.746	-1.009.114
Uafregnet varmeregnskab tidligere år			-1.546	0
			<u>672.510</u>	<u>679.752</u>

Noter til årsrapporten

24. Skyldige omkostninger

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Grant Thornton Statsautoriseret Revisionspartnerselskab	39.375	38.250
Hensatte feriepengeforpligtelser	46.746	81.698
ATP	1.231	1.704
A-skat og AM-bidrag	11.176	14.876
Pension AMP	0	3.930
Feriepenge	2.124	0
Kreditorer	632.806	641.862
	<u>733.458</u>	<u>782.320</u>

25. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 0, er der stillet sikkerhed på kr. 0 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 31. december 2017 på kr. 271.000.000.

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

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

For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne personligt og pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

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

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

26. Eventualforpligtelse

Ophørsbeskatning

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

Den forventede skattebetaling er beregnet og afsat i årsregnskabet.

Noter til årsrapporten

27. Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Nøgleoplysninger er udarbejdet i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 2 og 4 iht. bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015.

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

Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

Ejendommens areal udgør ifølge opmålt areal følgende:

		Antal	Areal kvm
B1	Andelsboliger	211	18.614
B2	Erhvervsandele	2	363
B3	Boliglejemaal	1	101
B6	I alt	214	19.078

	Fordelingstal	BBR	Opmålt areal	Indskud
C1	Fordelingstal benyttet ved opgørelse af andelsværdi		X	
C2	Fordelingstal benyttet ved opgørelse af boligafgiften		X	
D1	Stiftelsesår			1959
D2	Ejendommen opførelsesår			1925

Hæftelser

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

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

		Kr.	Gns. kr. pr. kvm
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	271.000.000	14.205
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	60.000.000	3.145
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	22%	

Eventualforpligtelser

G1	Foreningen har ikke modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens ophør.
G2	Foreningens ejendom er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. bekendtgørelse nr. 978 af 19/10 2009.
G3	Der er ikke tinglyst hjemfaldspligt på foreningens ejendom.

Noter til årsrapporten

27. Refer Nøgleoplysninger og nøgletal

Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal		Gns. kr. / pr. andels kvm	kr. / kvm
H1	Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm	521	517
	Boligafgift erhvervsandel i gns. pr. andelskvm / erhvervsandelskvm		752
H2	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm		
H3	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boligelejekvm	3	542
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):			
		Kr.	I pct.
	Vedligeholdelsesomkostninger	3.267.485	39%
	Øvrige omkostninger	4.313.289	52%
	Finansielle poster, netto	240.324	3%
	Afdrag	504.189	6%
	I alt	<u>8.325.287</u>	<u>100%</u>
	Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>99%</u>
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	<u>Forrige år</u> 85	<u>Sidste år</u> 93
			<u>I år</u> 112
Beregnete nøgletal for foreningen:			
		Kr. pr. kvm andel	Kr. pr. kvm total
	Offentlig ejendomsvurdering	7.272	7.233
	Valuarvurdering	14.280	14.205
	Anskaffelsessum (kostpris)	832	827
K1	Foreslået andelsværdi	11.244	
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	-131	
K3	Teknisk andelsværdi	11.113	
	Reserver uden for andelsværdi	3.162	
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	<u>Forrige år</u> 138	<u>Sidste år</u> 33
M2	Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm (Særlig vedligeholdelse)	<u>51</u>	<u>147</u>
M3	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	<u>189</u>	<u>180</u>
P	Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gæld i ejendom) i %		100%
R	Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	<u>Forrige år</u> 36	<u>Sidste år</u> 36
			<u>I år</u> 27